

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

1 oktober 2007

BUITENGEWONE ZITTING 2007

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van artikel 10 van  
de huurwet van 20 februari 1991**

(ingediend door de heer Olivier Hamal en  
mevrouw Marie-Christine Marghem)

---

INHOUD

1. Samenvatting .....	3
2. Toelichting .....	4
3. Wetsvoorstel .....	11

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

1<sup>er</sup> octobre 2007

SESSION EXTRAORDINAIRE 2007

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant l'article 10 de la loi  
du 20 février 1991 relative aux baux à loyers**

(déposée par M. Olivier Hamal et  
Mme Marie-Christine Marghem)

---

SOMMAIRE

1. Résumé .....	3
2. Développements .....	4
3. Proposition de loi .....	11

<i>cdH</i>	:	<i>centre démocrate Humaniste</i>	
<i>CD&amp;V-N-VA</i>	:	<i>Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie</i>	
<i>Ecolo-Groen!</i>	:	<i>Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen</i>	
<i>FN</i>	:	<i>Front National</i>	
<i>LDD</i>	:	<i>Lijst Dedecker</i>	
<i>MR</i>	:	<i>Mouvement Réformateur</i>	
<i>Open Vld</i>	:	<i>Open Vlaamse liberalen en democraten</i>	
<i>PS</i>	:	<i>Parti Socialiste</i>	
<i>sp.a - spirit</i>	:	<i>Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht.</i>	
<i>VB</i>	:	<i>Vlaams Belang</i>	
<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
<i>DOC 52 0000/000 :</i>	<i>Parlementair document van de 52<sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>	<i>DOC 52 0000/000 :</i>	<i>Document parlementaire de la 52<sup>ème</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>	<i>QRVA :</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>	<i>CRIV :</i>	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>	<i>CRABV :</i>	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</i>	<i>CRIV :</i>	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Plenum</i>	<i>PLEN :</i>	<i>Séance plénière</i>
<i>COM :</i>	<i>Commissievergadering</i>	<i>COM :</i>	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT :</i>	<i>moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>	<i>MOT :</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>
<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>		<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>	
<i>Bestellingen :</i>		<i>Commandes :</i>	
<i>Natieplein 2</i>		<i>Place de la Nation 2</i>	
<i>1008 Brussel</i>		<i>1008 Bruxelles</i>	
<i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>		<i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>	
<i>Fax : 02/549 82 74</i>		<i>Fax : 02/549 82 74</i>	
<i>www.deKamer.be</i>		<i>www.laChambre.be</i>	
<i>e-mail : publicaties@deKamer.be</i>		<i>e-mail : publications@laChambre.be</i>	

**SAMENVATTING**

*Dit wetsvoorstel strekt ertoe de bij de wet van 25 april 2007 in de huurwaarborgregeling aangebrachte wijziging ongedaan te maken, omdat die wijziging volgens de indieners niet toepasbaar is. Het ligt in de bedoeling de voordien van toepassing zijnde regeling opnieuw in te stellen, te weten een waarborg van drie maanden huur, die op een geblokkeerde rekening wordt gestort.*

*Die regeling kan worden toegepast tot de instelling van en andere regeling, die beter tegemoet komt aan wat eigenaars en huurders verwachten, zoals een Federaal Fonds voor de huurwaarborgen.*

**RÉSUMÉ**

*La proposition met à néant la modification apportée au régime des garanties locatives par la loi du 25 avril 2007, que les auteurs estiment inapplicable, pour en revenir au régime antérieurement applicable (garantie de 3 mois de loyer, déposée sur un compte bloqué).*

*En attendant la mise en place d'un système mieux à même de répondre aux préoccupations tant des propriétaires que des locataires. Par exemple un Fonds fédéral des garanties locatives.*

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

### 1) Wijzigingen in de samenstellingsregeling van de huurwaarborg

Een van de maatregelen met symboolwaarde van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) is vervat in artikel 103 van die wet. Het heeft de (reeds in 1997 gewijzigde en aangevulde) huurwet van 20 februari 1991 nogmaals gewijzigd en aangevuld. Dat artikel 103 veranderde de nadere regels inzake de samenstelling van de huurwaarborg: er zijn momenteel drie mogelijkheden, waaruit de huurder kan kiezen.

a) Ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling.

