

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2006-2007

10 AVRIL 2007

**Projet de loi portant des dispositions
diverses (IV)***Procédure d'évocation***RAPPORT**

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR
**M. WILLEMS ET
MME ZRIHEN**

I. INTRODUCTION

Le présent projet de loi qui relève de la procédure
bicamérale facultative a été déposé, le 29 janvier 2007,

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2006-2007

10 APRIL 2007

**Wetsontwerp houdende diverse
bepalingen (IV)***Evocatieprocedure***VERSLAG**

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **WILLEMS** EN
MEVROUW **ZRIHEN**

I. INLEIDING

Dit optioneel bicameraal wetsontwerp werd in de
Kamer van volksvertegenwoordigers op 29 januari

Composition de la commission/Samenstelling van de commissie :

Président/Voorzitter : Hugo Vandenberghe.**Membres/Leden :**

SP.A-SPIRIT	Jacinta De Roeck, Fauzaya Talhaoui, Dany Vandebossche.
VLD	Jeannine Leduc, Stefaan Noreilde, Luc Willems.
PS	Joëlle Kapompolé, Philippe Mahoux, Olga Zrihen.
MR	Jean-Marie Cheffert, Christine Defraigne, Nathalie de T' Serclaes.
CD&V	Mia De Schampelaere, Hugo Vandenberghe.
Vlaams Belang	Jurgen Ceder, Anke Van dermeersch.
CDH	Clotilde Nyssens.

Suppléants/Plaatsvervangers :

Staf Nimmegeers, Fatma Pehlivan, Ludwig Vandenhove,
Myriam Vanlerberghe.
Pierre Chevalier, Nele Lijnen, Annemie Van de Casteele, Patrik
Vankrunkelsven.
Sfia Bouarfa, Jean Cornil, Franco Seminara, Philippe Moureaux.
Jihane Annane, Berni Collas, Marie-Hélène Crombé-Berton, Alain
Destexhe.
Sabine de Bethune, Jan Steverlyncx, Elke Tindemans.
Yves Buysse, Joris Van Hauthem, Karim Van Overmeire.
Christian Brotcorne, Francis Delpérée.

*Voir :***Documents du Sénat :****3-2121 - 2006/2007 :**

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.
N° 2 : Amendements.
N° 3 : Rapport.

*Zie :***Stukken van de Senaat :****3-2121 - 2006/2007 :**

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.
Nr. 2 : Amendementen.
Nr. 3 : Verslag.

à la Chambre des représentants en tant que projet de loi du gouvernement (doc. Chambre, n° 51-2879/1).

Il a été adopté par la Chambre le 15 mars 2007 et transmis le même jour au Sénat, qui l'a évoqué le 20 mars 2007.

La commission de la Justice, qui a été saisie des articles 1^{er} à 3, 84 à 103 et 216 à 219, les a examinés au cours de ses réunions des 21, 27 et 28 mars, et 10 avril 2007, en présence de la ministre de la Justice et du secrétaire d'État à la simplification administrative.

II. EXPOSÉS INTRODUCTIFS

A. *Exposé introductif du secrétaire d'État à la Simplification administrative*

Titre II

Simplification administrative

Chapitre premier

Modification de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 (art. 2 et 3)

Généralités

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.

Le secrétaire d'État rappelle les étapes à suivre selon la procédure actuelle.

La banque informe le notaire (par courriel/télécopie/lettre/téléphone) au sujet de la dette active.

L'acte de vente est passé.

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

La banque est payée par le notaire.

La procédure de mainlevée commence.

2007 ingediend als een wetsontwerp van de regering (stuk Kamer, nr. 51-2879/1).

Het werd door de Kamer aangenomen op 15 maart 2007 en op diezelfde dag overgezonden aan de Senaat, die het wetsontwerp op 20 maart 2007 heeft geëvoceerd.

De commissie voor de Justitie, die bevoegd was voor de artikelen 1 tot 3, 84 tot 103 en 216 tot 219, heeft ze besproken tijdens haar vergaderingen van 21, 27 en 28 maart en 10 april 2007, in aanwezigheid van de minister van Justitie en van de staatssecretaris voor administratieve vereenvoudiging.

II. INLEIDENDE UITEENZETTINGEN

A. *Inleidende uiteenzetting door de Staatssecretaris voor Administratieve Vereenvoudiging*

Titel II

Administratieve Vereenvoudiging

Hoofdstuk 1

Wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851 (art. 2 en 3)

Algemeen

De handlichting betreft een notariële akte 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 hij/zij de eenvoudige handlichting mogelijk acht en in welke gevallen hij/zij toch wenst terug te vallen op de oude procedure.

De Staatssecretaris herinnert aan de stappen die volgens de huidige procedure dienen te worden gezet.

De bank informeert (per email, fax, brief, of telefoon) de notaris over de openstaande schuld.

De verkoopakte wordt verleden.

De notaris houdt het geld in en waarborgt de nieuwe schuldeiser de eerste rang.

De bank wordt betaald door de notaris.

De opheffingsprocedure start.

Le notaire instrumentant (1) transmet son dossier à son collègue notaire (2) qui est situé dans le canton du siège de la banque.

Dans la plupart des cas, il y a un notaire ou des notaires fixes par banque qui s'occupent de toutes les mainlevées

Une fois que le dossier a été reçu, le notaire (2) dresse un acte de mainlevée (en général les différentes mainlevées sont groupées dans un acte unique).

Le notaire (2) prend rendez-vous au siège avec le mandataire de la banque.

Le dossier et les mandats sont contrôlés lors de ce rendez-vous et l'acte est signé par le notaire et la banque. Le notaire (2) retransmet le dossier au notaire (1) qui peut terminer le dossier.

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

Le conservateur des hypothèques fait de nouveau un contrôle du dossier (comme le notaire l'a déjà fait) (histoire du bien, de la dette, des mandataires, ...) avant de radier l'hypothèque.

Dans la nouvelle procédure, le notaire décide en toute autonomie. Il devra accomplir les démarches suivantes.

La banque informe le notaire (par courriel/télécopie/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.

Le conservateur des hypothèques fait uniquement une constatation formelle et lève l'hypothèque.

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 plusieurs mois, mais dorénavant, elle pourra se dérouler en quelques jours.

De instrumenterende notaris (1) zendt het dossier naar zijn collega-notaris (2), die zijn kantoor heeft in het kanton waar zich ook de hoofdzetel van de bank bevindt.

In de meeste gevallen zijn er één of meerdere vaste notarissen per bank, die zich met alle opheffingsprocedures bezighouden.

Eens het dossier is aangekomen, maakt de notaris (2) een akte van opheffing op (meestal zijn er meerdere opheffingen gegroepeerd in één akte).

De notaris (2) maakt een afspraak op het hoofdkantoor met de gemachtigde van de bank.

Het dossier en de machtigingen worden tijdens die afspraak gecontroleerd en de akte wordt door de bank en de notaris ondertekend. De notaris (2) zendt het dossier opnieuw naar de notaris (1), die het vervolgens kan afronden.

De notaris (2) zendt het dossier naar het hypotheekkantoor.

De hypotheekbewaarder controleert het dossier opnieuw (zoals de notaris reeds gedaan heeft) (historiek van het goed, van de schuld, van de gemachtigden, ...) vooraleer hij de hypotheek schrapt.

Met de nieuwe procedure beslist de notaris autonoom. Hij zal de volgende stappen in acht nemen.

De bank informeert (per email, fax, brief, of 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.

Alternatieve procedure handlichting start.

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

De notaris maakt de akte over aan het hypotheekkantoor.

De hypotheekbewaarder doet enkel formele vaststelling en schrapt hypotheek.

Dit betekent dus een enorme tijdsbesparing voor notaris, bank en hypotheekbewaarder. Bovendien: sneller afronden dossier voor burger: oude handlichting duurde al snel enkele maanden. Nu kan het in enkele dagen.

B. Exposé introductif de la ministre de la Justice

B1. Titre VI

«Le Titre VI Justice comporte trois chapitres.

Chapitre I^{er}

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 de transfert des détenus (art. 84)

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 à l'examen découle directement de cette adaptation de la loi sur la fonction de police.

Nous visons 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 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.

Chapitre II

Modification de la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur et modification du Code des sociétés (art. 85 à 96)

Le présent chapitre entend tout d'abord apporter quelques adaptations au texte de la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur. Ces adaptations vont dans le sens de la loi et ne sont que des améliorations techniques. Elles reposent avant tout sur des considérations opérationnelles.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi portant suppression des titres au porteur, un important travail d'adaptation a été réalisé par le secteur, de façon à ce

B. Inleidende uiteenzetting door de minister van Justitie

B1. Titel VI

«Titel VI Justitie telt drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1

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 (art. 84)

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, voorzag 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 voorliggende tekst spruit rechtstreeks voort uit deze aanpassing van de wet op het politieambt.

Wij beogen hiermee dus enerzijds de wettelijke overeenstemming, maar eveneens de coherentie bij het respecteren van eenieders rechten. Want alhoewel de veiligheidsbeambten geen politiemensen zijn, voeren zij in het zeer precieze kader van de wet politieopdrachten uit en moeten ze soms dwangmaatregelen nemen.

Hoofdstuk II

Wijziging van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder en tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen (art. 85 tot 96)

Dit hoofdstuk wil allereerst enkele aanpassingen aanbrengen aan de wettekst van 14 december 2005, houdende afschaffing van de effecten aan toonder. Deze aanpassingen sluiten aan bij de wet en zijn slechts technische verbeteringen. Ze berusten vóór alles op operationele overwegingen.

Sedert de wet houdende de afschaffing van de effecten aan toonder van kracht werd, werd door de sector reeds heel wat aanpassingswerk verricht, zodat

que le processus de dématérialisation des titres se déroule avec succès.

Le secteur a créé à cet effet un groupe de travail, dénommé « *Task Force Demat* », chargé de coordonner les travaux, et a identifié les difficultés auxquelles il convient de porter remède préalablement à la mise en œuvre de la dématérialisation des titres, laquelle débutera le 1^{er} janvier 2008.

Ces modifications traduisent les deux soucis principaux du gouvernement dans le cadre de la modernisation en cours : assurer l'efficacité du processus mis en œuvre et faciliter au maximum les formalités qui en découlent.

En substance, il s'agit

— de définir plus précisément le champ d'application de la réforme;

— d'amplifier le principe de dématérialisation de plein droit et de conditionner son application aux réalités des émetteurs concernés;

— de fondre les deux périodes de conversion en une seule période;

— et de pouvoir créer, si nécessaire, une base de données centralisée pour assurer et vérifier la bonne marche de la réforme.

Par ailleurs, dans la mesure où la mise en œuvre de la loi rend nécessaire la modification des statuts des sociétés concernées, il est prévu, dans un souci de réduction de la charge administrative, une procédure simplifiée de modification des statuts de sociétés, à l'exemple de ce qui avait été mis en place lors de l'introduction de l'Euro.

Chapitre III

Modifications du Code civil concernant les baux à loyer (art. 97 à 103)

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 de droit fiscal.

Le volet fiscal a déjà été adopté 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.

Les dispositions concernant les baux à loyer contenues dans le présent projet, doivent être exami-

het dematerialisatieproces van de effecten succesvol kan verlopen.

De sector heeft hiertoe een werkgroep opgericht, « *Task Force Demat* » genoemd, die belast is met het coördineren van de werkzaamheden en die enkele problemen identificeerde waaraan moet worden verholpen, vooraleer de aanwending van de dematerialisatie van de effecten van start gaat op 1 januari 2008.

Deze wijzigingen vertalen de twee voornaamste bekommernissen van de regering in het kader van de aan de gang zijnde modernisering : de efficiëntie van het in werking gestelde proces garanderen en de eruit vloeiende formaliteiten maximaal vergemakkelijken.

In wezen betreft het :

— het preciezer definiëren van het toepassingsveld van de hervorming;

— het uitbreiden van het principe van de dematerialisatie van rechtswege en het aanpassen van de toepassing ervan aan de realiteiten van de betrokken uitgevers;

— het versmelten van de twee omzettingsperiodes in één enkele periode;

— en, indien nodig, het kunnen oprichten van een gecentraliseerde gegevensbank om het goede verloop van de hervorming te garanderen en na te gaan.

Verder is, in de mate dat de aanwending van de wet een wijziging noodzakelijk maakt van de statuten van de betrokken ondernemingen, met het oog op het verminderen van de administratieve last voorzien in een vereenvoudigde procedure van de wijziging van de statuten van de ondernemingen, naar het voorbeeld van hetgeen werd ingesteld bij de invoering van de euro.

Hoofdstuk III

Wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurovereenkomsten (art. 97 tot 103)

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 reeds goedgekeurd in het kader van de programmawet die eind 2006 werd gestemd. Nu betreft het de bepalingen betreffende de contractuele verhoudingen tussen eigenaar en huurder.

De bepalingen inzake de huurovereenkomsten uit dit ontwerp, dienen samen bekeken te worden met het

nées en parallèle avec le projet de loi portant des dispositions diverses en matière de logement (doc. Sénat, n° 3-1222), qui est soumis à la procédure obligatoirement bicamérale.

Les deux projets étant liés, le plan du gouvernement fédéral en matière de logement est présenté ci-après en intégralité.

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».

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 deux 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 devraient d'être modifiés.

Ces modifications sont donc le fruit d'une longue maturation et reflètent deux impératifs que tous les partis 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 projet de loi que nous commençons à examiner ce jour :

- 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;

wetsontwerp houdende bepalingen inzake de woninghuur (stuk Senaat, nr. 3-2122), dat volgens de verplicht bicamerale procedure moet worden behandeld.

Aangezien de twee ontwerpen met elkaar in verband staan, wordt hierna het plan van de federale regering inzake de woninghuur in zijn geheel voor te voorgesteld.

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».

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 van 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 het wetsontwerp dat we vandaag gaan onderzoeken :

- 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;

— 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 proposé aujourd'hui.

Tout d'abord l'obligation du bail écrit (projet n° 3-2122).

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, le parlement 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, l'autre partie pourra la contraindre 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 résidence principale et s'étend aux logements des étudiants.

L'affichage du montant du loyer ensuite (art. 99).

— 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 voorgelegd.

Allereerst de verplichting om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen (ontwerp nr. 3-2122).

De verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk op te stellen maakt het enerzijds mogelijk de partijen beter te beschermen, maar anderzijds wordt de verhuurmarkt er transparanter door. Het parlement 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 ondertekent, de andere partij deze 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.

Vervolgens de bekendmaking van het bedrag van de huurprijs (art. 99)

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

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 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.

Obligation de dresser un état des lieux, normes de salubrité, annexe au bail et travaux (art. 100).

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 quelle manière 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 domicile principal 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.

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

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, 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 politieverordeningen op te nemen.

Verplichting tot het opstellen van een plaatsbeschrijving, hygiënenormen, bijlagen bij de huurovereenkomst en werkzaamheden (art. 100)

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.

Cette disposition ne prend tout son sens que si les normes minimales de salubrité, de sécurité et d'habitabilité figurent 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, de sécurité et d'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 trois 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, 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.

Enfin, les dispositions relatives aux garanties locatives (art. 103).

Cette mesure se justifie par le fait que la constitution d'une garantie locative peut être 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, 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 du 21 février 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

Deze beschikking is slechts helemaal zinvol als de minimumnormen voor hygiëne, veiligheid en bewoonbaarheid vermeld 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 bewoonbaarheid 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 van kracht zijn 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 de rechten en plichten van eigenaar en verhuurder inzake werkzaamheden in een gehuurd pand te herdefiniëren.

De huurovereenkomst kan dus niet meer afwijken van de wet en regelgeving inzake het ten laste nemen van werken in een verhuurd goed.

Ten slotte, de beschikkingen omtrent de huurwaarborgen (art. 103).

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 precare 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 21 februari 1991 te wijzigen. Voortaan zal het mogelijk zijn om de huurwaarborg op drie manieren 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

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.

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 dix ans avec l'équivalent de trois 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 appelable.

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 donc pas les bras croisés face à

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 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. Ik zal deze maatregelen toelichten bij de artikelsgewijze bespreking in kwestie.

Het biedt de huurder de mogelijkheid de waarborg gemakkelijker samen te stellen zonder de rechten van de eigenaars te schaden.

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

De tien jaar geleden met drie maanden huur gefinancierde herstellingen kunnen vandaag worden gedekt met een waarborg die overeenstemt met twee maanden huur.

Er wordt een nieuwe mogelijkheid ingevoerd om de huurwaarborg samen te stellen: de toekenning van een bankwaarborg die door de huurder moet worden afbetaald tijdens de huurovereenkomst, met een maximumlooptijd 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 gestorte bedragen leveren de huurder geen intrest op totdat het gewaarborgde bedrag opnieuw samengesteld 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 tegenwaarborg te bieden wat bepaalde huurderscategorieën betreft.

De federale regering blijft dus — binnen het kader van haar bevoegdheden — niet met gekruiste armen

la crise du logement. C'est un panel important de mesures qu'il propose.

*
* *

B2. Titre XI

Chapitre II

Responsabilité environnementale (art. 216 à 219)

Le titre XI « Dispositions diverses », chapitre II « Responsabilité environnementale » du projet de loi à l'examen comprend une section qui relève du département Justice.

Il s'agit de la section première « 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 » (art. 216 à 219).

Cette 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.

zitten tegenover de huisvestingscrisis. Zij stelt een belangrijke waaier maatregelen voor.»

*
* *

B2. Titel XI

Hoofdstuk II

Milieuaansprakelijkheid (art. 216 tot 219)

Titel XI « Diverse bepalingen », hoofdstuk II « Milieuaansprakelijkheid », van het voorliggende ontwerp omvat een afdeling die behoort tot de bevoegdheid van Justitie.

Het betreft afdeling 1 « De invoering van bijzondere verjaringstermijnen ingesteld door publieke overheden tot vergoeding van de kosten van preventie- en herstelmaatregelen bij milieuschade » (art. 216 tot 219).

Deze afdeling heeft de omzetting tot doel van de artikelen 10 en 17, 3^e 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 herstelmaatregelen 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.

Ces délais de prescription sont aussi inscrits dans un nouvel article 2277ter du Code civil (art. 216 du projet).

Ce nouveau délai de prescription doit aussi valoir :

1. si le dommage environnemental provient d'un incendie ou d'une explosion relevant du 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 relevant du champ d'application de la loi 25 février 1991 relative à la responsabilité du fait des produits défectueux.

C'est l'objet des articles 217 et 218 du projet.

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

III. DISCUSSION

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas d'observations.

1. Loi hypothécaire (art. 2 et 3)

a) Exposé introductif du secrétaire d'État à la Simplification administrative

Voir II. A.

b) Discussion

M. Hugo Vandenberghe renvoie à l'exposé des motifs qui précise que l'avis du Conseil d'État a été suivi dans une large mesure (voir doc. Chambre, n° 51-2873/001).

«La remarque 2 a été suivie partiellement. Le champ d'application a été limité aux hypothèques conventionnelles. La détermination légale d'autres critères spécifiques avec une étendue générale ne semble pas être opportune, étant donné la spécificité de chaque radiation ou réduction individuelle.