In dit geval mag de waarborg niet hoger zijn dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder, en de verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ingevolge het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

b) Ofwel een bankwaarborg die de huurder de mogelijkheid biedt de waarborg geleidelijk samen te stellen; in dat geval is de waarborg gelijk aan een bedrag van drie maanden huur, waarbij de huurder zich ertoe verbindt de waarborg volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar.

De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn bankrekening aanhoudt en waarop zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomsten 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.

Het bepaalde van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen verhindert niet dat een financiële instelling die waarborg niet mag weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet is niet van toepassing.

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

### 1) Modifications apportées au régime de constitution de la garantie locative

Une des mesures emblématiques de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) est contenue dans son article 103, modifiant et complétant la loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyers (déjà modifiée et complétée en 1997), aménageant les modalités de constitution de la garantie locative, en retenant les trois formules suivantes, au choix du locataire.

a) Soit un compte individualisé, ouvert au nom du preneur, auprès d'une institution financière.

La garantie ne peut alors excéder un montant équivalent à deux mois de loyers.

Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

b) Soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie. Celle-ci est alors d'un montant équivalent à trois mois de loyers, le preneur s'engageant alors à la reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans.

L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. 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.

Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 22 mars 1993, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation n'est pas d'application.

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 zo de kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden.

Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën van huurders die Hij vaststelt, volgens de nadere financieringsregels die Hij bepaalt.

De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaan van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg geleidelijk samen te stellen, niet naleeft.

c) Ofwel een bankwaarborg op grond van een standaardcontract tussen een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (OCMW) en een financiële instelling. Het bedrag is eveneens gelijk aan drie maanden huur; het OCMW dat de aanvraag bij de financiële instelling indient, staat de waarborg toe ten gunste van de huurder.

Voorts legt de Koning het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop die waarborg wordt gevormd.

## **2) Problemen die door deze wijzigingen worden veroorzaakt**

Alleen al het lezen van wat voorafgaat toont voldoende duidelijk aan hoe verwarrend de ingestelde regeling is, en meer bepaald de tweede mogelijkheid, waarbij gebruik wordt gemaakt van een bankwaarborg, waardoor de huurder de waarborg geleidelijk kan samenstellen.

Die regeling is niet alleen ingewikkeld, de indieners stellen ook vast dat ze niet werkt, temeer daar de financiële instellingen er echt niet op gebrand zijn ze toe te passen (zie verder).

Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, déterminer les modalités de 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 locatives octroyées antérieurement.

Après une évaluation, faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il définit.

Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur, en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

c) Soit une garantie bancaire résultant d'un contrat type entre un centre public d'action sociale (CPAS) et une institution financière. Le montant est aussi équivalent à trois mois de loyers et c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du preneur.

Par ailleurs, le Roi établit le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

## **2) Problèmes engendrés par ces modifications**

Une simple lecture de ce qui précède montre à suffisance le caractère confus du système mis en place, et notamment pour la deuxième hypothèse, c'est à dire la garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la caution.

Mais, au-delà de son caractère compliqué, les auteurs constatent que ce système ne marche pas, et ce d'autant plus que, manifestement, les institutions financières se montrent particulièrement réticentes à le mettre en œuvre (voir ci-après).

Volgens de indieners is het bijzonder betreurenswaardig dat bij de eerste mogelijkheid wordt voorzien in een vermindering van het bedrag van de waarborg, van drie naar twee maanden huur. Er moet zeker begrip worden opgebracht voor de problemen waarmee bepaalde categorieën van huurders worden geconfronteerd wanneer zij de huur van een pand aangaan (zij moeten immers tegelijk de huurwaarborg samenstellen en de eerste maand huur betalen); toch moet ook rekening worden gehouden met de situatie van de eigenaars-verhuurders.

Bovendien zullen sommige huurders de waarborg, ongeacht het gevraagde bedrag, steeds als te hoog beschouwen, ook als die waarborg zou worden teruggebracht tot het bedrag van zelfs maar één of een halve maand huur.

De indieners achten het dan ook gerechtvaardigd dat de eigenaars-verhuurders kunnen beschikken over een waarborg die de verplichtingen van hun huurder dekt (huur- en huurlastenachterstand, alsook eventuele huurschade).