La remarque 3 du Conseil d'État n'a toutefois pas été suivie : le terme « unilatéralement » a été maintenu dans le texte étant donné qu'il permet de mieux interpréter ce dernier.

Deze verjaringstermijnen worden ingeschreven in een nieuw artikel 2277ter van het Burgerlijk Wetboek (art. 216 van het ontwerp).

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 valt of

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

Dat is het doel van de artikelen 217 en 218 van het ontwerp.

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

III. BESPREKING

Artikel 1

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

1. Hypotheekwet (art. 2 en 3)

a) Inleidende uiteenzetting door de Staatssecretaris voor Administratieve Vereenvoudiging

Zie II. A.

b) Bespreking

De heer Hugo Vandenberghe verwijst naar de memorie van toelichting, waarin staat vermeld dat het advies van de Raad van State grotendeels werd gevolgd (zie stuk Kamer- 51/2873-001).

«Opmerking twee werd gedeeltelijk gevolgd. Het toepassingsgebied werd beperkt tot de bedongen hypotheeken. Het wettelijk bepalen van andere specifieke criteria met een algemene draagkracht lijkt niet opportuun gelet op de specificiteit van elke individuele doorhaling of vermindering.

Opmerking drie van de Raad van State werd niet gevolgd: het woord « eenzijdig » werd in de tekst behouden aangezien dit een duidelijke interpretatie ten goede komt.

La remarque 4 a été suivie partiellement. Le troisième alinéa initial de l'article 92 précité n'est cependant pas d'application pour la nouvelle possibilité.

La remarque 5 n'a pas été suivie: on ne demande pas explicitement un accord «écrit» afin de ne pas exclure le recours à d'autres possibilités modernes d'échange de données.»

Le secrétaire d'État souligne que les observations du Conseil d'État ont été suivies dans la mesure du possible.

Les critères que le notaire doit appliquer pour faire son choix entre la mainlevée simple et la forme plus lourde de mainlevée n'ont pas été inscrits explicitement dans la loi, étant donné que le secrétaire d'État est d'avis qu'il n'est pas possible de les formuler dans un texte de loi. Il appartiendra au notaire lui-même d'opter, en concertation avec son client, soit pour la procédure plus lourde, par exemple dans un dossier complexe où plusieurs hypothèques doivent être levées, soit pour la procédure simple.

En ce qui concerne le mot «unilatéralement», il est vrai que sa présence n'est pas absolument indispensable. Elle a donc uniquement pour but de clarifier le texte.

Le recours au mandat a été supprimé à l'alinéa 2 étant donné qu'il n'en est pas fait usage dans la procédure simple.

Enfin, on a effectivement prévu la possibilité d'utiliser des moyens électroniques comme la télécopie et le courriel au lieu de la remise physique des dossiers et ce, aux fins de simplifier la procédure.

2. Loi du 25 février 2003 créant la fonction d'agent de sécurité (art. 84)

a) Exposé introductif de la ministre de la Justice

Voir II. B.

b) Discussion

Cet article n'appelle aucune observation.

3. Titres au porteur (art. 85 à 96)

a) Exposé introductif de la ministre de la Justice

Voir II. B.

Opmerking vier werd gedeeltelijk gevolgd. Het oorspronkelijke derde lid van vermeld artikel 92 is echter niet van toepassing op de nieuwe mogelijkheid.

Opmerking vijf werd niet gevolgd: er wordt niet expliciet een geschreven akkoord gevraagd, dit om het gebruik van andere mogelijkheden van gegevensuitwisseling niet uit te sluiten.»

De Staatssecretaris stipt aan dat de opmerkingen van de Raad van State in de mate van het mogelijke werden gevolgd.

De criteria die de notaris moet hanteren bij de keuze tussen de eenvoudige of de zwaardere vorm van handlichting werden niet expliciet in de wet ingeschreven, aangezien de staatssecretaris van oordeel is dat deze onmogelijk te vatten zijn in een wettekst. Het komt aan de notaris zelf toe, in overleg met zijn cliënt, te opteren hetzij voor de zwaardere procedure, bijvoorbeeld in een ingewikkeld dossier waarbij meerdere hypotheeken dienen te worden gelicht, hetzij voor de eenvoudige procedure.

Wat betreft het woord «eenzijdig» is de vermelding ervan inderdaad niet absoluut noodzakelijk. Het woord eenzijdig is dus enkel opgenomen ter verduidelijking van de tekst.

Het gebruik van de volmacht werd in het tweede lid geschrappt, aangezien hiervan geen gebruik wordt gemaakt in de eenvoudige procedure.

Ten slotte werd er inderdaad voorzien in het mogelijk gebruik van elektronische middelen, zoals fax en e-mail, in plaats van de fysieke overhandiging van dossiers, en dit ter vereenvoudiging van de procedure.

2. Wet van 25 februari 2003 houdende de inrichting van de functie van veiligheidsbeambte (art. 84)

a) Inleidende uiteenzetting van de minister van Justitie

Zie II. B.

b) Bespreking

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

3. Effecten aan toonder (art. 85 tot 96)

a) Inleidende uiteenzetting door de minister van Justitie

Zie II. B.

b) Discussion

Le service d'Évaluation de la législation formule les remarques suivantes :

« Article 87

— À l'article 6, alinéa 4 : « choisis » ≠ « aangewezen » (même observation à l'article 7, § 3, alinéa 4).

— À l'alinéa 5 de ce même article : « L'avis » ≠ « Die kennisgeving » (même observation à l'article 7, § 3, alinéa 4 (art. 88 du projet)).

— Dans le texte néerlandais de l'alinéa 5, insérer le mot « of » entre les mots « de vennootschap » et les mots « de instelling ».

Article 88

— Au § 3, alinéa 5, les mots « die hij ontvang » ne sont pas traduits en français (idem à l'alinéa 7 (« die zij ontvang »)).

— Au § 5, il y a lieu de préciser qu'il s'agit de l'article 17 de l'arrêté royal n° 62 du 10 novembre 1967 coordonné relatif au dépôt d'instruments financiers fongibles et à la liquidation d'opérations sur ces instruments.

Article 90

À l'article 9, alinéa 1^{er}, il est prévu qu'à l'expiration du délai prévu à l'article 7, les titres au porteur qui n'ont pas été convertis conformément à l'article 5 ou à l'article 7, § 2 ou 3, sont convertis de plein droit en titres dématérialisés. S'agit-il du délai prévu à l'article 7, § 1^{er}? Dans l'affirmative, il y a lieu de le préciser.

Article 91

Correction de texte : Dans la version néerlandaise de la phrase liminaire, remplacer le mot « wijziginge » par le mot « wijzigingen » (même observation à l'article 92).

Article 92

À l'article 469, alinéa 1^{er}, 2^o : « de ce teneur de comptes agréé » ≠ « van de erkende rekeninghouder ».

La ministre trouve que le texte est suffisamment clair.

b) Bespreking

De dienst Wetsevaluatie maakt volgende opmerkingen :

« Artikel 87

— In artikel 6, vierde lid : « choisis » ≠ « aangewezen » (zelfde opmerking bij artikel 7, § 3, vierde lid).

— In het vijfde lid van hetzelfde artikel : « L'avis » ≠ « Die kennisgeving » (zelfde opmerking bij artikel 7, § 3, vierde lid (art. 88 van het ontwerp)).

— In de Nederlandse tekst van het vijfde lid, het woord « of » invoegen tussen de woorden « de vennootschap » en de woorden « de instelling ».

Artikel 88

— In het § 3, vijfde lid, zijn de woorden « die hij ontvangt » niet vertaald naar het Frans (hetzelfde voor het zevende lid (« die zij ontvangt »)).

— In § 5 moet worden verduidelijkt dat het gaat om artikel 17 van koninklijk besluit nr. 62 van 10 november 1967 ter bevordering van de omloop van de financiële instrumenten.

Artikel 90

In artikel 9, eerste lid, wordt bepaald dat na het verstrijken van de in artikel 7 vermelde termijn de effecten aan toonder die niet overeenkomstig artikel 5 of artikel 7, § 2 of 3, zijn omgezet, van rechtswege worden omgezet in gedematerialiseerde effecten. Gaat het om de termijn bedoeld in artikel 7, § 1? Indien ja, moet dit worden vermeld.

Artikel 91

Tekstcorrectie : In de Nederlandse tekst van de inleidende zin moet het woord « wijziginge » worden vervangen door het woord « wijzigingen » (zelfde opmerking bij artikel 92).

Artikel 92

In artikel 469, eerste lid, 2^o : « de ce teneur de comptes agréé » ≠ « van de erkende rekeninghouder ».

De minister vindt de tekst duidelijk genoeg

Article 88

Amendement n° 5

M. Steverlynck dépose l'amendement n° 5 (doc. Sénat, n° 3-2121/2), visant à remplacer le § 1^{er} de l'article 7 proposé par la disposition suivante :

« § 1. Les titres au porteur qui n'ont pas été convertis conformément à l'article 5 doivent être convertis, au choix de leur titulaire, en titres nominatifs ou en titres dématérialisés, au plus tard le 31 décembre 2013, dans les limites des dispositions statutaires et du cadre légal et réglementaire de l'émission. »

Cet amendement prévoit un régime transitoire cohérent.

L'amendement est rejeté par 8 voix contre 1.

4. Baux à loyer (art. 97 à 103)*a) Exposé introductif de la ministre de la Justice*

Voir II. B.

b) Discussion générale

Mme Nyssens déclare qu'une initiative devait incontestablement être prise en matière de baux à loyers. Cette initiative arrive très tard, alors que des mesures ont été annoncées dès le début de la législature. L'intervenante regrette qu'une matière aussi importante doive être traitée dans le contexte d'une fin de législature.

Par ailleurs, on sait qu'en cette matière, il faut trouver un équilibre entre propriétaires et locataires. Cet équilibre fait défaut dans les dispositions en projet, toutes les mesures prises étant en faveur du locataire. Il est indéniable qu'il faut aider les locataires à trouver des logements à des prix modérés, mais ce but n'est pas aisé à atteindre.

L'oratrice pense que les mesures projetées auront des effets pervers. Elle s'étonne des sanctions prévues en cas de non-respect des dispositions prévues. Les communes pourront, pour chaque location d'un bien privé, imposer au bailleur de mentionner le loyer et les détails du contrat. Elles sont chargées de tenir une liste des biens et auront le pouvoir d'infliger des amendes administratives dans cette matière de droit civil. Aux yeux de l'intervenante, cela va trop loin. Tout d'abord, les communes sont déjà surchargées. De plus, la commune a pour mission de veiller à l'intérêt

Artikel 88

Amendement nr. 5

De heer Steverlynck dient amendement nr. 5 in (stuk Senaat, nr. 3-2121-2) dat ertoe strekt § 1 van het ontworpen artikel 7 te vervangen als volgt :

« § 1. De effecten aan toonder die niet overeenkomstig artikel 5 zijn omgezet, moeten uiterlijk op 31 december 2013 worden omgezet naar keuze van de rechthebbende in effecten op naam of in gedematerialiseerde effecten, binnen de beperkingen van de statutaire bepalingen en binnen de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende de uitgifte. »

Dit amendement voorziet in een sluitende overgangsregeling.

Het amendement wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1 stem.

4. Huur (art. 97 tot 103)*a) Inleidende uiteenzetting van de minister van Justitie*

Zie II. B.

b) Algemene bespreking

Mevrouw Nyssens zegt dat er absoluut iets moest gebeuren inzake de huur. Dit initiatief komt erg laat, terwijl er toch bij het begin van de legislatuur maatregelen werden aangekondigd. Spreekster betreurt dat deze belangrijke materie moet worden behandeld aan het einde van een legislatuur.

Hier moet bovendien een evenwicht worden gevonden tussen eigenaars en huurders. In deze bepalingen is het evenwicht zoek : alle maatregelen zijn ten gunste van de huurder. Uiteraard moeten huurders worden geholpen om betaalbare huisvesting te vinden, maar dat is niet zo makkelijk.

Volgens spreekster zullen deze maatregelen negatieve gevolgen hebben. De sancties bij de niet-naleving van de bepalingen verbazen haar. Gemeenten zullen voor de verhuur van een particulier goed de verhuurder kunnen verplichten de huurprijs en de details van het contract te vermelden. Zij zullen een lijst van goederen moeten bijhouden en administratieve boetes kunnen opleggen in deze burgerrechtelijke materie. Dat gaat te ver. Om te beginnen zijn de gemeenten al overbelast. Bovendien moet de gemeente het gemeentelijk belang verdedigen. Dat zij

communal. La charger de s'occuper des baux à loyer du point de vue des contrats entre particuliers ne semble pas être une bonne approche du problème.

L'intervenante se réjouit que des dispositions soient prévues en ce qui concerne la garantie locative, car il est très difficile pour de nombreux locataires de faire face à une telle avance de fonds. Cependant, ici encore, le système retenu ne paraît pas adéquat.

L'intervenante renvoie à la proposition de loi qu'elle avait déposée (doc. Sénat, n° 3-1732), et qui allait dans un tout autre sens, en instaurant un mécanisme de solidarité par la création d'un Fonds pour aider ceux qui n'étaient pas à même de payer la garantie.

L'oratrice ne comprend pas pourquoi, dans l'une des formules de la garantie, on prévoit que celle-ci ne peut dépasser deux mois de loyer, et dans une autre hypothèse, qu'elle est de 3 mois de loyer.

Il semble que la première formule concerne les cas où la personne paie directement. Mais quand elle ne peut pas payer 2 mois de loyer -on suppose qu'elle est plus pauvre que celle qui ne peut pas payer 3 mois de loyer- la formule imaginée est de 3 mois de loyer ... L'inverse eût paru plus logique.

De plus, le locataire, qui disposera déjà de toutes les informations, bénéficiera d'un temps de réflexion supplémentaire de 10 jours. Tout cela est manifestement déséquilibré.

Ces dispositions auront inévitablement des effets pervers sur le marché locatif.

L'oratrice se réfère à l'expérience qu'elle a eue dans un autre pays, où le marché locatif était réglementé de manière rigide, et où de tels effets n'ont pas manqué de se faire sentir.

Enfin, on prétend qu'il s'agit d'un projet de loi relatif aux baux à loyer du Code civil alors que, dès le premier article, on modifie le champ d'application de la loi du 20 février 1991, qui ne concerne plus la résidence principale, mais l'habitation. On s'écarte ainsi non seulement de la notion élaborée en 1991, mais aussi de toute la jurisprudence qui s'y rapportait.

Pourquoi avoir remplacé la notion de résidence principale par celle d'habitation au sens large? L'oratrice conclut que l'on veut viser, par exemple, les kots d'étudiants. Si l'on applique à ces derniers toutes les exigences du projet, il deviendra très difficile d'en trouver.

Mme De Roeck peut comprendre que l'intervenante précédente déplore que le projet à l'examen ne soit traité qu'en fin de législature.

Elle est consciente que l'on aurait pu effectivement aller plus loin, mais elle rappelle la nécessité de

zich moet bezighouden met huur tussen particulieren lijkt geen goede aanpak van het probleem.

Het verheugt spreekster dat er bepalingen komen inzake de huurwaarborg, aangezien het voor heel wat huurders moeilijk is een dergelijk bedrag voor te schieten. Het gekozen systeem is echter niet geschikt.

Spreekster verwijst naar haar wetsvoorstel (stuk Senaat, nr. 3-1732) dat een solidariteitsstelsel wilde instellen met de oprichting van een huurwaarborgfonds om mensen te helpen die zelf de waarborg niet kunnen betalen.

Spreekster begrijpt niet waarom in het ene geval de waarborg niet meer mag bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur, en in een ander geval drie maanden huur.

Het lijkt alsof het eerste geval geldt wanneer iemand meteen betaalt. Als hij echter geen twee maanden huur kan betalen — en dus wellicht armer is dan iemand die geen drie maanden huur kan betalen — moet er drie maanden huur worden betaald. Het omgekeerde was toch logischer geweest.

Bovendien beschikt de huurder — die toch reeds alle informatie heeft gekregen — over een bijkomende bedenktijd van tien werkdagen. Dat lijkt erg onevenwichtig.

Deze bepalingen zullen zeker negatieve gevolgen hebben voor de huurmarkt.

Spreekster verwijst naar haar ervaringen in een ander land, waar de huurmarkt erg strikt gereguleerd is en waar de gevolgen snel voelbaar waren.

Ten slotte beweert men dat het hier gaat om een wetsontwerp inzake de huurcontracten uit het Burgerlijk Wetboek, terwijl vanaf het eerste artikel de werkingssfeer van de wet van 20 februari 1991 wordt gewijzigd, die niet meer de hoofdverblijfplaats betreft maar de bewoning. Zo neemt men niet alleen afstand van het begrip dat in 1991 werd uitgewerkt, maar ook van alle rechtspraak ter zake.

Waarom is het begrip hoofdverblijfplaats vervangen door het begrip bewoning in de ruime zin? Spreekster besluit dat men hier bijvoorbeeld ook studentenkoten bij wil betrekken. Als die aan alle vereisten uit het ontwerp zullen moeten voldoen, zullen er nog maar weinig te vinden zijn.

Mevrouw De Roeck kan begrijpen dat vorige spreekster betreurt dat voorliggend ontwerp pas op het einde van de legislatuur wordt behandeld.

Spreekster is er zich van bewust dat men inderdaad verder had kunnen gaan, maar men mag niet vergeten

parvenir un tant soit peu à un équilibre entre le preneur « faible », le bailleur et les banques. L'intervenante sait que le projet en discussion est le résultat de négociations et que le quart-monde y a participé et apporté sa contribution.

Elle est convaincue que le projet à l'examen va aussi loin qu'il est possible à l'heure actuelle et qu'il constitue indéniablement une première étape dans la bonne direction. S'il ne résout pas tous les problèmes, il est en tout cas un progrès à bien des égards pour le preneur aux faibles moyens.

L'intervenante a toutefois plusieurs questions à poser.

L'obligation d'afficher le prix du loyer se heurte à de nombreuses objections. Personnellement, l'intervenante trouve que c'est une bonne chose, d'autant qu'elle est originaire d'une région où les pratiques des marchands de sommeil sont quasiment la règle et où des taudis sont loués à des prix exorbitants. À cet égard, le projet de loi prévoit que la commune peut constater les manquements aux obligations imposées. Quelle est la portée de cette disposition ? Ne risque-t-elle pas d'aboutir à ce qu'il y ait deux catégories de communes, à savoir celles qui seraient « favorables » aux locataires et celles qui leur seraient défavorables ? Dans certaines communes, les bourgmestres prennent déjà des mesures pour lutter contre les marchands de sommeil. La disposition inscrite dans le projet aboutira-t-elle à ce que les montants des loyers soient réellement affichés ?

Des remarques ont également été formulées à propos de la garantie locative.

L'intervenante trouve très positif que les personnes disposant de moyens financiers limités n'aient que deux mois de garantie locative à payer. Mais que se passera-t-il si cette garantie ne couvre pas les défauts apparues ?

En ce qui concerne la possibilité de payer par tranches, l'intervenante demande si l'on a prévu un dispositif permettant de faire en sorte que cela ne se sache pas.

À l'heure actuelle, les preneurs disposant de faibles moyens financiers ont la possibilité de faire appel au CPAS pour le paiement de la garantie locative mais, comme les bailleurs veulent en être informés, les preneurs en question se retrouvent inscrits sur une sorte de liste « noire » et ne parviennent plus à trouver de logement sur le marché locatif.

Par ailleurs, on prévoit la possibilité pour les personnes vivant d'un revenu de remplacement ou du revenu d'intégration de faire appel au CPAS pour le paiement de la garantie locative. C'est une piste qui existe déjà à l'heure actuelle. Mais en quoi la possibilité

dat er enigszins dient te worden gestreefd naar een evenwicht tussen de « zwakke » huurder, de verhuurder, en de banken. Spreekster weet dat voorliggend wetsontwerp het resultaat is van onderhandelingen, en dat de vierde wereld bij deze was betrokken en een inbreng heeft gehad.

Spreekster is ervan overtuigd dat voorliggend ontwerp zo ver gaat als momenteel mogelijk is en ongetwijfeld een eerste stap in de goede richting vormt. Voorliggend ontwerp lost niet alle problemen op, maar betekent in heel wat zaken een stap voorwaarts voor de zwakke huurder.

Spreekster heeft wel een aantal vragen.

Er zijn heel wat bezwaren tegen het feit dat de huurprijs moet worden uitgehangen. Spreekster vindt het persoonlijk een goede zaak, des te meer daar zij afkomstig is van een streek waar huisjesmelkerij bijna de regel is. Krotten worden er verhuurd tegen veel te hoge prijzen. Het wetsontwerp bepaalt op dat vlak dat de gemeente de inbreuken en verplichtingen kan vaststellen. Hoever gaat deze bepaling ? Kan zij niet leiden tot een opsplitsing in huurdersvriendelijke en huurdersonvriendelijke gemeenten ? In sommige gemeenten ondernemen de burgemeesters nu al actie tegen huisjesmelkerij. Gaat de ingeschreven bepaling ertoe leiden dat de affichering wel degelijk zal plaatsvinden ?

Andere bedenkingen betreffen de huurwaarborg.

Spreekster vindt het heel positief dat personen met precaire financiële middelen slechts twee maanden huurwaarborg dienen te betalen. Wat echter als deze waarborg de tot stand gekomen gebreken niet dekt ?

Wat betreft de mogelijkheid te betalen in termijnen, vraagt spreekster of er middelen zijn ingebouwd opdat dit niet kenbaar zou worden gemaakt.

Momenteel hebben zwakke huurders de mogelijkheid om een beroep te doen op het OCMW voor de betaling van de huurwaarborg, maar de verhuurders worden daar maar al te graag van op de hoogte gebracht. Aldus komen deze zwakke huurders op een soort zwakke lijst terecht, en geraken zij niet meer aan een huurwoning.

Verder wordt de mogelijkheid voorzien voor personen die leven van een vervangingsinkomen of het leefloon om de huurwaarborg te laten betalen door het OCMW. Deze piste bestaat ook reeds vandaag. Maar in welke mate is de thans ingeschreven mogelijkheid

inscrite dans le projet donnera-t-elle au preneur ayant de faibles moyens financiers davantage l'assurance que sa situation ne sera pas connue de tous et qu'il parviendra malgré tout à trouver un logement à louer ?

M. Mahoux déclare que beaucoup de problèmes liés au logement sont réglés entre le bailleur et le preneur de manière contractuelle et dans des conditions satisfaisantes.

Cependant, il y en a aussi beaucoup qui ne le sont pas.

L'objectif du projet est d'adopter des dispositions contraignantes pour ceux qui ne respecteraient pas les relations entre le preneur et le bailleur. Toutes les mesures qui clarifient ces relations méritent d'être soutenues.

Quant à la carence de logements et à leur accessibilité pour les personnes disposant d'un revenu faible, il subsiste des problèmes très importants, et notamment celui du coût des loyers, qui devront tôt ou tard être réglés par la loi.

L'orateur évoque ensuite la problématique de la discrimination. Le coût des loyers n'est pas nécessairement le seul facteur de non-accessibilité. Il peut aussi y avoir des attitudes discriminatoires adoptées par certains bailleurs vis-à-vis de preneurs potentiels. C'est pourquoi il importe que les modifications en projet de la loi de 2003 puissent être votées sans tarder.

En ce qui concerne le rôle supplémentaire dévolu aux communes, beaucoup de communes sont demandeuses, précisément parce qu'elles vivent des pénuries de logement et des problèmes graves d'accessibilité au logement.

Du reste, on n'impose rien à personne.

Les dispositions en projet ont pour objectif d'améliorer l'accessibilité aux logements, mais aussi la transparence des relations entre bailleur et preneur.

L'intervenant s'étonne des objections exprimées par Mme Nyssens en la matière, alors qu'un mandataire de son parti a récemment déclaré que le projet ne contenait que des « mesurètes ».

L'orateur estime pour sa part que les mesures en projet vont dans le bon sens, et qu'elles devront sans doute être renforcées.

Enfin, en ce qui concerne la salubrité, il importe qu'il existe un dispositif légal, indépendamment des dispositions régionales existantes, afin d'empêcher que l'on ne mette en location des locaux impropres à l'habitation, et de lutter notamment contre les marchands de sommeil.

M. Hugo Vandenberghe souligne que l'on peut se demander si le législateur fédéral a le pouvoir

een betere garantie voor de zwakke huurder dat dit niet alom bekend wordt gemaakt en dat hij aldus toch aan een huis zal geraken ?

De heer Mahoux stelt dat heel wat huisvestingsproblemen worden geregeld tussen de verhuurder en de huurder via een contract en in goede omstandigheden.

Voor heel wat andere is dat echter niet het geval.

Het ontwerp is bedoeld om bepalingen aan te nemen die dwingend zijn voor wie de verhouding tussen verhuurder en huurder niet respecteert. Alle maatregelen die deze verhouding verduidelijken, moeten worden gesteund.

De schaarste en het gebrek aan geschikte woningen voor mensen met een laag inkomen zijn grote problemen, in het bijzonder dan de hoge huurprijzen, en die moeten vroeg of laat ook bij wet worden geregeld.

Vervolgens haalt spreker het discriminatieprobleem aan. Niet alleen de hoge huurprijzen zijn de oorzaak van een gebrekkige toegang tot de huurmarkt. Sommige verhuurders nemen een discriminerende houding aan tegenover mogelijke huurders. Daarom moeten de geplande wijzigingen aan de wet van 2003 zo snel mogelijk worden goedgekeurd.

Veel gemeenten zijn trouwens vragende partij voor de bijkomende rol, omdat zij met een grote woning-schaarste kampen en problemen hebben om iedereen toegang tot huisvesting te bieden.

Voor het overige wordt er niemand iets opgelegd.

De bepalingen zijn bedoeld om huisvesting toegankelijker te maken en om de relaties tussen huurder en verhuurder doorzichtiger te maken.

Spreker is verbaasd over de bezwaren van mevrouw Nyssens, aangezien een mandataris van haar partij recent nog zij dat het ontwerp alleen onbeduidende maatregelen bevatte.

Volgens spreker zijn het in ieder geval stappen in de goede richting, die nog moeten worden versterkt.

Inzake de hygiëne bestaat er een wettelijke bepaling, los van bestaande gewestelijke bepalingen, zodat geen ruimtes worden verhuurd die niet geschikt zijn voor bewoning, en zodat huisjesmelkerij wordt bestreden.

De heer Hugo Vandenberghe stipt aan dat de vraag rijst naar de bevoegdheid van de federale wetgever om

d'imposer des obligations aux communes. La Constitution prévoit en effet que les matières communales et provinciales sont régionalisées.

Réponses de la ministre

En ce qui concerne tout d'abord l'obligation de l'affichage du prix, la ministre estime qu'elle est justifiée par un souci de non-discrimination et d'information.

Il n'y a pas d'atteinte à l'autonomie communale.

Les communes ne sont pas obligées à quoi que ce soit. D'un côté, l'obligation existe, quelle que soit la position de la commune. De l'autre, on donne à celle-ci la possibilité d'appliquer des sanctions en utilisant la procédure des amendes administratives déjà existante. Mais ce n'est pas parce que les communes ne décideraient pas de sanctionner que l'obligation n'existerait pas.

Une partie des remarques formulées par Mme Nyssens semblent concerner un passage du texte supprimé par la Chambre. En effet, le texte originel prévoyait que l'ensemble des offres de location devaient préalablement être transmises à la commune et qu'à défaut, le locataire avait 10 jours pour se dédire. Cette disposition ne figure plus dans le texte tel qu'approuvé par la Chambre.

En ce qui concerne la garantie locative, il n'y a pas deux, mais trois possibilités.

Pour les plus défavorisés, la troisième possibilité existe toujours, et est même systématisée : c'est celle qui permet au CPAS d'être l'intermédiaire entre le locataire et la banque, et de constituer par ce biais la garantie locative. Dans ce cas, la garantie est de 3 mois, mais l'obligation de reconstitution n'existe pas automatiquement. Cela dépend de la pratique du CPAS. En effet, le CPAS garantit la banque, et perçoit même une indemnité de 25 euros pour constitution du dossier.

Quant au fait que l'obligation d'affichage ne concerne pas uniquement la résidence principale, cette obligation concerne le propriétaire. Or, quand un propriétaire met par exemple en location un studio de 40m² à Bruxelles, comment peut-il savoir s'il sera loué par un locataire dont ce sera la résidence principale, par un étudiant, ou par un travailleur domicilié dans une autre région du pays et qui a besoin d'un pied-à-terre à Bruxelles ?

En outre, cette obligation n'est pas exorbitante. C'est pourquoi elle s'applique dès que le bien mis en location est destiné à l'habitation.

M. Hugo Vandenberghe demande pourquoi on n'a pas consulté la Commission de la protection de la vie

verplichtingen op te leggen aan de gemeenten. De grondwet bepaalt immers dat gemeentelijke en provinciale materies geregionaliseerd zijn.

Antwoorden van de minister

De verplichting om de huurprijs aan te plakken is volgens de minister ingegeven door een streven naar non-discriminatie en informatieverstrekking.

De gemeentelijke autonomie wordt niet aangetast.

De gemeenten worden nergens toe verplicht. De verplichting bestaat, ongeacht het standpunt van de gemeente. De gemeente krijgt de mogelijkheid sancties toe te passen via de reeds bestaande administratieve boetes. Het is niet omdat de gemeenten geen sancties zouden treffen, dat de verplichting niet meer bestaat.

Een aantal opmerkingen van mevrouw Nyssens hebben betrekking op een stuk tekst dat in de Kamer werd geschrapt. Oorspronkelijk bepaalde de tekst immers dat alle huuraanbiedingen vooraf aan de gemeente moesten worden meegedeeld, en dat de huurders anders over 10 dagen bedenktijd beschikten. Deze bepaling is verdwenen uit de door de Kamer goedgekeurde tekst.

Voor de huurwaarborg bestaan er geen twee, maar drie mogelijkheden.

De meest behoeftigen kunnen nog steeds gebruik maken van de derde mogelijkheid, die zelfs gesystematiseerd wordt: het OCMW is de tussenpersoon tussen de bank en de huurder, en zorgt voor de huurwaarborg. De waarborg bedraagt dan drie maanden huur, maar de terugbetalingsverplichting geldt niet automatisch. Dat hangt af van de praktijk van het OCMW. Het OCMW vormt de waarborg voor de bank en krijgt zelfs een vergoeding van 25 euro om het dossier samen te stellen.

De verplichting om de prijs uit te hangen heeft inderdaad niet alleen betrekking op de hoofdverblijfplaats en is een verplichting van de verhuurder. Hoe kan een eigenaar die een studio van 40m² verhuurt in Brussel, weten of de studio zal gehuurd worden door iemand als hoofdverblijfplaats, of door een student, of door een werknemer die aan de andere kant van het land gedomicilieerd is en een pied-à-terre in Brussel zoekt ?

De verplichting is niet overdreven. Zij is daarom van toepassing zodra het goed te huur wordt geplaatst en bestemd is voor bewoning.

De heer Hugo Vandenberghe vraagt waarom de commissie ter bescherming van de persoonlijke

privée avant de prévoir l'obligation d'afficher le prix lors de toute mise en location d'espaces affectés à l'habitation. En effet, le prix inscrit dans le contrat de bail relève d'une convention privée. Si l'on est tenu d'afficher le prix, on est forcément amené à divulguer des données privées au tout-venant. Cela concerne donc non seulement les candidats preneurs mais aussi tous les tiers éventuels. Le principe de proportionnalité est-il suffisamment respecté en l'espèce ?

La ministre répond que tout est effectivement question de proportionnalité. En l'occurrence, ce principe est pleinement respecté, puisque l'obligation est loin d'être exorbitante.

On constate d'ailleurs qu'un certain nombre de propriétaires, avant même l'entrée en vigueur de la loi, mentionnent déjà le prix du loyer et des charges, plus particulièrement lorsque les offres sont faites sur des sites web par exemple. Le propriétaire n'est d'ailleurs pas toujours connu. Le fait de connaître le montant du loyer ne permet donc pas automatiquement de fouiner dans les comptes du propriétaire. Les objectifs poursuivis — à savoir l'information du consommateur et la lutte contre la discrimination — sont tout à fait légitimes, et l'on n'aperçoit pas où se trouverait l'atteinte à la vie privée, pas plus que dans les autres cas où un prix serait affiché (ex. la vente d'une voiture ...).

M. Hugo Vandenberghe indique que la question de la proportionnalité soulève aussi celle de l'impact de la mesure. Celle-ci est-elle efficace et a-t-elle une portée proportionnée à l'objectif à atteindre ? Quoi qu'il en soit, un débat plus large s'impose. On peut regretter que l'on ait inscrit une telle mesure dans un projet de loi portant des dispositions diverses. De plus, les dispositions relatives à la location sont disséminées dans les divers projets en cours d'examen, ce qui représente au total quatre sources de droit distinctes; de surcroît, on habilite aussi le Roi à promulguer des normes de droit matériel concernant les conditions de la mise en location.

M. Mahoux s'étonne que le fait d'afficher en toute transparence le coût de mise à disposition d'un bien soit considéré par certains comme aussi révolutionnaire.

M. Hugo Vandenberghe fait remarquer que cette mesure s'adresse aussi à des non-commerçants.

Le précédent orateur répond que le droit au logement inscrit dans la Constitution implique aussi une forme de transparence par rapport à l'offre.

M. Hugo Vandenberghe estime que le débat sur le principe de proportionnalité devrait en tout cas être mené de manière plus approfondie. Heureusement, en Flandre, 75 pour cent des citoyens sont propriétaires de leur logement. Les moyens mis à disposition pour

levenssfeer niet werd geconsulteerd bij het opleggen van de verplichting om de prijs uit te hangen bij iedere verhuur van ruimten in een woning. De prijs die in de huurovereenkomst wordt bedongen is immers een private afspraak. Als men deze dient uit te hangen wordt men aldus verplicht privé-gegevens aan iedereen kenbaar te maken. Het betreft dus niet enkel de kandidaat-huurders, maar ook alle mogelijke derden. Wordt het evenredigheidsbeginsel hier voldoende gerespecteerd ?

De minister antwoordt dat alles inderdaad een kwestie van evenredigheid is. Het principe wordt absoluut gerespecteerd, aangezien de verplichting zeker niet overdreven is.

Heel wat verhuurders vermelden trouwens reeds voor de inwerkingtreding van de wet de huurprijs en de kosten, zeker op websites. De eigenaar is trouwens niet altijd bekend. Dat de huurprijs gekend is, betekent dus nog niet dat men in de rekeningen van de eigenaar kan gaan snuffelen. De consument moet worden ingelicht en discriminatie moet worden voorkomen, er is niet meer sprake van een inbreuk in de persoonlijke levenssfeer dan in andere gevallen waarbij een prijs wordt vermeld (de verkoop van een auto bijvoorbeeld).

De heer Hugo Vandenberghe wijst erop dat de vraag naar de proportionaliteit ook de vraag is naar de gerichtheid van het effect. Is de maatregel doelmatig en is de omvang ervan in verhouding tot het te beogen doel ? Een ruimer debat dringt zich in ieder geval op. Het valt te betreuren dat dergelijke maatregel zich bevindt in een wetsontwerp houdende diverse bepalingen. Bovendien worden de maatregelen in verband met huur versnipperd in de diverse ontwerpen die thans voorliggen, in totaal vier verschillende rechtsbronnen; bovendien wordt nog bevoegdheid aan de Koning verleend om materieelrechtelijke normen uit te vaardigen betreffende de voorwaarden van de verhuur.

De heer Mahoux vindt het vreemd dat sommigen de vermelding van een huurprijs zo revolutionair vinden.

De heer Hugo Vandenberghe wijst erop dat deze maatregel ook geldt voor niet-handelaars.

Vorige spreker antwoordt dat het recht op huisvesting in de Grondwet is ingeschreven en bijgevolg dus ook transparantie geboden is.

De heer Hugo Vandenberghe meent dat het debat over het evenredigheidsbeginsel in elk geval grondiger zou moeten worden gevoerd. Gelukkig is in Vlaanderen 75pct van de burgers eigenaar van zijn woning. Uiteraard volstaan de middelen die ter beschikking

les logements sociaux ne suffisent évidemment pas et il faudra donc faire appel au secteur privé. La question est de savoir comment concilier tous ces facteurs pour parvenir à un équilibre global. D'un côté, il y a le besoin de transparence mais, d'un autre côté, il y a aussi la protection de la vie privée. Exiger des citoyens qu'ils rendent leur vie privée transparente et qu'ils justifient leurs choix n'a rien de démocratique. La vie privée a ceci de caractéristique que le citoyen peut faire des choix sans avoir à les justifier publiquement. Il y a une différence entre le négociant immobilier et une personne qui souhaite louer un bien qui se libère dans le cadre d'une succession. Il ne fait aucun doute que l'obligation d'affichage des montants des loyers amènera certains à faire les comptes d'autrui.

L'intervenant rappelle sa question quant à la compétence du législateur fédéral d'imposer des obligations aux communes.

La ministre rappelle qu'il s'agit non pas d'une obligation, mais d'une possibilité. Le texte prévoit en effet que « les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations ... ».

M. Hugo Vandenberghe estime que l'argument selon lequel il s'agit d'une possibilité n'est pas pertinent. Le législateur fédéral peut-il imposer une mesure aux communes, la tutelle sur les communes ayant été transférée aux Régions ? Sur quelle disposition de la Constitution ou de la loi spéciale de réformes institutionnelles s'appuie-t-on à cet égard ?

La ministre répond que la loi sur les incivilités donne déjà aujourd'hui aux communes la possibilité de sanctionner les infractions à certaines dispositions fédérales. Ici, il s'agit d'une disposition fédérale relative aux baux.

M. Hugo Vandenberghe souligne que les dispositions à l'examen concernent le droit civil et non le droit pénal.

L'intervenant n'a toujours pas de réponse précise à la question de savoir en vertu de quelle disposition le législateur fédéral peut imposer des obligations à la commune.