Daarvoor lijkt drie maanden huur een minimum, zeker in de huidige stand van de procedure, die voorziet in een mechanisme van verplichte verzoening (iedereen heeft twijfels over het nut ervan en ze doet de eigenaars-verhuurders nog eens één of twee maanden tijd verliezen alvorens ze een geschil aanhangig kunnen maken bij de vrederechter om, in voorkomend geval, een vonnis van opzegging te verkrijgen).

Er is kritiek op de recent ingestelde nieuwe regeling, zowel vanwege de eigenaars als vanwege de huurders. Die regeling zou zich wel eens kunnen keren tegen degenen die ze geacht wordt te beschermen.

Het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat heeft bij het Grondwettelijk Hof nu al een beroep tot vernietiging ingediend.

### **3) De bankinstellingen werden niet echt geraadpleegd**

Volgens de indieners werd de voormelde wijziging inderhaast aangenomen en, in tegenstelling met wat de toenmalige minister van Justitie heeft beweerd, zonder dat met de financiële instellingen een duidelijk, helder en nauwkeurig akkoord was gesloten.

Zoals blijkt uit contacten met verschillende banken constateren de indieners zelfs dat die instellingen er kennelijk alles aan willen doen opdat de regeling van de bankwaarborg van drie maanden niet zou werken. Zo vraagt Fortis 250 euro om een dergelijk dossier te openen (wat voor een huurprijs van die orde neerkomt

Ils estiment particulièrement regrettable d'avoir voulu réduire, dans la première hypothèse, la caution de trois à deux mois de loyer. Tout en comprenant les difficultés que peuvent rencontrer certaines catégories de locataires lors d'une prise en location pour, d'une part, constituer la caution locative et, d'autre part, régler le premier mois de loyer, il faut tenir compte également de la situation des propriétaires-bailleurs.

De surcroît, quel que soit le montant de la caution demandée, certains la jugeront toujours trop importante, même réduite à un mois ou quinze jours de loyer.

Il leur paraît légitime, dans le chef des propriétaires-bailleurs, de pouvoir bénéficier d'une caution garantissant les obligations de leur locataire (arriérés de loyers et charges et dégâts locatifs éventuels).

Pour cela, trois mois de loyer apparaissent comme un minimum, d'autant plus dans l'état actuel de la procédure qui prévoit un mécanisme de conciliation obligatoire (dont tout le monde doute de l'utilité et qui fait perdre entre un et deux mois supplémentaires aux propriétaires-bailleurs avant de pouvoir porter tout contentieux devant le Juge de Paix pour obtenir, le cas échéant, un jugement de résiliation).

Le système nouvellement mis en place suscite des critiques, tant du côté des propriétaires que du côté des locataires et, en définitive, il pourrait se retourner contre ceux qu'il cherche à protéger.

D'ores et déjà, le Syndicat National des Propriétaires a introduit un recours en annulation devant la Cour constitutionnelle.

### **3) Les institutions bancaires n'ont pas réellement été consultées**

Les auteurs estiment que ladite modification a été adoptée dans la précipitation et, contrairement à ce qui avait été soutenu par la ministre de la Justice de l'époque, sans qu'un accord clair, net et précis n'ait été conclu avec les institutions financières.

Tel que cela ressort de contacts pris avec différentes banques, ils constatent même une volonté manifeste de ces dernières de tout faire pour que le système de garantie bancaire de 3 mois ne fonctionne pas. FORTIS réclame ainsi un droit d'ouverture de dossier de 250 euros (ce qui, pour un loyer de ce montant, équivaudrait

op een vierde maand waarborg, die de huurder aan de bank kwijt is). ING vraagt maar 100 euro om een dossier te openen, maar daar komt nog een jaarlijkse courtage van 2% op het bedrag van de waarborg bij, met een minimum van 25 euro. Bovendien is Fortis van plan zijn waarborg te beperken tot maximaal 3 jaar, wat betekent dat die bank er geen rekening mee houdt dat een huurovereenkomst wettelijk 9 jaar duurt.

Tot slot zouden de banken, als de toekomstige regering geen voor hun belangen gunstig wijzigend wetsontwerp indient, overwegen over enkele weken verschillende beroepen in te stellen, onder meer bij het Grondwettelijk Hof.