La ministre répond que le fait que l'autorité fédérale, dans ses domaines de compétence, laisse une possibilité ou même impose une obligation à la commune, en tant qu'autorité décentralisée, d'exécuter certaines tâches, existe dans différents domaines (cartes d'identité électroniques, organisation des services d'incendie, ...).

zijn voor de sociale woningbouw niet en dient aldus beroep te worden gedaan op de privésector. De vraag rijst hoe alle factoren in een globaal evenwicht kunnen worden gebracht? Er is enerzijds de vraag naar transparantie, maar anderzijds is er ook de bescherming van het privé-leven. Het is geen democratische eis om de persoonlijke levenssfeer transparant te maken en zijn keuzes te verantwoorden. Een kenmerk van het privé leven is keuzes te maken die men niet publiek dient te verantwoorden. Er is een verschil tussen de handelaar in onroerende goederen en een persoon die een goed wil verhuren dat vrijkomt in een nalatenschap. De prijzen uithangen zal ongetwijfeld leiden tot het maken van de rekening van een ander.

Spreker herhaalt zijn vraag naar de bevoegdheid van de federale wetgever om verplichtingen op te leggen aan de gemeente.

De minister antwoordt dat het geen verplichting maar een mogelijkheid is. De tekst bepaalt immers dat de gemeenten in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheden, de inbreuken op de verplichtingen van dit artikel kunnen vaststellen, vervolgen en bestraffen.

De heer Hugo Vandenberghe meent dat het argument dat het om een mogelijkheid gaat niet pertinent is. Kan de federale wetgever überhaupt een maatregel opleggen aan de gemeente? De bevoegdheid over de gemeenten is immers overgedragen aan de gewesten. Op welke bepaling van de grondwet of de bijzondere wet op de hervorming der instellingen steunt men zich hiervoor?

De minister antwoordt dat de wet inzake overlast de gemeenten reeds de mogelijkheid biedt bepaalde inbreuken op federale bepalingen te bestraffen. Hier gaat het om de federale bepaling inzake huurcontracten.

De heer Hugo Vandenberghe stipt aan dat voorliggende bepalingen burgerlijk recht betreffen en niet het strafrecht.

Spreker krijgt geen precies antwoord op zijn vraag krachtens welke bepaling de federale wetgever plichten kan opleggen aan de gemeente.

De minister antwoordt dat het feit dat de federale overheid in haar bevoegdheidsdomeinen gemeenten de mogelijkheid kan bieden of zelfs kan verplichten om als gedecentraliseerde overheid bepaalde taken uit te voeren ook op andere domeinen bestaat (elektronische identiteitskaarten, organisatie van de brandweer, ...).

c) Observations du service d'Évaluation de la législation

« A. Remarques générales

Cette partie du projet de loi est de mauvaise facture, tant d'un point de vue légistique, que d'un point de vue rédactionnel et sur le plan de la cohérence entre les nouvelles dispositions et les dispositions existantes du Code civil.

Le projet pose deux problèmes spécifiques :

- 1) Le sort du bail de rénovation
 - 2) Le nouveau système de garantie locative
- 1) Bail de rénovation

Les nouvelles dispositions mettent impérativement à charge du bailleur, dans le cadre d'un bail de résidence principale, toutes les réparations autres que locatives; *cf.* article 101, 3^o, qui ajoute un § 2 à l'article 2 de la loi sur les baux de résidence principale.

Ce faisant, elles rendent désormais impossible la conclusion d'un bail de rénovation, institution introduite par la loi du 13 avril 1997 et organisée à l'article 8 de la législation spécifique aux baux de résidence principale, dont la phrase liminaire stipule :

« Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur ... »

Le bail de rénovation repose sur un équilibre qui est détaillé à l'article 8, la prise en charge de travaux s'accompagnant pour le locataire de garantie quant à la durée du bail ou quant au montant du loyer.

Il s'impose d'abroger l'article 8 de la loi sur les baux de résidence principale, le maintien de cette disposition étant inconciliable avec le texte en projet. « L'abrogation d'un texte antérieur ne doit pas se déduire de sa seule contradiction avec le texte nouveau, mais doit être formulée. » (1).

(1) *www.consetat-raadvst.be*, recommandations de légistique formelle, nov. 2001, p. 52, point 8.8.3.

c) Opmerkingen van de dienst Wetsevaluatie

« A. Algemene opmerkingen

Dat deel van het wetsontwerp is slecht opgesteld, zowel wetgevingstechnisch als redactioneel, alsook inzake de coherentie tussen de nieuwe bepalingen en de bestaande bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Het ontwerp doet twee specifieke problemen rijzen :

- 1) Het lot van de huurovereenkomst met renovatie
 - 2) Het nieuwe huurwaarborgsysteem
- 1) Huurovereenkomst met renovatie

De nieuwe bepalingen leggen alle herstellingen die geen huurherstellingen zijn bij een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats op dwingende wijze ten laste van de verhuurder; zie artikel 101, 3^o, dat in artikel 2 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats een § 2 invoegt.

Op die manier maken ze het onmogelijk in de toekomst nog een huurovereenkomst met renovatie af te sluiten, een rechtsfiguur die werd ingesteld bij de wet van 13 april 1997 en die geregeld werd in artikel 8 van de specifieke wetgeving betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, waarvan de eerste zin luidt :

« De partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die door de verhuurder moeten worden verricht. »

De huurovereenkomst met renovatie steunt op een evenwicht dat nader wordt beschreven in artikel 8, waarbij het dragen van de kosten voor de werkzaamheden gepaard gaat met een waarborg voor de huurder in verband met de looptijd van de huurovereenkomst of de huurprijs.

Het is noodzakelijk dat artikel 8 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats wordt opgeheven, aangezien het behoud van die bepaling niet te verzoenen is met de tekst van het ontwerp. « Dat een bepaling opgeheven wordt, mag niet uitsluitend af te leiden zijn uit de vaststelling dat zij in strijd is met de nieuwe regeling, maar moet worden vermeld. » (1).

(1) *www.consetat-raadvst.be*, Wetgevingstechniek, Aanbevelingen en formules, nov. 2001, blz. 52, punt 8.8.3.

2) Garantie locative

L'article 10 nouveau sur la garantie locative, remplacé par l'article 103 du projet, doit être entièrement retravaillé.

Le texte manque de structure, il est trop long et la lecture en est malaisée.

Un problème fondamental provient de ce que l'article mélange dans un même texte, en ce qui concerne la problématique de la garantie, ce qui concerne les rapports bailleur-locataire et les rapports locataire-tiers garant.

Pour les observations détaillées, voir *infra* les remarques sous l'article 103.

B. Remarques article par article

Article 97

Une fois modifié par cet article, le texte néerlandais de l'article 1714 du Code civil s'énoncera comme suit :

« *Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, men kan huren bij geschrift of mondeling.* »

Cette construction de phrase est évidemment fautive. Le texte néerlandais de l'article 97 devrait être formulé comme suit :

« *In artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, worden de woorden « Men kan » vervangen door de woorden « Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, kan men ».* »

Article 99

L'article 99 rétablit l'article 1716 du Code civil dans la rédaction suivante :

« Art. 1716. — Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes.

Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé ... »

2) Huurwaarborg

Het nieuwe artikel 10 betreffende de huurwaarborg, dat vervangen wordt door artikel 103 van het ontwerp, moet volledig worden herwerkt.

Het ontbreekt de tekst aan structuur, hij is te lang en hij is niet bepaald leesbaar.

Een fundamenteel probleem wordt veroorzaakt door het feit dat in eenzelfde tekst over de problematiek van de waarborg, zaken in verband met de verhouding tussen verhuurder en huurder en de verhouding tussen huurder en derde-borg door elkaar gehaald worden.

Voor de gedetailleerde commentaar, zie de opmerkingen bij artikel 103.

B. Opmerkingen per artikel

Artikel 97

Na de wijziging aangebracht door dit artikel, zal artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek luiden als volgt :

« *Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, men kan huren bij geschrift of mondeling.* »

Dat is uiteraard een heel ongelukkige zinsconstructie. Artikel 97 zou moeten luiden als volgt :

« *In artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, worden de woorden « Men kan » vervangen door de woorden « Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, kan men ».* »

Artikel 99

Het herstelt artikel 1716 van het Burgerlijke Wetboek in de volgende lezing :

« Art. 1716. — Elke verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis houdt in dat in elke officiële of publieke mededeling onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten wordt bepaald.

Elk niet naleven van deze verplichting door de verhuurder of diens gevolmachtigde zal de betaling kunnen rechtvaardigen van een administratieve boete die vastgelegd is tussen 50 euro en 200 euro.

De gemeenten, in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheden, kunnen de inbreuken op de verplichtingen van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt ... »

Remarques :

1^{er} alinéa : « Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large ... » :

Qu'entend-on par là ? Il semble clair que sont donc visés ainsi non seulement les baux de résidence principale, mais également ceux relatifs aux résidences secondaires.

Qu'en est-il des baux à affectation mixte (professionnelle ou commerciale et privée) ?

L'on considère en général que pour savoir quelle réglementation s'applique, il faut déterminer quelle est l'affectation principale et quelle est l'affectation accessoire. En va-t-il de même ici ?

Ou faut-il comprendre que l'obligation de l'article 1716 nouveau est d'application dès qu'il y a affectation partielle au logement, indépendamment du caractère accessoire ou non ?

Dans cette dernière hypothèse, comment satisfaire aux exigences de l'article 1716 ? Prenons l'exemple d'un bail commercial avec affectation accessoire au logement pour le commerçant et sa famille. Dans la pratique, lors de la mise en location d'un tel bien, le bailleur annonce un seul montant de loyer pour le bien loué dans son ensemble dans le cadre d'un bail commercial.

Sera-t-il tenu désormais de scinder la partie commerciale et privée, uniquement aux fins de répondre au prescrit de l'article 1716, avec la difficulté que l'on imagine pour faire la ventilation, alors qu'en définitive un seul bail sera conclu, avec un seul montant de loyer et de charges ?

Dernier alinéa :

« Les communes, en tant qu'autorités décentralisées peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article ... »

Commentaire

La constatation et la sanction pour manquement étant, selon le projet, une faculté laissée à la discrétion des communes, il y a risque d'inégalité pour les bailleurs se trouvant dans une même situation de communication publique de mise en location d'un logement, les uns risquant une sanction en cas de manquement si la commune a mis pareil système en place, tandis que les autres non.

Opmerkingen :

Eerste zin : « ...goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis » :

Wat betekent dit ? Het lijkt dus duidelijk dat niet alleen de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats, maar ook die betreffende de tweede verblijfplaats worden bedoeld.

Wat met de huurovereenkomsten met een gemengde bestemming (voor beroeps- of commerciële doeleinden en voor privé-gebruik) ?

Meestal gaat men er vanuit dat men, om te weten welke reglementering geldt, moet bepalen welke bestemming de hoofdbestemming is en welke de bijkomende. Is dat hier ook zo ?

Of geldt de verplichting van het nieuwe artikel 1716 zodra het goed gedeeltelijk voor bewoning bestemd is, los van de vraag of dit een bijkomende bestemming is of niet ?

Hoe kan men in dat laatste geval aan de vereisten van artikel 1716 voldoen ? Nemen we het voorbeeld van een handelshuurovereenkomst met bijkomende bestemming voor bewoning door de handelaar en zijn gezin. Wanneer de verhuurder dergelijk goed te huur stelt, maakt hij in de praktijk één enkel huurbedrag bekend voor het verhuurde goed in zijn geheel in het raam van een handelshuurovereenkomst.

Moet hij het handelsgedeelte en het privé-gedeelte voortaan van elkaar scheiden, alleen maar om te voldoen aan het voorschrift van artikel 1716, met alle problemen van dien bij het maken van de verdeling, terwijl er uiteindelijk maar een huurovereenkomst wordt gesloten, met één huurprijs en één bedrag voor de lasten ?

Laatste lid :

« De gemeenten, in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheden, kunnen de inbreuken op de verplichtingen van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen ... »

Commentaar

De vaststelling en bestraffing van inbreuken is, aldus het ontwerp, een mogelijkheid die aan het oordeel van de gemeenten wordt overgelaten, waardoor er ongelijkheid dreigt voor de verhuurders die allen aan dezelfde vereisten moeten voldoen bij de publieke mededeling van de verhuring van een woning, waarbij de enen bestraffing riskeren bij een inbreuk wanneer de gemeente daartoe een systeem heeft ingesteld, en de anderen niet.

Article 100

Cet article remplace l'article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er} du Code civil.

Dans le texte néerlandais, il y a lieu de remplacer les termes « *gedetailleerde inventaris* » et « *deze inventaris* » par « *omstandige plaatsbeschrijving* » et « *deze plaatsbeschrijving* » (cf. articles 1730 et 1731 du Code civil).

Article 101

Cet article modifie l'article 2 de la loi sur les baux de résidence principale.

Les références aux alinéas ne sont pas correctes.

L'alinéa 1^{er} se termine par les termes « ...exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. »

La phrase qui commence par « Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué ... » constitue un autre alinéa, l'alinéa 2 (séparation du contexte par un blanc et retrait sur l'alignement du texte) (1).

Comme le texte de cet alinéa 2 n'est pas tout à fait identique au texte de l'alinéa 2 existant de la loi de 1991, il y a lieu d'ajouter la phrase introductive suivante :

2^o l'alinéa 2 est modifié comme suit :

« Cette condition s'apprécie par référence ... » (texte inchangé).

Du fait de cet ajout, la numérotation subséquente de l'article 101 doit être adaptée :

3^o l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 3 et 4 :

« 4^o il est inséré un § 2, ... »

2) Suivant le § 2 projeté, les dispositions de ce paragraphe auront un effet pour les contrats de bail signés après l'entrée en vigueur du présent article. C'est impossible. Le présent article, c'est l'article 2 de la loi sur les baux de résidence principale, entré en vigueur en 1991.

Il faut écrire : « ...pour les contrats de bail signés après l'entrée en vigueur de l'article 101 de la loi portant des dispositions diverses (IV) ».

(1) www.consetat-raadvst.be, recommandations de légistique formelle, nov. 2001, p. 43, point 8.5.2.2. et 8.5.2.3.

Artikel 100

Dit artikel vervangt artikel 1730, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

In de Nederlandse tekst moeten de woorden « *gedetailleerde inventaris* » en « *deze inventaris* » worden vervangen door de woorden « *omstandige plaatsbeschrijving* » en « *deze plaatsbeschrijving* » (cf. de artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 101

Dit artikel wijzigt artikel 2 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

1) De verwijzingen naar de leden zijn niet correct.

Het eerste lid eindigt met de woorden « ... elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. »

De zin die begint met « Deze voorwaarde wordt beoordeeld door te verwijzen naar de staat van het verhuurde goed ... » is een nieuw lid, het tweede lid (het is van de context gescheiden door witruimte en een insprong in de tekst) (1).

Aangezien de tekst van dat tweede lid niet helemaal dezelfde is als de tekst van het bestaande tweede lid van de wet van 1991, moet de volgende inleidende zin worden toegevoegd :

2^o het tweede lid wordt als volgt gewijzigd :

« Deze voorwaarde wordt beoordeeld door te verwijzen ... » (tekst ongewijzigd).

Door die toevoeging moet de daaropvolgende nummering van artikel 101 worden aangepast :

3^o het volgende lid wordt ingevoegd tussen het derde en vierde lid :

4^o er wordt een § 2 ingevoegd, luidende ... »

2) Volgens de voorgestelde § 2 zullen deze bepalingen uitwerking hebben voor de huurovereenkomsten die ondertekend worden na de inwerkingtreding van dit artikel. Dat is onmogelijk. « Dit artikel » is artikel 2 van de wet op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en is in 1991 in werking getreden.

Men moet dus schrijven « ...voor de huurovereenkomsten die ondertekend worden na de inwerkingtreding van artikel 101 van de wet houdende diverse bepalingen (IV) ».

(1) www.consetat-raadvst.be, Wetgevingstechniek, Aanbevelingen en formules, nov. 2001, blz. 43, punt 8.5.2.2. en 8.5.2.3.

Article 102

Il y a lieu de supprimer la division en paragraphes de l'article 11*bis* nouveau. La division en paragraphes ne se justifie pas lorsque chacun des paragraphes ne comporte qu'un seul alinéa (1).

Article 103

Cet article remplace l'article 10 de la loi sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Remarques formelles

Texte français, § 3, première phrase, «...tant en principale qu'en intérêts», supprimer le «e» à principal(e).

Texte néerlandais du § 1^{er}, alinéa 5 : remplacer «*de wet op het statuut en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993*» par «*de wet van 22 maart 1993 op het statuut en het toezicht op de kredietinstellingen*».

Défaut de concordance entre les deux versions : le texte français parle alternativement de «reconstitution» ou de «constitution» de la garantie bancaire (§§ 1^{er} et 3), alors que le texte néerlandais emploie toujours le même terme de «*samenstellen*» ou «*samenstelling*».

La division en paragraphes telle qu'adoptée dans l'article n'est pas logique : le § 1^{er} parle des différents modes de garantie, le § 2 concerne uniquement la garantie en espèces et le § 3 concerne à nouveau toutes les formes de garantie; il serait plus logique de faire une division en paragraphes reposant sur le schéma suivant : ce qui est propre ou commun à un ou plusieurs modes de garantie; voir texte proposé ci-après *in fine*.

Remarques sur le texte

Pour une lecture plus aisée et en toute logique, le projet devrait se contenter de fixer les différentes formes de garantie locative, qui concernent les rapports bailleur-locataire, les modalités détaillées des garanties bancaires, qui intéressent les rapports locataire — tiers garant, n'apparaissant pas directement dans le texte mais étant détaillées par arrêté royal.

(1) Cf. site du Conseil d'État, www.consetat-raadvst.be, Recommandations et formules de légistique formelle, nov. 2001, p. 43, point 8.5.2.1.

Artikel 102

De indeling in paragrafen van het nieuwe artikel 11*bis* moet worden geschrapt. Een indeling in paragrafen is niet verantwoord als elke paragraaf uit slechts één lid bestaat (1).

Artikel 103

Dit artikel vervangt artikel 10 van de wet op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Formele opmerkingen

Franse tekst, § 3, 1^e volzin, «... tant en principale qu'en intérêts», de «e» van principal(e) schrappen.

Nederlandse tekst, § 1, vijfde lid : «de wet op het statuut en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993» vervangen door «de wet van 22 maart 1993 op het statuut en het toezicht op de kredietinstellingen».

Gebrek aan overeenstemming tussen beide versies : in de Franse tekst is er afwisselend sprake van «reconstitution» en van «constitution» van de bankwaarborg (§§ 1 en 3), terwijl in de Nederlandse tekst consequent de termen «samenstellen» of «samenstelling» worden gebruikt.

De indeling in paragrafen van dit artikel is niet logisch : in § 1 komen de verschillende vormen van waarborg aan bod, in § 2 gaat het enkel over de waarborg in geld terwijl § 3 opnieuw betrekking heeft op alle vormen van waarborg; het zou logischer zijn om de paragrafen in te delen al naargelang de inhoud typisch is voor of gemeenschappelijk voor een of meerdere vormen van waarborg; zie de tekst die wordt voorgesteld *in fine*.

Opmerkingen over de tekst

Om de leesbaarheid te verhogen en de logische opbouw te behouden, zou het ontwerp beperkt moeten blijven tot de vaststelling van de verschillende vormen van huurwaarborg die betrekking hebben op de verhoudingen tussen verhuurder en huurder. De nadere regels betreffende de bankwaarborgen, die betrekking hebben op de verhoudingen tussen huurder en derde-borg moeten niet in de wettekst zelf staan maar in een koninklijk besluit worden uitgewerkt.

(1) Zie site van de Raad van State, www.consetat-raadvst.be, Wetgevingstechniek, aanbevelingen en formules, november 2001, blz.43, punt 8.5.2.1.

Le libellé sur les différents modes de garantie est inapproprié (§ 1^{er}, alinéa 2):

«Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes: soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.»

Le projet parle de «trois formes» de garantie locative. En réalité, il n'y en a que deux:

— soit la garantie est constituée par le preneur directement: c'est la garantie en espèces versée sur un compte individualisé,

— soit une «garantie bancaire».

Le texte utilise la notion de «garantie bancaire» sans la définir et s'égare dans le détail des modalités de règlement de celle-ci dans les rapports locataire-institution financière.

Or il s'agit d'un mécanisme qui, s'il n'est pas réglementé légalement, existe dans la pratique, avec ses caractéristiques établies.

Il s'agit d'un aval de la banque. La banque remet au bailleur une lettre par laquelle elle déclare garantir au bailleur, à concurrence du montant fixé dans le bail, le paiement des sommes dont le preneur resterait redevable à l'égard du bailleur, en fin de bail.

L'avantage de la formule pour le locataire est qu'il ne doit pas immobiliser une somme importante.

Ce service n'est toutefois pas gratuit, les banques réclamant des frais d'ouverture de dossier ainsi qu'un coût annuel de quelques pour cent du montant garanti.

Qu'en est-il ici? Les banques pourront-elles continuer à réclamer un pourcentage pour l'aval octroyé?

Il est erroné de parler d'une garantie bancaire «qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie».

Il faut distinguer rapports bailleur-locataire et rapports locataire-institution financière.

L'on parlera éventuellement d'une garantie bancaire dont le montant couvert par la banque au profit du bailleur est assuré, en ce qui concerne l'institution financière, par des versements mensuels du locataire

De tekst over de verschillende vormen van waarborg klopt niet (§ 1, tweede lid):

«De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.»

In het ontwerp is dus sprake van «drie vormen» van huurwaarborg, terwijl er in feite maar twee bestaan:

— ofwel de waarborg die rechtstreeks door de huurder wordt samengesteld: dat is de waarborg in geld dat wordt gestort op een geïndividualiseerde rekening,

— ofwel een «bankwaarborg».

De tekst gebruikt het concept «bankwaarborg» zonder er een definitie van te geven om vervolgens te verdwalen in een uiterst gedetailleerde regeling van de betrekkingen tussen de huurder en de financiële instelling.

Het betreft evenwel een mechanisme dat, al is het niet wettelijk geregeld, in de praktijk vaste kenmerken vertoont.

Het betreft een borgstelling van de bank. De bank geeft de verhuurder een brief waarin zij verklaart dat zij ten opzichte van hem, ten belope van een in de huurovereenkomst vastgesteld bedrag, borg staat voor de betaling van de sommen die de huurder eventueel nog verschuldigd is aan het einde van de huurovereenkomst.

Het voordeel van deze formule voor de huurder is dat hij geen omvangrijke som moet vastleggen.

Die dienst is evenwel niet gratis, aangezien de banken kosten aanrekenen voor de opening van het dossier, alsook een jaarlijks percentage van het ge waarborgde bedrag.

Hoe zit dat hier? Kunnen de banken ook hier een percentage van de toegekende borgstelling eisen?

Het is verkeerd om te spreken van een bankwaarborg «die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen».

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de relatie verhuurder- huurder en de relatie huurder-financiële instelling.

Eventueel kan men spreken van een bankwaarborg waarvan het door de bank ten voordele van de verhuurder gedekte bedrag ten aanzien van de financiële instelling wordt ge waarborgd door maandelijks

au profit de l'institution financière, sur une durée et selon des modalités détaillées dans un contrat entre le locataire et l'institution financière.

Selon l'exposé des motifs, « La seconde formule (N. B. : garantie bancaire « à constitution progressive par le preneur »), réside en l'étalement du montant de la garantie locative auprès d'une institution bancaire qui sera obligée de garantir automatiquement le montant total de la garantie, dès la conclusion du contrat de bail ».

Si le projet prévoit que la forme de la garantie locative relève du choix du preneur, rien dans le texte ne permet de conclure à une obligation inconditionnelle dans le chef de l'institution financière de devoir donner suite à une demande de garantie bancaire formulée par un candidat locataire.

Il est cependant précisé qu'« une institution bancaire ne pourra refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire ».

Mais pareil libellé ne suffit pas à créer une obligation inconditionnelle dans le chef de la banque d'accorder une garantie bancaire, ni vis-à-vis du bailleur, ni vis-à-vis du locataire. À l'heure actuelle, aucune banque n'est obligée d'accorder une garantie bancaire à un locataire qui en fait la demande, et le texte en projet n'est, à notre sens, pas contraignant à cet égard. La banque pourrait continuer de refuser d'accorder une garantie bancaire, non pour des raisons de solvabilité, mais par exemple, parce que ce genre de service ne cadre pas avec la politique commerciale de l'institution financière, ou parce que les encours de cette nature ne peuvent dépasser un certain quota ...

Si le projet entend ôter tout pouvoir aux banques de refuser l'octroi d'une garantie bancaire dans le cadre d'un bail de résidence principale, le texte doit être retravaillé.

L'article multiplie les formules alambiquées et le recours à des délégations au Roi :

Extrait de l'alinéa 4 du § 1^{er} :

« ... Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière ... »

On ne comprend pas la logique du système : pourquoi exiger la constitution intégrale et immédiate de la garantie si ce n'est parce que la banque continue vis-à-vis du bailleur à être garante ? Mais dans ce cas-là, pourquoi prévoir la possibilité de transférer la garantie à une autre institution financière ?

stortingen van de huurder aan de financiële instelling, gedurende een termijn en volgens nadere regels die worden vastgesteld in een overeenkomst tussen de huurder en de financiële instelling.

Volgens de memorie van toelichting « bestaat de tweede formule: (NB: de « bankwaarborg die progressief wordt samengesteld door de huurder ») in het spreiden van het bedrag van de huurwaarborg bij een financiële instelling, die zal verplicht zijn automatisch het totale bedrag van de waarborg te garanderen van bij het afsluiten van de huurovereenkomst ».

Het ontwerp bepaalt dat de huurder vrij kiest voor een vorm van huurwaarborg. Uit de tekst kan echter geenszins worden opgemaakt dat de financiële instelling verplicht is om in te gaan op elk verzoek om een bankwaarborg van een kandidaat-huurder.

Wel wordt vermeld dat « de financiële instelling in geen geval deze bankwaarborg kan weigeren om redenen in verband met de solvabiliteit van de huurder ».

Dergelijke formulering volstaat echter niet om de bank er onvoorwaardelijk toe te verplichten een bankwaarborg toe te staan, noch ten aanzien van de verhuurder, noch ten aanzien van de huurder. Momenteel is geen enkele bank verplicht om een bankwaarborg toe te staan aan een huurder die erom vraagt en de voorgestelde tekst is ons inziens in die zin niet dwingend. De bank kan nog altijd weigeren om de bankwaarborg toe te staan, niet om redenen van solvabiliteit, maar bijvoorbeeld omdat dit soort van dienst niet in haar handelsbeleid past, of omdat dit soort uitstaande bedragen een bepaalde grens niet mag overschrijden ...

Als het de bedoeling is dat banken niet kunnen weigeren om een bankwaarborg toe te kennen in het kader van een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, moet de tekst van het ontwerp anders worden geformuleerd.

Het artikel bulkt van gecompliceerde formuleringen en machtigingen aan de Koning :

Uittreksel uit het vierde lid van § 1 :

« ... Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling ... »

De logica van het systeem is niet duidelijk : Waarom zou men de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg eisen, tenzij opdat de bank borg blijft staan ten aanzien van de verhuurder ? Maar waarom wordt in dat geval voorzien in de mogelijkheid om de waarborg over te brengen naar een andere financiële instelling ?

Extrait de l'alinéa 4 du § 1^{er} :

«...Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement ...»

Cette phrase soulève plusieurs questions et objections :

— comme déjà dit, le texte ne contient pas d'obligation générale dans le chef de la banque;

— la banque ne « constitue » pas mais octroie ou accorde la garantie;

— si le locataire est confronté à plusieurs « obligations de reconstitution pour des garanties locatives octroyées antérieurement », c'est qu'il a mis fin à des baux antérieurs, ce qui logiquement entraîne l'appel à la garantie. Ce n'est donc pas tant une obligation de « reconstitution » dont il est question à ce stade, mais bien une obligation de remboursement de la banque pour les sommes versées au bailleur.

Sur la base des remarques qui précèdent, le § 1^{er} de l'article 10 nouveau pourrait être rédigé comme suit :

« Art. 10. — § 1^{er}. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre, au choix du preneur, 2 formes : soit une garantie en espèces, cette somme d'argent étant placée sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire consistant en un aval de la banque par lequel celle-ci s'engage au profit du bailleur à payer à ce dernier les sommes restant dues par le preneur en fin de bail.

Quel que soit le mode de garantie locative présenté par le preneur, il ne peut en être disposé 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.

Uittreksel uit het vierde lid van § 1 :

«...De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden ...»

Deze zin doet meerdere vragen en bezwaren rijzen :

— zoals reeds gezegd, bevat de tekst geen algemene verplichting ten aanzien van de bank;

— de bank « stelt » de waarborg niet samen maar kent hem toe;

— als de huurder gebonden is « door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden », betekent dat dat hij een einde heeft gemaakt aan eerdere huurovereenkomsten, wat logischerwijze een beroep op de waarborg tot gevolg heeft. In deze fase is er dus niet zoeze sprake van een verplichting tot « wedersamenstelling », maar van een verplichting tot terugbetaling aan de bank van de sommen die aan de verhuurder zijn gestort.

Gelet op de hierboven gemaakte opmerkingen, zou § 1 van het nieuwe artikel 10 kunnen luiden als volgt :

« Art. 10. — § 1. Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur, afhankelijk van de vorm van de huurwaarborg.

De in het vorig lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder twee vormen aannemen : ofwel een waarborg in geld, waarbij die geldsom wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg bestaande uit een borgstelling door de bank waarbij deze zich er ten voordele van de verhuurder toe verbindt die laatste de sommen te betalen die de huurder nog verschuldigd is aan het einde van de huurovereenkomst.

Ongeacht de vorm van de huurwaarborg die de huurder voorlegt, mag er slechts over worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opge maakt 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 cantonnement.

§ 2. Lorsque le preneur opte pour une garantie consistant en une somme d'argent placée sur un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur 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 au § 1^{er}, 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 le § 1^{er}, alinéa 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§ 3. La garantie consistant en un aval de la banque s'élève à trois mois de loyer maximum. Les modalités détaillées de pareille garantie bancaire, notamment en ce qui concerne les droits et obligations respectifs du locataire et de l'institution financière, seront fixées par le Roi.»

d) Discussion des articles

Article 97

Amendement n° 6

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 6 (doc. Sénat, n° 3-2122/2) qui vise à supprimer cet article.

Justification

Cet article n'est pas à sa place dans une loi portant des dispositions diverses (que le Conseil d'État assimile à une loi-programme, *cf.* DOC 51-2760/002, p. 565), mais il doit faire l'objet d'une proposition de loi distincte.

La présence de cet article dans le projet à l'examen est inadmissible et a pour conséquence que son examen par le Parlement a lieu dans des conditions qui sont contraires tant à la lettre qu'à l'esprit de la Constitution.

Le Conseil d'État a déjà affirmé à maintes reprises qu'une loi-programme a uniquement pour but de grouper toutes les mesures économiques, financières et sociales que commande la situation budgétaire, et que la (prétendue) nécessité d'adopter rapidement des

§ 2. Wanneer de huurder kiest voor een waarborg die bestaat uit een op een geïndividualiseerde rekening geplaatste som geld, dan mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering tengevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in § 1, tweede lid, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt. Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door § 1, tweede lid, is de verschuldigde rente echter gelijk aan de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.

§ 3. De waarborg die bestaat uit een borgstelling door de bank bedraagt maximaal drie maanden huur. De Koning stelt de nadere regels vast met betrekking tot dergelijke bankwaarborg, met name inzake de respectieve rechten en verplichtingen van de huurder en de financiële instelling.»

d) Artikelsgewijze bespreking

Artikel 97

Amendement nr. 6

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 6 (stuk Senaat, nr. 3-2122/2) in dat ertoe strekt dit artikel te doen vervallen.

Verantwoording

Dit artikel hoort niet thuis in een wet houdende diverse bepalingen (welke door de Raad van State met een programmawet wordt gelijkgesteld, *cf.* DOC 51 2760/002, p. 565), doch dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijk wetsvoorstel.

De opname van dit artikel in huidig ontwerp is onaanvaardbaar en heeft voor gevolg dat de parlementaire behandeling ervan gebeurt op voorwaarden die noch met de letter, noch met de geest van de Grondwet overeenstemmen.

De Raad van State heeft reeds bij herhaling gesteld dat een programmawet enkel tot doel heeft alle economische, financiële en sociale maatregelen te groeperen die door de budgettaire toestand worden gevraagd, en dat de (beweerde) noodzaak om bepalin-

dispositions dans d'autres matières ne peut en principe être admise pour justifier le recours au procédé des lois-programmes (voir entre autres doc. Chambre, 93-94, n° 1551/8; doc. Sénat, 94-95, n° 1218/1; doc. Chambre 95-96, n° 207/1, cités par Velaers, J., De Grondwet en de Raad van State Afdeling Wetgeving, Maklu 1999, p. 154, point 4).

Depuis un an, le gouvernement s'évertue, avec beaucoup de mauvaise foi, à esquiver la critique du Conseil d'État selon laquelle la loi-programme ne devrait contenir que des dispositions budgétaires, en scindant cette loi-programme en un volet «loi-programme» et un volet «dispositions diverses». Or, cette scission est purement formelle car le résultat est le même: des centaines d'articles qui n'ont pas le moindre lien avec les matières budgétaires, mais qui règlent des questions sociales essentielles, sont soumis au Parlement, qui est prié de les traiter en toute hâte, sans qu'aucun contrôle ou débat parlementaire sérieux puisse avoir lieu.

Le Conseil d'État assimile dès lors expressément les projets portant des dispositions diverses à des lois-programmes (*cf.* DOC 51-2760/002, p. 565).

Par extension, il en va de même pour la propension à recourir à des projets de loi portant des dispositions diverses, à plus forte raison lorsque, comme en l'espèce, l'intention sous-jacente est de contourner la critique précitée du Conseil d'État.

Dans ses avis concernant le projet à l'examen, le Conseil d'État critique à nouveau sans ambages cette méthode de travail et regrette explicitement d'avoir à rendre un avis dans un délai ne dépassant pas cinq jours sur des projets traitant de matières aussi sensibles et complexes, ce qui empêche tout examen approfondi du projet. De plus, les modifications projetées sont contenues dans une loi-programme (le Conseil d'État désigne de la même manière les projets portant des dispositions diverses) comptant plusieurs centaines d'articles.

À cela s'ajoute que la demande d'examen de ces projets, qui invoque le bénéfice de l'urgence, est rédigée en des termes très généraux. De plus, il manque aussi une motivation portant sur chaque aspect particulier des projets. Pour certains aspects, le Conseil se demande même ce qui pourrait justifier l'urgence.

Ainsi qu'il a été relevé, le Conseil d'État est tenu, en vertu de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, de limiter son avis aux points les plus essentiels. Certaines dispositions de l'avant-projet ont trait à des droits et libertés fondamentaux que la Constitution charge en particulier le législateur de garantir, ou contiennent des innovations lourdes de conséquences. Dans les deux cas, ces dispositions devraient être soumises à un examen

gen over andere aangelegenheden snel te doen aannemen in principe niet kan worden aanvaard ter rechtvaardiging van het werken met programmawetten (zo inter alia K 93-94, 1551/8, N; S 94-95, 1218/1, N; K 95-96, 207/1 G, geciteerd door VELAERS, J., De Grondwet en de Raad van State Afdeling Wetgeving, Maklu 1999, blz. 154, randnr. 4).

Sedert het latste jaar heeft de regering de kritiek van de Raad van State dat de programmawet enkel bedoeld is voor begrotingsbepalingen te kwader trouw trachten te ontduiken door de programmawet op te delen in een deel «programmawet» en een deel «diverse bepalingen». Deze opdeling gebeurde evenwel louter formalistisch want het resultaat is hetzelfde: honderden artikelen die in de verste verte niets te maken hebben met begrotingsaangelegenheden, doch wel essentiële maatschappelijke kwesties regelen worden nu door het parlement gejaagd zonder dat enige ernstige parlementaire controle of debat mogelijk is.

De Raad van State stelt dan ook uitdrukkelijk de ontwerpen diverse bepalingen gelijk met programmawetten (*cf.* DOC 51 2760/002, blz. 565)

Hetzelfde geldt bij uitbreiding voor het werken met wetsontwerpen houdende diverse bepalingen, temeer wanneer zulks, zoals in deze, gebeurt met de bedoeling de hogervernoemde kritiek van de Raad van State te omzeilen.

Ook in haar adviezen met betrekking tot huidig ontwerp, herhaalt de Raad van State haar ondubbelzinnige kritiek op deze werkwijze en betreurt uitdrukkelijk dat haar over ontwerpen betreffende dermate gevoelige en complexe materies advies wordt gevraagd binnen een termijn van ten hoogste vijf dagen, waardoor elk grondig onderzoek van het ontwerp onmogelijk is, waar nog bijkomt dat de beoogde wijzigingen zijn opgenomen in een programmawet (de Raad van State noemt de ontwerpen houdende diverse bepalingen ook uitdrukkelijk zo) van meerdere honderden artikelen.

Daar komt bij dat het verzoek om spoedbehandeling van deze ontwerpen slechts zeer algemeen is opgesteld en een motivering ontbreekt die uitsluitend betrokken is op elk bijzonder aspect van de ontwerpen. Voor sommige aspecten ziet de Raad zelfs niet in waarom om spoedbehandeling zou worden verzocht.

Zoals is opgemerkt, is de Raad van State overeenkomstig artikel 84, § 3, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State verplicht zijn advies te beperken tot de meest essentiële punten. Sommige bepalingen van het voorontwerp hebben te maken met fundamentele rechten en vrijheden waarvan de naleving, krachtens de Grondwet in het bijzonder door de wetgever dient te worden gewaarborgd, of bevatten soms verregaande innovaties.

approfondi tant par les chambres législatives que par la section de législation. Elles ne devraient dès lors pas pouvoir figurer dans une loi-programme. La rapidité avec laquelle on travaille a des conséquences préjudiciables pour la qualité de la législation, ce qui nécessite d'ailleurs souvent d'adopter par la suite une législation dite de réparation.