Dat eventuele wijzigend wetsontwerp zou strekken tot inperking van de gevallen waarin de banken optreden en zou de kosten van de bankwaarborg te laste te leggen van de huurders en/of de eigenaars.

Voorts rijst de vraag waarom de banken, in het raam van het debat dat begin dit jaar over dat vraagstuk werd gevoerd, niet nuttig hebben gereageerd, om ervoor te waarschuwen dat ze niet van plan waren de door de minister van Justitie voorgestane regeling toe te passen. Men kan daaruit dus afleiden dat ze niet echt werden geraadpleegd.

#### **4) De verenigingen die de belangen van de huurders en van de eigenaars verdedigen, werden evenmin geraadpleegd**

Het ware ook nuttig geweest die verenigingen te vragen hun standpunt kenbaar te maken. Dat is niet gebeurd.

#### **5) Kwalijke gevolgen van die wijziging**

De heer Nicolas Bernard, hoogleraar aan de «*Facultés universitaires Saint-Louis*», heeft in een artikel dat onlangs in de Journal des Tribunaux is verschenen, een aantal vrij pertinente opmerkingen geformuleerd.

De auteur kan niet worden verdacht van bijzondere sympathie voor de eigenaars-verhuurders. Als vertegenwoordiger van het middenveld heeft hij zich veel ingezet voor verschillende verenigingen die ijveren voor het recht op huisvesting.

Hij geeft het volgende aan, en de indieners achten het niet nuttig zijn ideeën anders te formuleren aangezien ze het volkomen eens zijn met zijn benadering:

à demander un quatrième mois de caution à fonds perdu) et si ING se contente d'un droit d'ouverture de dossier de 100 euros, une commission annuelle de 2% sur le montant de la garantie sera néanmoins réclamée, avec un minimum de 25 euros. Par ailleurs, FORTIS entend limiter sa garantie à 3 ans maximum, faisant fi de ce que la durée légale d'un bail est de 9 ans.

À défaut du dépôt par le futur gouvernement d'un projet de loi rectificatif et favorable à leurs intérêts, les banques envisageraient enfin d'introduire, dans les prochaines semaines, différents recours judiciaires, notamment devant la Cour constitutionnelle.

Le projet de loi rectificatif éventuel dont question ci-avant viserait à limiter les hypothèses d'interventions des banques et à faire supporter le coût de la garantie bancaire par les locataires et/ou les propriétaires.

On peut s'interroger pourquoi, dans le cadre du débat intervenu en début d'année sur cette problématique, elles n'ont pas réagi utilement pour avertir qu'elles n'entendaient pas appliquer le système préconisé par la ministre de la Justice. On peut donc en déduire qu'elles n'ont pas été consultées de manière véritablement utile.

#### **4) Les associations de défense des locataires et des propriétaires n'ont pas été non plus consultées.**

Il eut aussi été utile de solliciter leur avis. Tel n'a pas été le cas.

#### **5) Effets pervers engendrés par cette modification**

Dans un récent article paru au Journal des Tribunaux (N°6274 du 30 juin 2007) monsieur Nicolas BERNARD, professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis retient un certain nombre d'interrogations assez pertinentes. Il n'est pourtant pas suspect de sympathie particulière envers les propriétaires-bailleurs.

Représentant de la société civile, il s'est beaucoup investi dans différentes associations de défense du droit au logement.

Il s'exprime comme suit, et pourquoi réécrire ce qui l'est bien puisque les auteurs partagent entièrement son approche des choses:

«Tout d'abord, la réduction de trois à deux mois de loyers est susceptible de fragiliser certains propriétaires pas spécialement en fonds. Leur «enlever» en une fois un tiers de la somme qui permet de s'immuniser contre l'ensemble des éléments d'inexécution contractuelle (non seulement les dégâts locatifs mais également les arriérés de loyers) n'est pas un acte anodin. Les moins aisés des bailleurs pourraient être mis en difficulté si d'aventure la relation contractuelle venait à se dégrader, singulièrement dans la mesure ou la procédure judiciaire pour obtenir le départ d'un locataire en défaut de paiement (par exemple) prend déjà plusieurs mois, pendant lesquels ils sont privés de leurs rentrées locatives. Une garantie de deux mois de loyer, dans ce cadre-là, c'est assurément peu.

Rien n'y fit cependant, la forte mobilisation des propriétaires contre cette disposition phare de la loi nouvelle n'ébranla point un législateur déterminé dans sa résolution. Si nul ne contestait la nécessité de faciliter l'accès au logement des personnes à revenus modestes, il était peut-être possible cependant d'imaginer des solutions qui n'entament point la «couverture» du bailleur et qui, en revanche, proposent une solution identique pour tous, sans discrimination. Il convient à cet égard d'épingler plusieurs propositions de loi suggérant la création d'un «Fonds fédéral des garanties locatives». Dans un système intéressant l'ensemble des garanties versées par les locataires, cette très importante masse monétaire engendrant par elle-même des intérêts permettant au Fonds de faire sans peine l'avance au bailleur (trois mois de loyer dans tous les cas).

Par ailleurs, et c'est la seconde source d'inquiétude, le nouveau système a ceci de singulier qu'il revient à pénaliser les personnes les plus précarisées. En effet, les locataires incapables de payer deux mois de loyer comptant sont astreints alors à constituer une garantie équivalente à trois mois de loyer, certes de manière échelonnée. Des dérives sont également possibles; sous forme d'«effet d'aubaine» qu'est-ce qui pourrait empêcher les locataires qui disposent de moyens financiers suffisants de recourir tout de même au système de garantie bancaire? Echelonner le paiement (et éviter ainsi de mobiliser en une fois une somme importante) permet en effet de consacrer son argent à autre chose que la garantie locative.

Que ce soit entre locataires (dont certains peuvent craindre qu'on va leur préférer ceux qui sont capables de payer cash immédiatement, indice d'une meilleure santé financière) ou entre propriétaires (qui n'auront pas tous le même nombre maximal de mois de loyer à titre de garantie), il y a comme un germe de traitement inégalitaire.

«Tout d'abord, la réduction de trois à deux mois de loyers est susceptible de fragiliser certains propriétaires pas spécialement en fonds. Leur «enlever» en une fois un tiers de la somme qui permet de s'immuniser contre l'ensemble des éléments d'inexécution contractuelle (non seulement les dégâts locatifs mais également les arriérés de loyers) n'est pas un acte anodin. Les moins aisés des bailleurs pourraient être mis en difficulté si d'aventure la relation contractuelle venait à se dégrader, singulièrement dans la mesure ou la procédure judiciaire pour obtenir le départ d'un locataire en défaut de paiement (par exemple) prend déjà plusieurs mois, pendant lesquels ils sont privés de leurs rentrées locatives. Une garantie de deux mois de loyer, dans ce cadre-là, c'est assurément peu.

Rien n'y fit cependant, la forte mobilisation des propriétaires contre cette disposition phare de la loi nouvelle n'ébranla point un législateur déterminé dans sa résolution. Si nul ne contestait la nécessité de faciliter l'accès au logement des personnes à revenus modestes, il était peut-être possible cependant d'imaginer des solutions qui n'entament point la «couverture» du bailleur et qui, en revanche, proposent une solution identique pour tous, sans discrimination. Il convient à cet égard d'épingler plusieurs propositions de loi suggérant la création d'un «Fonds fédéral des garanties locatives». Dans un système intéressant l'ensemble des garanties versées par les locataires, cette très importante masse monétaire engendrant par elle-même des intérêts permettant au Fonds de faire sans peine l'avance au bailleur (trois mois de loyer dans tous les cas).

Par ailleurs, et c'est la seconde source d'inquiétude, le nouveau système a ceci de singulier qu'il revient à pénaliser les personnes les plus précarisées. En effet, les locataires incapables de payer deux mois de loyer comptant sont astreints alors à constituer une garantie équivalente à trois mois de loyer, certes de manière échelonnée. Des dérives sont également possibles; sous forme d'«effet d'aubaine» qu'est-ce qui pourrait empêcher les locataires qui disposent de moyens financiers suffisants de recourir tout de même au système de garantie bancaire? Echelonner le paiement (et éviter ainsi de mobiliser en une fois une somme importante) permet en effet de consacrer son argent à autre chose que la garantie locative.

Que ce soit entre locataires (dont certains peuvent craindre qu'on va leur préférer ceux qui sont capables de payer cash immédiatement, indice d'une meilleure santé financière) ou entre propriétaires (qui n'auront pas tous le même nombre maximal de mois de loyer à titre de garantie), il y a comme un germe de traitement inégalitaire.