Les nombreuses remarques formulées par le service d'évaluation de la législation du Sénat sur le projet de loi à l'examen indiquent que le même constat s'applique en l'espèce. Le service précité déclare en outre explicitement que cette partie du projet de loi a été mal rédigée, tant sur le plan légistique que rédactionnel, ainsi qu'en matière de cohérence entre les nouvelles dispositions et les dispositions existantes du Code civil.

De surcroît, cette manière de légiférer est anti-constitutionnelle.

En effet, l'article 36 de la Constitution dispose que le pouvoir législatif s'exerce collectivement par le Roi, la Chambre des représentants et le Sénat.

Cette égalité sur le plan du droit d'initiative législative et de la possibilité d'examiner et d'amender une proposition ou un projet ne connaît qu'une seule exception, qui figure à l'article 74 de la Constitution : le Sénat est exclu du principe d'égalité de participation au processus législatif pour l'octroi des naturalisations, pour les lois relatives à la responsabilité civile et pénale des ministres du Roi et des ministres, pour les budgets et les comptes de l'État, sans préjudice du droit du Sénat de fixer chaque année sa propre dotation de fonctionnement, et pour la fixation du contingent de l'armée.

Pour le surplus, le pouvoir législatif, en ce compris le droit d'examen et d'amendement, est exercé sur un pied d'égalité par la Chambre et le Sénat, ce qui se manifeste de deux manières. D'une part, la Constitution prévoit qu'une série de matières doivent être traitées selon la procédure bicamérale obligatoire (article 77 de la Constitution). D'autre part, le Sénat dispose, pour les autres matières, d'un droit d'évocation qui lui permet d'examiner sur un pied d'égalité avec la Chambre les projets transmis en application de l'article 78 de la Constitution, pourvu qu'au moins 15 de ses membres en fassent la demande.

En ayant recours à la technique de la loi-programme et de la loi portant des dispositions diverses, que le Conseil d'État assimile à une loi-programme, le Roi, en tant que branche du pouvoir législatif, respecte certes formellement l'obligation contenue à l'article 75, alinéa 2, de la Constitution, mais cette obligation exige plus qu'un simple formalisme.

Zowel de ene als de andere zouden aan een grondig onderzoek moeten worden onderworpen, zowel door de wetgevende kamers als door de afdeling wetgeving en zouden bijgevolg niet in een programmawet mogen worden opgenomen. De snelheid waarmee wordt gewerkt heeft nadelige gevolgen voor de kwaliteit van de wetgeving, wat trouwens naderhand vaak reparatiewetgeving noodzakelijk maakt.

Dat dit *in casu* het geval is blijkt uit de vele opmerkingen die de Dienst Wetsevaluatie van de Senaat formuleerde betreffende het voorliggende ontwerp, en waarbij met zoveel woorden werd gesteld dat dit deel van het wetsontwerp slecht opgesteld werd, zowel wetgevingstechnisch als redactioneel, alsook inzake de coherentie tussen de nieuwe bepalingen en de bestaande bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Bovendien is dergelijke wijze van wetgeving ongrondwettig.

Immers bepaalt artikel 36 G.W. dat de federale wetgevende macht gezamenlijk wordt uitgeoefend door de Koning, de Kamer en de Senaat.

Deze gelijkheid inzake het wetgevend initiatief en inzake de mogelijkheid tot onderzoek en amendering van een voorstel of ontwerp kent slechts één uitzondering die terug te vinden is in artikel 74 G.W.: de Senaat wordt van het gelijkheidsbeginsel inzake deelname aan het wetgevend proces uitgesloten voor het verlenen van naturalisatie, de wetten betreffende de burgerrechtelijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid van de Koning en van de ministers, de begrotingen en de rekeningen van de Staat, onverminderd het recht van de Senaat jaarlijks haar eigen werkingsdotatie vast te stellen, en het legercontingent.

Voor het overige geldt inzake het uitoefenen van de wetgevende macht, daarin begrepen het onderzoek en het amendementsrecht, de gelijkgerechtigdheid van zowel Kamer als Senaat die zich toont in twee vormen. Enerzijds voorziet de Grondwet in een aantal aangelegenheden die verplicht bicameraal dienen te worden behandeld (art. 77 G.W.), anderzijds beschikt de Senaat voor de andere aangelegenheden over een evocatierecht dat haar het recht geeft op gelijke wijze als de Kamer het op basis van artikel 78 G.W. overgezonden ontwerp te onderzoeken, wanneer minstens vijftien van zijn leden hierom verzoeken.

Door de techniek van de programmawet, en de daarmee door de Raad van State gelijkgestelde techniek van de wet diverse bepalingen te hanteren, beantwoordt de Koning als één der wetgevende machten wel formeel aan de verplichting vervat in artikel 75, al. 2 G.W, doch deze techniek vergt meer dan een louter formalisme.

En déposant à la Chambre des projets réglant une matière bicamérale optionnelle et en les transmettant ensuite au Sénat, le Roi ne fait en effet qu'accomplir son devoir, alors que pour les projets soumis à la procédure bicamérale obligatoire, la Constitution lui laisse le choix de les déposer soit à la Chambre, soit au Sénat.

Cette pratique suppose toutefois que l'examen des textes puisse avoir lieu d'une manière identique au sein des deux Chambres, ce qui n'est pas le cas: en raison du délai très court qui lui est imparti pour examiner le projet de loi à l'examen, le Sénat se trouve dans l'impossibilité de fait d'accomplir sérieusement la tâche législative qui lui est attribuée par l'article 36 de la Constitution. Cette inégalité de traitement est contraire à l'intention du constituant.

Cette situation est d'autant plus déplorable qu'il s'agit, en l'espèce, de dispositions touchant d'innombrables citoyens dans une matière telle que le logement, qui est pourtant d'une importance capitale.

Or, ces citoyens doivent avoir l'assurance que les membres des chambres législatives, qui représentent la Nation, sont en mesure de protéger leurs droits fondamentaux de manière appropriée dans le cadre du travail législatif.

Or, en l'espèce, au moins une des deux Chambres en est empêchée dans les faits. Le citoyen, qui est en droit d'attendre du législateur une protection adéquate et qualitativement suffisante de ses droits fondamentaux, est donc lésé dans ses droits fondamentaux. En effet, si des modifications massives et rapides, des corrections et des suppressions successives de règles juridiques adaptées ne peuvent déjà plus être examinées par au moins une des Chambres législatives, comment ces règles pourront-elles être suffisamment prévisibles et accessibles pour le citoyen individuel?

La Cour européenne des droits de l'homme s'est ralliée à ce point de vue et cela fait longtemps qu'elle a intégré dans la Convention européenne des droits de l'homme quelques exigences qualitatives auxquelles la législation doit satisfaire. La Cour parle à cet égard de l'exigence de prévisibilité et d'accessibilité de la loi. Ces exigences forment ensemble un volet du principe de sécurité juridique (Popelier, P., «Behoorlijke wetgeving in de rechtspraak van het Europees Hof voor de rechten van de Mens», T.V.W., 2003, 126).

La Cour considère que ce principe de sécurité juridique est inhérent à la Convention, étant entendu qu'il ne s'agit pas uniquement de l'aspect objectif, mais aussi de sa concrétisation subjective, à savoir le principe de confiance, qui requiert le respect des attentes légitimes (Cour des droits de l'homme, Ogis-Institut Stanislas, Ogec St. Pie X et Blanche de

Door wetten die een optioneel bicamerale materie regelen in te dienen in de Kamer en daarna over te zenden aan de Senaat, vervult de Koning immers enkel zijn plicht, terwijl de Grondwet hem de keuze laat verplicht bicamerale ontwerpen ofwel in te dienen in de Kamer ofwel in de Senaat.

Evenwel veronderstelt deze praktijk dat het onderzoek in beide Kamers op gelijke wijze kan gevoerd worden, hetgeen niet het geval is: de Senaat is ingevolge de wel zeer beperkte tijd welke haar wordt toegekend om het voorliggende ontwerp te bespreken, in de feitelijke onmogelijkheid de haar door artikel 36 G.W. opgedragen wetgevende taak ernstig uit te voeren, hetgeen neerkomt op een ongelijke behandeling die strijdig is met de bedoeling van de Grondwetgever.

Dit is des te schrijnender nu het gaat om bepalingen welke talloze burgers rechtstreeks raken in een materie als de huisvesting, welke toch wel van bijzonder groot belang is.

Deze burgers dienen erop te kunnen rekenen dat de leden van de wetgevende Kamers, die de Natie vertegenwoordigen, in staat worden gesteld op een deugdelijke wijze hun grondrechten te beschermen bij het wetgevend werk.

Dit wordt *in casu* voor minstens één van beide kamers feitelijk onmogelijk gemaakt. De burger, die van de wetgever een afdoende en kwalitatief voldoende bescherming van zijn grondrechten mag verwachten, wordt aldus in zijn grondrechten geschaad. Immers, wanneer massale en snelle wijzigingen, opeenvolgende verbeteringen en schrappingen van aangepaste rechtsregels zelfs al niet meer voor onderzoek toegankelijk zijn voor minstens één der wetgevende kamers, hoe kunnen deze regels dan voldoende voorzienbaar en toegankelijk zijn voor de individuele burger?

Dergelijke zienswijze is bijgetreden door het EHRM, dat reeds een lange tijd in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens enkele kwaliteitseisen incorporeert waaraan wetgeving moet voldoen. Het Hof spreekt in dat verband over de vereiste van voorzienbaarheid en toegankelijkheid van de wet. Die eisen vormen samen een onderdeel van het rechtszekerheidsbeginsel (POPELIER, P., «Behoorlijke wetgeving in de rechtspraak van het Europees Hof voor de rechten van de Mens», T. V. W., 2003, 126).

Dit rechtzekerheidsbeginsel noemt het Hof inherent aan het Verdrag, waarbij het niet alleen gaat om het objectieve aspect, maar ook om de subjectieve invulling ervan, met name het vertrouwensbeginsel, dat de eerbiediging van legitieme verwachtingen vereist (Hof Mensenrechten, Ogis-Institut Stanislas, Ogec St. Pie X en Blanche de castilles e.a. t. Frankrijk, 27 mei 2004;

Castilles et consorts/France, 27 mai 2004; Cour des droits de l'homme, Kjartan Assmundsson/Islande, 12 octobre 2004).

Lorsque le législateur crée un cadre réglementaire qui régit, voire limite, le cas échéant, les droits fondamentaux du citoyen, celui-ci peut attendre de ce travail législatif qu'il soit le résultat d'un examen minutieux et d'une mise en balance des intérêts en présence. La Cour confirme qu'elle peut vérifier si une ingérence importante dans les droits fondamentaux comporte des garanties suffisantes d'une mise en balance des intérêts, laquelle doit être opérée en premier lieu dans le cadre d'un débat législatif (Popelier, P., « Behoorlijke wetgeving in de rechtspraak van het Europees Hof voor de rechten van de Mens », T.V.W., 2004, 144).

Le recours à la technique des lois-programmes et des lois portant des dispositions diverses a cependant pour effet de frustrer le citoyen dans cette attente pourtant légitime : vu les délais impartis, la Chambre dispose à peine du temps suffisant pour mener un débat sérieux, tandis que le Sénat, qui est pourtant compétent sur un pied d'égalité, n'est absolument pas en mesure d'exercer la fonction d'examen et de contrôle qui lui est conférée par la Constitution.

La méthode suivie pour « légiférer » est donc contraire non seulement aux règles constitutionnelles relatives à l'exercice du pouvoir législatif, mais aussi au titre II de la Constitution relatif aux droits et libertés, en ce qu'elle porte atteinte au concept de « loi » que requièrent ces dispositions.

Amendement n° 13

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 13 (doc. Sénat, n° 3-2122/2) qui vise à remplacer le texte néerlandais de l'article 97 proposé par la disposition suivante :

« In artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, worden de woorden « Men kan » vervangen door de woorden « Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, kan men ».

Article 98

Amendement n° 7

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 7 (doc. Sénat, n° 3-2122/2) qui a la même portée générale que l'amendement n° 6 à l'article 97.

On peut se référer à l'amendement n° 6 qui a la même portée.

Hof Mensenrechten, Kjartan Assmundsson t. IJsland, 12 oktober 2004.)

Wanneer de wetgever een regelgevend kader creëert dat zijn grondrechten regelt en desgevallend zelfs beperkt, mag de burger verwachten dat dit wetgevend werk het resultaat is van een zorgvuldig onderzoek en afweging van belangen. Het Hof bevestigt dat het vermogen na te gaan of een ingrijpende maatregel in de grondrechten wel voldoende waarborgen inhoudt voor een afweging van belangen, die in de eerste plaats moet gebeuren in het kader van een wetgevend debat (POPELIER, P., « Behoorlijke wetgeving in de rechtspraak van het Europees Hof voor de rechten van de Mens », T. V. W., 2004, 144).

Door de techniek van de programmawetten en de wetten diverse bepalingen wordt de burger evenwel gefrustreerd in deze nochtans rechtmatige verwachting : door de opgelegde tijdsdruk is er ternauwernood een ernstig debat mogelijk in de Kamer, terwijl de nochtans gelijkkelijk bevoegde Senaat haar grondwettelijke onderzoeks-en controlefunctie helemaal niet kan uitoefenen.

De gevolgde « wetgevende » methode is derhalve strijdig niet alleen met de in de Grondwet vastgestelde regelen voor de uitoefening van de wetgevende macht, maar tevens met titel II van de Grondwet « Rechten en Vrijheden » door het aldaar vereiste « wetsbegrip » te schenden.

Amendement nr. 13

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 13 (stuk Senaat, nr. 3-2122/2) in dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 97 te vervangen als volgt :

« In artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, worden de woorden « Men kan » vervangen door de woorden « Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, kan men ».

Artikel 98

Amendement nr. 7

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 7 (stuk Senaat, nr. 3-2122/2) met dezelfde algemene draagwijdte als amendement nr. 6 op artikel 97.

Er kan worden verwezen naar amendement nr. 6 met dezelfde strekking.

Amendement n° 14

M. Vandenberghe dépose l'amendement n° 14 (doc. Sénat, n° 3-2122/2) qui vise à remplacer l'article proposé par la disposition suivante :

« Art. 1714*bis*. — Les baux relatifs à la chambre destinée au logement d'un ou de plusieurs étudiants doivent être établis par écrit. ».

Le texte actuel de l'article 1714*bis* proposé fait référence à l'article 1^{er}*bis* de la loi sur les baux à loyer, alors que les baux relatifs aux chambres d'étudiants relèvent généralement du droit commun des baux, et non pas de la loi sur les baux à loyer.

Il est dès lors plus clair de disposer simplement que les baux relatifs aux chambres d'étudiants doivent être établis par écrit, sans faire référence à l'article 1^{er}*bis*.

La ministre rappelle que l'article 98 tend à appliquer aux chambres d'étudiant l'article 1^{er}*bis*, qui concerne le bail écrit. Pour le gouvernement, il est logique que même les baux relatifs aux chambres d'étudiants soient constatés par écrit. Cette exigence ne paraît pas exorbitante.

Article 99

Amendement n° 1

Mme Nyssens dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2121/2, amendement n° 1), tendant à reprendre, pour le champ d'application des dispositions en projet, le champ d'application actuel de la loi sur les baux à loyer.

Il est renvoyé à la justification de l'amendement.

Amendement n° 8

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 8 (doc. Sénat, n° 3-2121/2) qui a la même portée générale que l'amendement n° 6 à l'article 97.

Amendement n° 15

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 15 (doc. Sénat, n° 3-2121/2) qui vise à supprimer cet article.

Cet article sera inapplicable, vu la piètre qualité de sa formulation, et il risque de ce fait d'entraîner une

Amendement nr. 14

De heer Vandenberghe dient amendement nr. 14 (stuk Senaat, nr. 3-2122/2) in, teneinde het voorgestelde artikel te vervangen als volgt :

« Art. 1714*bis*. — Huurovereenkomsten betreffende de kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten dienen schriftelijk te worden opgesteld. »

De huidige tekst van het voorgestelde artikel 1714*bis* verwijst naar artikel 1*bis* van de woninghuurwet, daar waar huurovereenkomsten met betrekking tot studentenkamers meestal vallen onder het gemeen huurrecht en niet onder de woninghuurwet.

Het is dan ook duidelijker gewoon te stellen dat huurovereenkomsten met betrekking tot studentenkamers schriftelijk dienen te worden opgesteld, zonder hierbij naar artikel 1*bis* te verwijzen.

De minister wijst erop dat artikel 98 ertoe strekt artikel 1*bis*, inzake de schriftelijke huurovereenkomst, toe te passen op studentenkamers. Voor de regering is het logisch dat ook hier een schriftelijk contract bestaat. Dat lijkt geen overdreven eis.

Artikel 99

Amendement nr. 1

Mevrouw Nyssens dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2, amendement nr. 1) dat ertoe strekt het toepassingsgebied van deze bepalingen hetzelfde te maken als dat van de huidige wet op de huurcontracten.

Er wordt verwezen naar de verantwoording van dit amendement.

Amendement nr. 8

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 8 in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2) met dezelfde algemene draagwijdte als amendement nr. 6 op artikel 97.

Amendement nr. 15

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 15 in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2) dat ertoe strekt dit artikel te doen vervallen.

Dit artikel is onuitvoerbaar door zijn slechte bewoordingen en dreigt in die zin tot een strijdigheid

violation du principe d'égalité. En effet, il prévoit, en son alinéa 1^{er}, la communication obligatoire du montant du loyer demandé et des charges communes, alors que les auteurs visent probablement une toute autre communication, celle du montant du loyer et des charges locatives, telles que la provision pour la consommation d'eau et d'électricité, et aussi, le cas échéant, les charges communes telles que le coût du nettoyage des parties communes ou de l'entretien de l'ascenseur dans un immeuble à appartements.

L'inégalité créée par le texte réside dans le fait qu'en violation de l'esprit de la loi, le bailleur d'un immeuble à appartements ne sera tenu de communiquer que le montant des « charges communes » (ce qui n'inclut donc ni l'eau ni l'électricité), alors que le bailleur d'une habitation isolée n'aura absolument aucune charge à communiquer puisque ce type de logement ne comporte pas de charges communes.

Cet article doit donc être intégralement remanié sur le plan des obligations en matière de publicité.

En outre, la mesure de publicité qui consiste à obliger le bailleur à communiquer le montant du loyer est une disposition qui portera radicalement atteinte au principe de la liberté contractuelle et entraînera, de surcroît, une violation de la vie privée du bailleur, qui se verra ainsi obligé de divulguer (une partie de) son revenu personnel.

Cette disposition devrait à tout le moins être soumise pour avis à la Commission de la protection de la vie privée.

Elle ne permettra très vraisemblablement pas d'atteindre l'objectif visé par le gouvernement, qui est de rendre le marché locatif plus transparent, puisque rien ne s'opposera à ce que des bailleurs affichent un montant de loyer différent (lisez : plus élevé) de celui qu'ils réclament effectivement dans le but de faire fuir les locataires moins aisés, ce qui, de surcroît, aura sans doute pour effet de provoquer une augmentation des prix.