*Si rien ne dit que cette apparence de discrimination ne puisse pas, à l'examen, être considérée comme objective et raisonnable (le Conseil d'Etat n'a pas cillé par exemple), elle fournit en tout cas une ressource argumentative providentielle à ceux qui voudraient entreprendre la nouvelle loi devant la Cour constitutionnelle et, ainsi, faire peser une hypothèque sur le prescrit nouveau. (...)*

*Enfin, puisqu'il ne faut jamais exclure que les intentions les plus nobles conduisent, par effet pervers, au résultat inverse de celui qui était escompté, il n'est pas interdit de s'interroger sur les potentiels détournements de la mesure. En effet, le bailleur dont on a raboté d'un tiers sa couverture des risques locatifs pourrait bien, en retour, afficher une sévérité accrue dans le choix du preneur.*

*En écrémant les candidats sur une base financière, il amenuisera d'autant en effet la probabilité d'avoir recours à une garantie désormais rétrécie. Ou alors pour maintenir la garantie à son niveau pécuniaire antérieur, le bailleur sera éventuellement tenté de rehausser le loyer, ce qui rejoindra par ailleurs son éventuelle velléité de ne retenir que les locataires les plus solvables. En tout état de cause, le bailleur confronté au premier défaut de paiement pourrait bien hâter l'introduction d'une action en justice escamotant ainsi la phase informelle de négociation «de la dernière chance» qui précède directement l'introduction de cette démarche officielle et ce, dans le seul but de contenir autant que faire se peut l'arriéré locatif et l'empêcher de prendre de trop grandes proportions. Et par identité de motifs, le juge sera tenté de prononcer la rupture du contrat avec davantage de célérité, sans plus accorder d'éventuel délai de grâce (ce qu'il peut d'ordinaire faire sur pied de l'article 1244, al. 2 du Code Civil). (...)*

*Au minimum, il faudra s'assurer que les institutions financières sollicitées avec lesquelles un «accord cadre» demeure d'ailleurs à conclure, jouent bien le jeu. Si une concertation a effectivement été organisée avec le secteur bancaire (une «une demi-douzaine de réunions», ce qui reste peu), ses résultats demeurent flous.*

*Conscient en tout cas d'évoluer en terrain miné, le législateur a explicitement prévu une évaluation du dispositif de garantie bancaire un an après son entrée en vigueur. Il est ainsi ménagé au Roi la possibilité de rectifier le tir, pour, le cas échéant, « organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires que le Roi définit, selon les modalités de financement qu'Il définit».*

*Si rien ne dit que cette apparence de discrimination ne puisse pas, à l'examen, être considérée comme objective et raisonnable (le Conseil d'Etat n'a pas cillé par exemple), elle fournit en tout cas une ressource argumentative providentielle à ceux qui voudraient entreprendre la nouvelle loi devant la Cour constitutionnelle et, ainsi, faire peser une hypothèque sur le prescrit nouveau.*

*Enfin, puisqu'il ne faut jamais exclure que les intentions les plus nobles conduisent, par effet pervers, au résultat inverse de celui qui était escompté, il n'est pas interdit de s'interroger sur les potentiels détournements de la mesure. En effet, le bailleur dont on a raboté d'un tiers sa couverture des risques locatifs pourrait bien, en retour, afficher une sévérité accrue dans le choix du preneur.*

*En écrémant les candidats sur une base financière, il amenuisera d'autant en effet la probabilité d'avoir recours à une garantie désormais rétrécie. Ou alors pour maintenir la garantie à son niveau pécuniaire antérieur, le bailleur sera éventuellement tenté de rehausser le loyer, ce qui rejoindra par ailleurs son éventuelle velléité de ne retenir que les locataires les plus solvables. En tout état de cause, le bailleur confronté au premier défaut de paiement pourrait bien hâter l'introduction d'une action en justice escamotant ainsi la phase informelle de négociation «de la dernière chance» qui précède directement l'introduction de cette démarche officielle et ce, dans le seul but de contenir autant que faire se peut l'arriéré locatif et l'empêcher de prendre de trop grandes proportions. Et par identité de motifs, le juge sera tenté de prononcer la rupture du contrat avec davantage de célérité, sans plus accorder d'éventuel délai de grâce (ce qu'il peut d'ordinaire faire sur pied de l'article 1244, al. 2 du Code Civil).*

*Au minimum, il faudra s'assurer que les institutions financières sollicitées avec lesquelles un «accord cadre» demeure d'ailleurs à conclure, jouent bien le jeu. Si une concertation a effectivement été organisée avec le secteur bancaire (une «une demi-douzaine de réunions», ce qui reste peu), ses résultats demeurent flous.*

*Conscient en tout cas d'évoluer en terrain miné, le législateur a explicitement prévu une évaluation du dispositif de garantie bancaire un an après son entrée en vigueur. Il est ainsi ménagé au Roi la possibilité de rectifier le tir, pour, le cas échéant, « organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires que le Roi définit, selon les modalités de financement qu'Il définit ».*

*Chacun sait cependant qu'une évaluation, même négative, aboutit rarement au retrait de la mesure litigieuse. Mais n'anticipons pas et gardons-nous de tout procès d'intention.» (in Journal des Tribunaux, Nr. 6274 van 30 juni 2007).*

Het gaat hier om meer dan kanttekeningen; die tekst is een waar requisitoir tegen de uiteindelijk aangenomen bepalingen. Het is een oproep om komaf te maken met die regeling en die te vervangen door een meer samenhangende formule. Waarom niet de instelling van een Federaal Fonds voor de huurwaarborgen? Tijdens de vorige zittingsperiode zijn al wetsvoorstellen in die zin ingediend, en zij zouden best opnieuw worden ingediend en besproken. In afwachting daarvan suggereren de indieners van dit wetsvoorstel terug te keren naar de tekst die gold vóór 25 april 2007, enerzijds om een einde te maken aan de huidige manke regeling, anderzijds om het vertrouwen van de particulieren in investeringen in huurwoningen te herstellen. De tot 25 april 2007 geldende regeling is van kracht geworden in 1991 en aangevuld in 1997, en heeft bij de tenuitvoerlegging ervan geen bijzondere problemen doen rijzen.

#### COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

##### Art. 2

Het gaat erom de tekst in verband met de huurwaarborg, zoals die is aangenomen in het kader van de wet van 25 april 2007, te vervangen door die welke voordien van toepassing was, de tekst dus die in het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, is ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 en aangevuld bij de wet van 13 april 1997.

*Chacun sait cependant qu'une évaluation, même négative, aboutit rarement au retrait de la mesure litigieuse. Mais n'anticipons pas et gardons-nous de tout procès d'intention.».*

Plus que des interrogations, il s'agit d'un véritable requisitoire contre les dispositions finalement adoptées et un appel à ce que le système dont question soit remis en cause et remplacé par un mécanisme plus cohérent. Pourquoi pas la mise en place d'un Fonds fédéral des garanties locatives. Des propositions de loi ont été déposées en ce sens sous la précédente législature et elles méritent d'être redéposées et examinées. Mais, en attendant que tel soit le cas, d'une part, pour mettre fin au système bancal actuel et, d'autre part, pour restaurer la confiance des particuliers dans l'investissement locatif, les auteurs de la présente proposition de loi suggèrent d'en revenir au texte applicable avant la loi du 25 avril 2007. En vigueur depuis 1991 et complété en 1997, il n'avait pas suscité de problème particulier dans sa mise en œuvre.

#### COMMENTAIRE DES ARTICLES

##### Art. 2

Il s'agit de remplacer le texte relatif à la garantie locative, tel qu'adopté dans le cadre de la loi du 25 avril 2007, par celui précédemment en vigueur, c'est à dire tel qu'inséré dans le Code civil, livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, par la loi du 20 février 1991 et complété par la loi du 13 avril 1997.

Olivier HAMAL (MR)  
Marie-Christine MARGHEM (MR)

**WETSVOORSTEL**

## Artikel 1

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

## Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, wordt artikel 10 vervangen als volgt:

«Art. 10. — Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

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

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

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

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

6 september 2007

**PROPOSITION DE LOI**Article 1<sup>er</sup>

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

## Art. 2

Dans le Code civil, livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, l'article 10 est remplacé par la disposition suivante:

«Art.10. — Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

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

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

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

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

6 septembre 2007

Olivier HAMAL (MR)  
Marie-Christine MARGHEM (MR)