De plus, le pouvoir d'appréciation très large qui est octroyé aux fonctionnaires communaux dans la détermination du montant de l'amende (de 50 à 200 euros) est excessif pour une simple infraction susceptible d'être constatée, ce qui met la sécurité juridique en péril.

En laissant aux communes la liberté d'infliger ou non des sanctions, la proposition fera naître une source supplémentaire de discriminations potentielles.

En raison de l'autonomie communale, la sanction ne sera en effet pas plus qu'une possibilité, de sorte que l'absence de sanction aboutira sans doute dans certaines communes à la non-application des dispositions légales en question (plusieurs responsables

met het gelijkheidsbeginsel te leiden. Immers, het artikel spreekt in het eerste lid van de verplichte vermelding van huurprijs en gemeenschappelijke lasten, terwijl de opstellers wellicht iets heel anders bedoelen, namelijk de vermelding van de huurprijs en de huurlasten zoals provisie voor water-en elektriciteitsverbruik, en dan eventueel daarbij nog de gemeenschappelijke lasten zoals kost van reiniging van de gemene delen of liftonderhoud in een appartementsgebouw.

De door de tekst gecreëerde ongelijkheid bestaat hierin dat, tegen de geest van de wet in, de verhuurder van een appartementsgebouw verplicht zal zijn alleen de « gemeenschappelijke lasten » te vermelden (dus niet water en elektriciteit) terwijl de verhuurder van een alleenstaande woning helemaal geen lasten dient te vermelden, nu daar geen « gemeenschappelijke lasten » zijn.

Dit artikel moet dus qua openbaarmakingsverplichtingen volledig worden herzien.

Bovendien is de publiciteitsmaatregel welke erin bestaat dat de verhuurder verplicht is om de huurprijs openbaar te maken een bepaling die in verregaande wijze de contractsvrijheid aantast en bovendien een schending van de persoonlijke levenssfeer van de verhuurder, die aldus verplicht zou worden (een deel van) zijn persoonlijk inkomen op de openbare weg te affichereren.

Minstens zou met betrekking tot deze bepaling het advies dienen te worden gevraagd van de Privacy-commissie.

De doelstelling welke de regering beoogt, met name een transparantere huurmarkt wordt hoogstwaarschijnlijk niet bereikt door deze maatregel, nu niets zich ertegen verzet dat verhuurders een andere (lees : hogere) dan de werkelijk beoogde huurprijs zouden affichereren om minder vermogende huurders af te schrikken, hetgeen als bijkomend effect wellicht een prijsstijging met zich zou brengen.

Daarenboven is de zeer ruime appreciatiebevoegdheid aan de gemeentelijke ambtenaren toegekend om de hoogte van de boete te betalen (50 tot 200 euro), veel te ruim voor een simpel vaststelbare overtreding, zodat de rechtszekerheid in het gedrang komt.

Door de gemeenten de vrijheid te geven om al dan niet tot sanctionering over te gaan scheidt het voorstel een bijkomende bron van potentiële discriminaties.

Het gevolg van het openlaten van de sanctiemogelijkheid brengt met zich dat door de gemeentelijke autonomie de sanctie een mogelijkheid blijft, zodat het ontbreken ervan wellicht in een aantal gemeenten aanleiding zal geven tot niet-toepassing van de

politiques ont d'ailleurs déjà fait part de leur intention de ne pas appliquer la sanction dans leur commune ...).

Aussi l'objectif visé, qui est de rendre le marché locatif plus transparent, ne sera-t-il pas atteint puisque seules quelques communes appliqueront la réglementation.

À cela, il faut ajouter que l'applicabilité des sanctions administratives est telle qu'une partie du contentieux locatif sera transférée *de facto* vers les juges des tribunaux de police, ce qui va à l'encontre du but poursuivi : le juge de paix est le juge naturellement désigné pour statuer dans les affaires locatives et il doit rester exclusivement compétent en cette matière.

Enfin, dans le texte néerlandais, on notera, à l'alinéa 2, la présence malheureuse d'un gallicisme («*zal de betaling kunnen rechtvaardigen*») et, à l'alinéa 3, l'utilisation peu courante qui est faite du verbe «*bevinden*» pour définir l'emplacement d'un bien immobilier.

Article 100

Amendement n° 9

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 9 (doc. Sénat, n° 3-2122/2) qui a la même portée générale que l'amendement n° 6 à l'article 97.

Amendement n° 16

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 16 (doc. Sénat, n° 3-2122/2) qui vise à supprimer cet article.

Cet article rend obligatoire l'établissement d'un «*état des lieux*», mais ne prévoit aucune sanction en cas de non-respect de cette obligation.

Par ailleurs, lors de la discussion en commission de la Chambre, la ministre a déclaré explicitement qu'en cas de non-respect de cette disposition : «*il est présumé que le locataire quitte le bien, au terme de la location, dans l'état dans lequel il l'a reçu.*» (doc. Chambre, n° 51-2873/020, p. 36).

Dès lors, le texte proposé est totalement inopérant et superflu. D'une part, il est de droit supplétif et n'est pas assorti de sanction. D'autre part, même lorsqu'un inventaire a bel et bien été établi mais qu'il n'a pas été enregistré comme de rigueur, l'état des lieux sort uniquement des effets à l'encontre du bailleur.

Par conséquent, il vaudrait mieux conserver intacte la formulation actuelle de l'article 1731, § 1^{er}, du Code civil, qui est d'ailleurs excellente. En effet, l'article en question est rédigé comme suit : «*S'il n'a pas été fait*

betrokken wetsbepalingen (een aantal politici gaf trouwens reeds aan niet van plan te zijn de sanctie toe te passen in hun gemeente ...).

Aldus zal het beoogde doel een transparantere huurmarkt in de praktijk, niet worden bereikt, nu slechts een aantal gemeenten zal volgen.

Daar komt bij dat de toepasselijkheid van administratieve sancties *de facto* een deel van het huurcontentieux zal doorschuiven naar de politierechters, hetgeen allerminst de bedoeling kan zijn : de vrederechter is de natuurlijke rechter voor huurzaken en dient bij uitsluiting bevoegd te blijven.

Ten slotte bevat het tweede lid een storend gallicisme («*zal de betaling kunnen rechtvaardigen*») en is in het derde lid het werkwoord «*bevinden*» weinig gebruikelijk om de ligging van een onroerend goed te omschrijven.

Artikel 100

Amendement nr. 9

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 9 in (stuk Senaat, nr. 3-2122/2) met dezelfde algemene draagwijdte als amendement nr. 6 op artikel 97.

Amendement nr. 16

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 16 in (stuk Senaat, nr. 3-2122/2) dat ertoe strekt dit artikel te doen vervallen.

Het artikel voorziet in een verplichte «*plaatsbeschrijving*», maar voorziet geen enkele sanctie op de niet-naleving van deze verplichting.

Bovendien stelde de minister tijdens de bespreking in de kamercommissie uitdrukkelijk dat bij niet-naleving van de betaling : vermoed wordt dat de huurder het goed op het einde van de huur verlaat in de staat waarin hij het gekregen heeft. (Stuk 51-2873/020, blz. 36).

De voorgestelde tekst is dan ook volstrekt onwerkzaam en overbodig : hij is sowieso van suppletief recht en vrij van elke sanctie, en ook wanneer er wèl een inventaris wordt opgemaakt maar de vereiste van de registratie niet wordt nageleefd, zal de inventaris geen effect sorteren dan lastens de verhuurder.

De huidige formulering van artikel 1731, § 1, van het Burgerlijk Wetboek kan dan ook beter onverkort behouden blijven. Deze formulering is trouwens uitstekend. Dat artikel luidt immers als volgt : «*Indien*

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 par toutes voies de droit.» La charge de la preuve incombe donc déjà au bailleur, pour démontrer l'existence de dommages.

Amendements n^{os} 17, 18 et 19

M. Hugo Vandenberghe dépose ces amendements (doc. Sénat, n^o 3-2121/2) subsidiaires relatifs à l'enregistrement et à l'état des lieux.

Article 101

Amendement n^o 10

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n^o 10 (doc. Sénat, n^o 3-2121/2) qui a la même portée générale que l'amendement n^o 6 à l'article 97.

Amendement n^o 20

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n^o 20 qui vise à remplacer au 1^o proposé les mots «au moment de l'entrée en jouissance du preneur» par les mots «pendant le premier mois suivant la date d'entrée en vigueur du bail».

L'emploi des termes «au moment de l'entrée en jouissance du preneur» prête à confusion et suscitera inmanquablement des discussions à propos du moment de «l'entrée en jouissance».

La référence à l'entrée en vigueur du bail lève toute ambiguïté.

Art. 101*bis* (nouveau)

Amendement n^o 21

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n^o 21 (doc. Sénat, n^o 3-2121/2) qui vise à insérer un article 101*bis* (nouveau), libellé comme suit :

«Art. 101*bis*. — L'article 3, § 6, alinéa 4, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991 et remplacé par la loi du 13 avril 1997, est complété par la disposition suivante :

«Il peut en outre y être mis fin par le preneur, moyennant le respect des conditions prévues au § 5, alinéas 1^{er} et 2, si un logement lui est proposé par la

geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, 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 dus nu reeds bij de verhuurder.

Amendementen nrs. 17, 18 en 19

De heer Hugo Vandenberghe dient deze subsidiaire amendementen in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2) in verband met de registratie en de plaatsbeschrijving.

Artikel 101

Amendement nr. 10

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 10 in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2) met dezelfde algemene draagwijdte als amendement nr. 6 op artikel 97.

Amendement nr. 20

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 20 in dat ertoe strekt in het voorgestelde 1^o de woorden «op het moment dat de huurder er in genot van treedt» te vervangen door de woorden «tijdens de eerste maand volgend op de datum van inwerkingtreding van de huur».

Het gebruik van de bewoordingen «op het moment dat de huurder in genot van treedt» scheidt onduidelijkheid en zal ongetwijfeld aanleiding geven tot discussies over het tijdstip van «ingenottreding».

Door te verwijzen naar de inwerkingtreding van de huur wordt elke onduidelijkheid vermeden.

Artikel 101*bis* (nieuw)

Amendement nr. 21

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 21 in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2) ter invoeging van een artikel 101*bis*, luidende :

«Art. 101*bis*. — Artikel 3, § 6, vierde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 en vervangen bij de wet van 13 april 1997, wordt aangevuld als volgt :

«Zij kan bovendien, met inachtneming van de voorwaarden bepaald in § 5, eerste en tweede lid, door de huurder worden beëindigd, wanneer hem een

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, la Société régionale wallonne du logement, la Société du logement de la Région bruxelloise ou une société agréée par celle-ci ou par une association ou des personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 3, ou si un gîte est proposé au preneur au sein d'une structure de soins pour personnes âgées. ».

Si le bail de courte durée offre une sécurité de logement absolue au preneur pendant trois ans au maximum, cette formule lui posera aussi beaucoup de problèmes s'il souhaite résilier cet engagement anticipativement.

Lorsqu'une personne figure sur une liste d'attente pour un logement d'une société de logements sociaux ou d'une agence immobilière sociale, ou pour une résidence-services, une habitation pour personnes âgées ou un gîte dans une maison de repos et/ou de soins, il est impossible de prévoir quand une place se libérera.

Le candidat locataire ne dispose en général que d'un délai d'un mois au maximum pour accepter ou refuser l'offre. Qui plus est, il ne peut, dans de nombreux cas, refuser une offre qu'une seule fois.

Aux candidats locataires qui ne disposent que d'un revenu modeste et pour lesquels le marché locatif privé est pratiquement inabordable, il convient de permettre de mettre prématurément fin à leur bail de courte durée sur le marché locatif privé.

Le présent amendement vise à prévoir l'application du congé et de l'indemnité de résiliation fixés pour le bail de neuf ans dans le cas où le preneur souhaite résilier un contrat de courte durée parce qu'il peut déménager pour s'installer dans un logement d'une société de logement social ou d'une agence immobilière sociale, ou dans une résidence-services, une habitation pour personnes âgées ou une maison de repos et/ou de soins.

Article 102

Amendement n° 11

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 11 (doc. Sénat, n° 3-2121/2) qui a la même portée générale que l'amendement n° 6 à l'article 97.

Amendement n° 22

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 22 (doc. Sénat, n° 3-2121/2) qui vise à supprimer l'article 102.

woning wordt aangeboden door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de Société régionale wallonne du logement, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of een door hen erkende maatschappij of door een vereniging of rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, derde lid, dan wel wanneer de huurder een onderkomen aangeboden wordt binnen een ouderenzorgvoorziening. ».

De kortlopende huurovereenkomst biedt enerzijds gedurende maximaal driejaar een absolute woonzekerheid aan de huurder, maar zal hem voor problemen plaatsen wanneer hij deze verbintenis vroegtijdig wenst te beëindigen.

Wanneer een persoon is ingeschreven op een wachtlijst voor een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij, van een sociaal verhuurkantoor, dan wel voor een serviceflat, een bejaardenwoning of een onderkomen in een rust- en/of verzorgingstehuis, is het onmogelijk te voorspellen wanneer er een plaats beschikbaar komt.

Meestal beschikt de kandidaat-huurder slechts over een termijn van maximaal één maand om te beslissen of hij op het aanbod ingaat. Daarenboven heeft hij in veel gevallen slechts één keer het recht om een aanbod af te wijzen.

Voor kandidaat-huurders die met een laag inkomen moeten rondkomen en voor wie de private huurmarkt nagenoeg onbetaalbaar is, dient de mogelijkheid te worden geboden om hun kortlopende huurovereenkomst op de private huurmarkt vroegtijdig te kunnen opzeggen.

Dit amendement strekt ertoe 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 kan verhuizen van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor, dan wel naar een serviceflat, een bejaardenwoning of een rust en/ of verzorgingstehuis.

Artikel 102

Amendement nr. 11

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 11 in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2) met dezelfde algemene draagwijdte als amendement nr. 6 op artikel 97.

Amendement nr. 22

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 22 in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2) dat ertoe strekt artikel 102 te doen vervallen.

L'ajout d'un grand nombre d'annexes standardisées à tout bail devant être conclu crée une multitude de tracasseries administratives, ce que personne ne souhaite.

Il est à craindre que les baux sous forme de livre ne favorisent pas la confiance qui est tout de même très importante dans la relation entre le bailleur et le preneur.

Qui plus est, cette disposition n'est avantageuse pour le preneur qu'en apparence seulement : ce dernier ne sera, en effet, pas vraiment encouragé à prendre connaissance du bail et des annexes, en raison de leur volume, et *a fortiori* à les décortiquer de a à z, alors que, du fait de la signature d'un bail auquel toutes ces annexes sont jointes, il est réputé en avoir pris connaissance, de telle manière que sa position juridique s'en trouve affaiblie.

Article 103

Amendements n^{os} 2 et 4

Mme Nyssens dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2121/2, amendement n° 2), tendant à remplacer l'article 103, ainsi qu'un amendement subsidiaire (doc. Sénat, n° 3-2121/, amendement n° 4), visant à compléter l'article 10, § 1^{er}, alinéa 2 proposé.

Amendement n° 12

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 12 (doc. Sénat, n° 3-2121/2) qui a la même portée générale que l'amendement n° 6 à l'article 97.

Amendement n° 23

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 23 qui vise à supprimer l'article 103.

L'article 10 nouveau sur la garantie locative, remplacé par l'article 103 du projet, doit être entièrement retravaillé, ainsi que le service d'Évaluation de la législation du Sénat le fait très justement remarquer.

Le texte manque de structure, il est trop long et la lecture en est malaisée.

Il est évidemment inacceptable de régler de la sorte une réglementation d'une telle importance, qui aura des répercussions énormes sur le terrain et qui affectera directement d'innombrables locataires et bailleurs.

Het voegen van een groot aantal standaardbijlagen aan elke te sluiten huurovereenkomst schept een hoop administratieve rompslomp waar niemand zit op te wachten.

Het valt te vrezen dat huurovereenkomsten in «boekvorm» het vertrouwen, dat toch erg belangrijk is in de relatie tussen verhuurder en huurder, niet in de hand zal werken.

Bovendien is deze bepaling enkel in schijn in het voordeel van de huurder : deze zal immers door het volume van de huurovereenkomst en bijlagen niet echt aangemoedigd worden om hiervan kennis te nemen, laat staan deze van a tot z uit te pluizen, terwijl hij door ondertekening van een overeenkomst waaraan al deze bijlagen worden gehecht, juridisch geacht zal worden er kennis van genomen te hebben, zodat zijn juridische positie verzwakt.

Artikel 103

Amendementen nrs. 2 en 4

Mevrouw Nyssens dient een amendement in om artikel 103 te vervangen (stuk Senaat, nr. 3-2121/2, amendement nr. 2) en een subamendement om artikel 10, § 1, tweede lid, aan te vullen (stuk Senaat, nr. 3-2121/2, amendement nr. 4).

Amendement nr. 12

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 12 in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2) met dezelfde algemene draagwijdte als amendement nr. 6 op artikel 97.

Amendement nr. 23

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 23 in dat ertoe strekt artikel 103 te doen vervallen.

Het nieuwe artikel 10 betreffende de huurwaarborg, dat vervangen wordt door artikel 103 van het ontwerp moet, zoals zeer terecht aangegeven door de dienst Wetsevaluatie van de Senaat, volledig worden herwerkt.

Het ontbreekt de tekst aan structuur, hij is te lang en hij is niet bepaald leesbaar.

Het gaat uiteraard niet op om een dergelijk belangrijke regeling, welke een enorme impact zal hebben op het terrein en ontelbare huurders en verhuurders direct zal raken, op een dergelijke manier te regelen.

Le citoyen a droit à une législation d'une certaine qualité, tout comme il a droit à un débat démocratique digne de ce nom préalablement à l'élaboration de celle-ci.

En voulant faire approuver au pas de charge, par les chambres législatives, une nouvelle législation sur les baux insérée dans une loi portant des dispositions diverses, le gouvernement a d'ores et déjà privé le citoyen de son droit à un tel débat.

Un minimum de qualité est alors la moindre des choses à laquelle s'obliger.

Or, comme le service d'Évaluation de la législation l'a abondamment démontré, le texte à l'examen est d'une qualité déplorable.

Un problème fondamental provient de ce que l'article mélange dans un même texte relatif à la problématique de la garantie, ce qui concerne les rapports bailleur-locataire et les rapports locataire-tiers garant.

Pour une lecture plus aisée et en toute logique, le projet devrait se contenter de fixer les différentes formes de garantie locative, qui concernent les rapports bailleur-locataire, les modalités détaillées des garanties bancaires, qui intéressent les rapports locataire — tiers garant, n'apparaissant pas directement dans le texte mais étant détaillées par arrêté royal.

Le libellé sur les différents modes de garantie est en outre inapproprié (§ 1^{er}, alinéa 2) :

«Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.»

Le projet parle de «trois formes» de garantie locative. En réalité, il n'y en a que deux :

— soit la garantie est constituée par le preneur directement; c'est la garantie en espèces versée sur un compte individualisé;

— soit une «garantie bancaire».

Le texte utilise la notion de «garantie bancaire» sans la définir et s'égare dans le détail des modalités de règlement de celle-ci dans les rapports locataire-institution financière.

De burger heeft recht op een wetgeving die een zekere kwaliteit vertoont, zoals de burger ook recht heeft op een democratisch debat die naam waardig voorafgaand aan de totstandkoming van deze regels.

Door op een draaije een nieuwe huurwetgeving in een wet «diverse bepalingen» door de wetgevende kamers te jagen, heeft de regering de burger dat debat al ontzegd.

Een minimum aan kwaliteit is dan wel het allerminste dat men aan zichzelf verplicht is.

Zoals uitgebreid aangetoond door de Dienst Wets-evaluatie is de thans voorliggende tekst echter van een treurige kwaliteit.

Een fundamenteel probleem wordt veroorzaakt door het feit dat in eenzelfde tekst over de problematiek van de waarborg, zaken in verband met de verhouding tussen verhuurder en huurder en de verhouding tussen huurder en derde-borg door elkaar gehaald worden.

Om de leesbaarheid te verhogen en de logische opbouw te behouden, zou het ontwerp beperkt moeten blijven tot de vaststelling van de verschillende vormen van huurwaarborg die betrekking hebben op de verhoudingen tussen verhuurder en huurder. De nadere regels betreffende de bankwaarborgen, die betrekking hebben op de verhoudingen tussen huurder en derde borg moeten niet in de wettekst zelf staan maar in een koninklijk besluit worden uitgewerkt.

De tekst over de verschillende vormen van waarborg klopt bovendien niet (§ 1, tweede lid) :

«De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen : ofwel een geïndividualiseerde rekening van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling»

In het ontwerp is dus sprake van «drie vormen» van huurwaarborg, terwijl er in feite maar twee bestaan :

— ofwel de waarborg die rechtstreeks door de huurder wordt samengesteld : dat is de waarborg in geld dat wordt gestort op een geïndividualiseerde rekening,

— ofwel een «bankwaarborg».

De tekst gebruikt het concept «bankwaarborg» zonder er een definitie van te geven om vervolgens te verdwalen in een uiterst gedetailleerde regeling van de betrekkingen tussen de huurder en de financiële instelling.

Or il s'agit d'un mécanisme qui, s'il n'est pas réglementé légalement, existe dans la pratique, avec ses caractéristiques établies.

Il s'agit d'un aval de la banque. La banque remet au bailleur une lettre par laquelle elle déclare garantir au bailleur, à concurrence du montant fixé dans le bail, le paiement des sommes dont le preneur resterait redevable à l'égard du bailleur, en fin de bail.

L'avantage de la formule pour le locataire est qu'il ne doit pas immobiliser une somme importante.

Ce service n'est toutefois pas gratuit, les banques réclamant des frais d'ouverture de dossier ainsi qu'un coût annuel de quelques pour cent du montant garanti.

Qu'en est-il ici? Les banques pourront-elles continuer à réclamer un pourcentage pour l'aval octroyé?

Il est erroné de parler d'une garantie bancaire « qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ».

Il faut distinguer rapports bailleur-locataire et rapports locataire-institution financière.

L'on parlera éventuellement d'une garantie bancaire dont le montant couvert par la banque au profit du bailleur est assuré, en ce qui concerne l'institution financière, par des versements mensuels du locataire au profit de l'institution financière, sur une durée et selon des modalités détaillées dans un contrat entre le locataire et l'institution financière.

Selon l'exposé des motifs, « la seconde formule (N. B. : garantie bancaire « à constitution progressive par le preneur »), réside en l'étalement du montant de la garantie locative auprès d'une institution bancaire qui sera obligée de garantir automatiquement le montant total de la garantie, dès la conclusion du contrat de bail ».

Si le projet prévoit que la forme de la garantie locative relève du choix du preneur, rien dans le texte ne permet de conclure à une obligation inconditionnelle dans le chef de l'institution financière de devoir donner suite à une demande de garantie bancaire formulée par un candidat locataire.

Il est sans doute précisé « une institution bancaire ne pourra refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire ».

Mais pareil libellé ne suffit pas à créer une obligation inconditionnelle dans le chef de la banque d'accorder une garantie bancaire, ni vis-à-vis du

Het betreft evenwel een mechanisme dat, al is het niet wettelijk geregeld, in de praktijk vaste kenmerken vertoont.

Het betreft een borgstelling van de bank. De bank geeft de verhuurder een brief waarin zij verklaart dat zij ten opzichte van hem, ten belope van een in de huurovereenkomst vastgesteld bedrag, borg staat voor de betaling van de sommen die de huurder eventueel nog verschuldigd is aan het einde van de huurovereenkomst.

Het voordeel van deze formule voor de huurder is dat hij geen omvangrijke som moet vastleggen.

Die dienst is evenwel niet gratis, aangezien de banken kosten aanrekenen voor de opening van het dossier, alsook een jaarlijks percentage van het gewaarborgde bedrag.

Hoe zit dat hier? Kunnen de banken ook hier een percentage van de toegekende borgstelling eisen?

Het is verkeerd om te spreken van een bankwaarborg « die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen ».

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de relatie verhuurder- huurder en de relatie huurder-financiële instelling.

Eventueel kan men spreken van een bankwaarborg waarvan het door de bank ten voordele van de verhuurder gedekte bedrag ten aanzien van de financiële instelling wordt gewaarborgd door maandelijks stortingen van de huurder aan de financiële instelling, gedurende een termijn en volgens nadere regels die worden vastgesteld in een overeenkomst tussen de huurder en de financiële instelling.

Volgens de memorie van toelichting « bestaat de tweede formule: (NB: de « bankwaarborg die progressief wordt samengesteld door de huurder ») in het spreiden van het bedrag van de huurwaarborg bij een financiële instelling, die zal verplicht zijn automatisch het totale bedrag van de waarborg te garanderen van bij het afsluiten van de huurovereenkomst ».

Het ontwerp bepaalt dat de huurder vrij kiest voor een vorm van huurwaarborg. Uit de tekst kan echter geenszins worden opgemaakt dat de financiële instelling verplicht is om in te gaan op elk verzoek om een bankwaarborg van een kandidaat-huurder.

Wel wordt vermeld dat « de financiële instelling in geen geval deze bankwaarborg kan weigeren om redenen in verband met de solvabiliteit van de huurder ».

Dergelijke formulering volstaat echter niet om de bank er onvoorwaardelijk toe te verplichten een bankwaarborg toe te staan, noch ten aanzien van de

bailleur, ni vis-à-vis du locataire. À l'heure actuelle, aucune banque n'est obligée d'accorder une garantie bancaire à un locataire qui en fait la demande, et le texte en projet n'est à notre sens pas contraignant à cet égard. La banque pourrait continuer de refuser d'accorder une garantie bancaire, non pour des raisons de solvabilité, mais par exemple, parce que ce genre de service ne cadre pas avec la politique commerciale de l'institution financière, ou parce que les encours de cette nature ne peuvent dépasser un certain quota.

Si le projet entend ôter tout pouvoir aux banques de refuser l'octroi d'une garantie bancaire dans le cadre d'un bail de résidence principale, le texte doit être retravaillé.

L'article multiplie les formules alambiquées et le recours à des délégations au Roi :

Extrait de l'alinéa 4 du § 1^{er} :

«... » ...Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière ... »

On ne comprend pas la logique du système : pourquoi exiger la constitution intégrale et immédiate de la garantie si ce n'est parce que la banque continue vis-à-vis du bailleur à être garante ? Mais dans ce cas-là, pourquoi prévoir la possibilité de transférer la garantie à une autre institution financière ?

Extrait de l'alinéa 4 du § 1^{er} :

«...Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement ... »

Cette phrase soulève plusieurs questions et objections :

— comme déjà dit, le texte ne contient pas d'obligation générale dans le chef de la banque;

— la banque ne « constitue » pas mais octroie ou accorde la garantie;

— si le locataire est confronté à plusieurs « obligations de reconstitution pour des garanties locatives octroyées antérieurement », c'est qu'il a mis fin à des baux antérieurs, ce qui logiquement entraîne l'appel à la garantie. Il est donc question à ce stade, non pas tant d'une obligation de « reconstitution »,

verhuurder, noch ten aanzien van de huurder. Momenteel is geen enkele bank verplicht om een bankwaarborg toe te staan aan een huurder die erom vraagt en de voorgestelde tekst is ons inziens in die zin niet dwingend. De bank kan nog altijd weigeren om de bankwaarborg toe te staan, niet om redenen van solvabiliteit, maar bijvoorbeeld omdat dit soort van dienst niet in haar handelsbeleid past, of omdat dit soort uitstaande bedragen een bepaalde grens niet mag overschrijden ...

Als het de bedoeling is dat banken niet kunnen weigeren om een bankwaarborg toe te kennen in het kader van een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, moet de tekst van het ontwerp anders worden geformuleerd.

Het artikel bulkt van gecompliceerde formuleringen en machtigingen aan de Koning

Uittreksel uit het vierde lid van § 1 :

«... indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling ... »

De logica van het systeem is niet duidelijk : Waarom zou men de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg eisen, tenzij opdat de bank borg blijft staan ten aanzien van de verhuurder ? Maar waarom wordt in dat geval voorzien in de mogelijkheid om de waarborg over te brengen naar een andere financiële instelling ?

Uittreksel uit het vierde lid van § 1 :

«...De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden ... »

Deze zin doet meerdere vragen en bezwaren rijzen :

— zoals reeds gezegd, bevat de tekst geen algemene verplichting ten aanzien van de bank;

— de bank « stelt » de waarborg niet samen maar kent hem toe;

— als de huurder gebonden is « door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden », betekent dat dat hij een einde heeft gemaakt aan eerdere huurovereenkomsten, wat logischerwijze een beroep op de waarborg tot gevolg heeft. In deze fase is er dus niet zozeer

mais d'une obligation de remboursement de la banque pour les sommes versées au bailleur.

Amendement n° 24

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement subsidiaire n° 24 (doc. Sénat, n° 3-2121/2) qui vise à remplacer les mots « institution financière » par les mots « établissement de crédit ».

Art. 103*bis* (nouveau)

Amendement n° 3

Mme Nyssens dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2121/2, amendement n° 3), visant à insérer un article 103*bis* dans le projet de loi.

Cet amendement réaménage le système de garantie locative organisé par le projet, car il ne paraît pas bénéfique de prévoir trois voies de constitution de cette garantie, ni de limiter l'importance de la garantie offerte au bailleur de 3 à 2 mois dans certains cas.

Amendement n° 25

M. Hugo Vandenberghe dépose l'amendement n° 25 (doc. Sénat, n° 3-2121/2) qui vise à ajouter un article 103*bis* (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 103*bis*. — L'article 8 de la loi sur les baux de résidence principale, inséré par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 et remplacé par l'article 10 de la loi du 13 avril 1997, est abrogé. »

Les nouvelles dispositions mettent impérativement à charge du bailleur, dans le cadre d'un bail de résidence principale, toutes les réparations autres que locatives (*cf.* l'article 101, 3^o, qui ajoute un § 2 à l'article 2 de la loi sur les baux de résidence principale). Ce faisant, elles rendent désormais impossible la conclusion d'un bail de rénovation, institution introduite par la loi du 13 avril 1997 et organisée à l'article 8 de la législation spécifique aux baux de résidence principale, dont la phrase liminaire prévoit :

« Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais, dans le bien loué, des travaux déterminés, qui incombent au bailleur ... »

sprake van een verplichting tot « wedersamenstelling », maar van een verplichting tot terugbetaling aan de bank van de sommen die aan de verhuurder zijn gestort.

Amendement nr. 24

De heer Hugo Vandenberghe dient het subsidiair amendement nr. 24 in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2), dat ertoe strekt de woorden « financiële instelling » te vervangen door het woord « kredietinstelling ».

Artikel 103*bis* (nieuw)

Amendement nr. 3

Mevrouw Nyssens dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2, amendement nr. 3) dat ertoe strekt een artikel 103*bis* in te voegen in het ontwerp.

Het amendement herwerkt het systeem van de huurwaarborg, aangezien het niet goed is drie manieren te behouden, noch de waarborg in sommige gevallen tot twee maanden te beperken.

Amendement nr. 25

De heer Hugo Vandenberghe dient amendement nr. 25 in (stuk Senaat, nr. 3-2121/2) dat ertoe strekt een nieuw artikel 103*bis* in te voegen, luidende :

« Artikel 8 van de Woninghuurwet zoals ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 en vervangen door artikel 10 van de wet van 13 april 1997, *Belgisch Staatsblad* 21 mei 1997, wordt opgeheven. »

Doordat de nieuwe bepalingen alle herstellingen die geen huurherstellingen zijn bij een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats op dwingende wijze ten laste leggen van de verhuurder (zie artikel 101, 3^o, dat in artikel 2 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats een § 2 invoegt), maken ze het onmogelijk in de toekomst nog een huurovereenkomst met renovatie af te sluiten, een rechtsfiguur die werd ingesteld bij de wet van 13 april 1997 en die geregeld werd in artikel 8 van de specifieke wetgeving betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, waarvan de eerste zin luidt :

« De partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die door de verhuurder moeten worden verricht. »

Le bail de rénovation repose sur un équilibre qui est détaillé à l'article 8, la prise en charge de travaux s'accompagnant pour le locataire de garantie quant à la durée du bail ou quant au montant du loyer.

Il s'impose d'abroger l'article 8 de la loi sur les baux de résidence principale, le maintien de cette disposition étant inconciliable avec le texte en projet. «L'abrogation d'un texte antérieur ne doit pas se déduire de sa seule contradiction avec le texte nouveau, mais doit être formulée»

e) Votes

L'amendement n° 6 de M. Hugo Vandenberghe est rejeté par 1 voix et 10 abstentions.

Les amendements n^{os} 7 à 25 de M. Hugo Vandenberghe sont rejetés par 10 voix contre 2.

Les amendements n^{os} 1 à 4 de Mme Nyssens sont rejetés par 10 voix contre 2.

5. Responsabilité environnementale (art. 216 à 219)

a) Exposé introductif de la ministre de la Justice

Voir II.B.

b) Discussion

Observations du service d'évaluation de la législation

« Article 216

À l'article 2277ter, § 1^{er} : les mots « la date la plus récente étant retenue » ont été traduits par les mots « indien die laatstgenoemde datum later is » (Cette traduction est toutefois inspirée du texte de l'article 10 de la directive (« indien die datum later is »)).

Article 217

Cet article entend remplacer l'article 8bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à

De huurovereenkomst met renovatie steunt op een evenwicht dat nader wordt beschreven in artikel 8, waarbij het dragen van de kosten voor de werkzaamheden gepaard gaat met een waarborg voor de huurder in verband met de looptijd van de huurovereenkomst of de huurprijs.

Het is noodzakelijk dat artikel 8 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats wordt opgeheven, aangezien het behoud van die bepaling niet te verzoenen is met de tekst van het ontwerp. « Dat een bepaling opgeheven wordt, mag niet uitsluitend af te leiden zijn uit de vaststelling dat zij in strijd is met de nieuwe regeling, maar moet worden vermeld. »

e) Stemmingen

Amendement nr. 6 van de heer Hugo Vandenberghe is verworpen met 1 stem bij 10 onthoudingen.

De amendementen nrs. 7 tot en met 25 van de heer Hugo Vandenberghe zijn verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

De amendementen nrs. 1 tot en met 4 van mevrouw Nyssens zijn verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

5. Milieu aansprakelijkheid (art. 216 tot 219)

a) Inleidende uiteenzetting door de minister van Justitie

Zie II. B.

b) Bespreking

Opmerkingen van de Dienst Wetsevaluatie

« Artikel 216

In artikel 2277ter, § 1 : de woorden « la date la plus récente étant retenue » zijn vertaald door de woorden « indien die laatstgenoemde datum later is » (Deze vertaling is evenwel ingegeven door de tekst van artikel 10 van de richtlijn (« indien die datum later is »)).

Artikel 217

Dit artikel strekt ertoe artikel 8bis, § 1, eerste lid, van de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte

l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances. L'article 8bis, § 1^{er}, ne compte qu'un alinéa. Ne serait ce pas plutôt l'article 8bis, § 5, alinéa 1^{er}, qui devrait être remplacé ?

Article 218

— Cet article remplace le § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'article 12, de la loi du 25 février 1991. Le § 1^{er} ne compte toutefois qu'un alinéa.

— Le § 2, alinéa 1^{er}, est remplacé par l'alinéa suivant : « Sans préjudice de l'article 2277ter du Code civil, l'action fondée sur la présente loi se prescrit par trois ans à compter du jour où il aurait dû raisonnablement en avoir connaissance. »

L'actuel § 2, alinéa 1^{er}, stipule : « L'action fondée sur la présente loi se prescrit par trois ans à compter du jour où le demandeur a eu connaissance du dommage, du défaut et de l'identité du producteur, ou à compter du jour où il aurait dû raisonnablement en avoir connaissance. »

Si le texte proposé est exact, ne devrait-il pas être complété ou précisé ? »

La ministre est d'avis que le texte est suffisamment clair et ne doit donc pas être adapté.

IV. VOTE FINAL

L'ensemble des articles renvoyés à la commission de la Justice est adopté par 8 voix contre 1.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 12 membres présents.

*
* *

Les rapporteurs,

Luc WILLEMS
Olga ZRIHEN.

Le président,

Hugo VANDENBERGHE.

**Le texte adopté par la commission
est identique au texte du projet
transmis par la Chambre
des représentants
(voir le doc. Chambre, n° 51-2873/027)**

verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, te vervangen. Artikel 8bis, § 1, telt slechts een lid. Is het niet artikel 8bis, § 5, eerste lid, dat moet worden vervangen ?

Artikel 218

— Dit artikel vervangt § 1, eerste lid, van artikel 12 van de wet van 25 februari 1991. Paragraaf 1 telt echter slechts een lid.

— Paragraaf 2, eerste lid, wordt vervangen als volgt : « Onverminderd artikel 2277ter van het Burgerlijk Wetboek, verjaart de rechtsvordering ingesteld op grond van deze wet door verloop van drie jaar, te rekenen van de dag waarop hij er redelijkerwijs kennis van had moeten hebben. »

De huidige § 2, eerste lid, bepaalt : « De rechtsvordering ingesteld op grond van deze wet verjaart door verloop van drie jaar, te rekenen van de dag waarop de eiser kennis kreeg van de schade, het gebrek en de identiteit van de producent, ofwel te rekenen van de dag waarop hij er redelijkerwijs kennis van had moeten krijgen. »

Moet de voorgestelde tekst niet worden aangevuld of verduidelijkt ?

De minister vindt de tekst duidelijk genoeg, hij moet dus niet worden aangepast.

V. EINDSTEMMING

De naar de commissie voor de Justitie verzonden artikelen worden in hun geheel aangenomen met 8 stemmen tegen 1 stem.

Het verslag is eenparig goedgekeurd door de 12 aanwezige leden.

*
* *

De rapporteurs,

Luc WILLEMS
Olga ZRIHEN.

De voorzitter,

Hugo VANDENBERGHE.

**De door de commissie aangenomen tekst
is dezelfde als de tekst van het
door de Kamer van volksvertegenwoordigers
overgezonden ontwerp
(zie stuk Kamer, nr. 51-2873/027)**