

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

9 APRIL 1996

WETSVOORSTEL

**tot instelling van een
maximumhuurwaarborg voor
bescheiden huurwoningen, die tot
hoofdverblijfplaats dienen**

(Ingediend door de heer Renaat Landuyt)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In de praktijk ondervinden vele huurders problemen met de huurwaarborg.

In de eerste plaats is de regeling van artikel 10 van afdeling II, « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », slechts een dwingende regeling in de mate dat de huurwaarborg in geld voldaan wordt; de regeling is niet van toepassing op andere vormen van huurwaarborg zoals bijvoorbeeld effecten.

Belangrijker is evenwel dat voor vele huurders een waarborg van drie maanden, samen met de maandelijkse huurprijs, een enorme som is, die zij niet ter beschikking hebben. Dit geldt zeker voor « kansarme » huurders, die zelfs in het segment van de huurwoningen met mindere kwaliteit relatief hoge huurprijzen moeten betalen. Studies zoals het recente CBS-rapport (UFSIA, februari 1996) tonen aan dat juist in dit segment van de huurmarkt de prijzen de jongste jaren enorm gestegen zijn. Mensen die een dergelijke woning willen huren moeten een som ter

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

9 AVRIL 1996

PROPOSITION DE LOI

**instaurant une garantie locative
maximale pour les logements
modestes servant de
résidence principale**

(Déposée par M. Renaat Landuyt)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans la pratique, nombreux sont les locataires qui éprouvent des difficultés à acquitter la garantie locative.

Tout d'abord, les dispositions de l'article 10 de la section II « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » ne sont obligatoires que dans la mesure où la garantie locative consiste en une somme d'argent; elles ne s'appliquent donc pas aux autres formes de garantie locative, telles que les titres.

De plus, une garantie de trois mois, à verser en plus du loyer mensuel, représente, pour de nombreux locataires, une somme énorme, dont ils ne disposent pas. Il en va *a fortiori* ainsi pour les locataires « défavorisés », qui doivent acquitter des loyers relativement élevés, même s'ils louent des logements de moindre qualité. Des études, telles que le récent rapport CBS (UFSIA, février 1996) montrent en effet que c'est précisément dans ce segment du marché locatif que les prix ont fortement augmenté au cours des dernières années. Les personnes qui veulent oc-

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

beschikking hebben van 40 000 tot 60 000 frank, wat niet vanzelfsprekend is.

Vandaar ook dat vaak het OCMW wordt aangesproken om de huurwaarborg te betalen. Voor OCMW's is dat evenwel een supplementaire (financiële) last, die neerkomt op het gratis of goedkoop financieren van een essentiële behoefte. Dat is uiteraard niet de taak van het OCMW, zelfs al probeert dat de financiële impact te beperken door een « bankgarantie » te verlenen, wat trouwens ook niet altijd mogelijk is.

Een meer fundamentele oplossing is de instelling van een maximumhuurwaarborg voor « bescheiden » woningen. Deze bedraagt zoals in de sociale huisvesting 20 000 frank, moet op een bankrekening gestort worden overeenkomstig genoemd artikel 10 en kan daarenboven door de huurder over 12 maanden volgestort worden.

R. LANDUYT

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 10 van afdeling II, hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid :

« In afwijking van de vorige leden, kan de huurwaarborg voor woningen, waarvan het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen maximum 30 000 frank bedraagt, uitsluitend in een som geld van maximum 20 000 frank bestaan. De huurder kan op zijn eenvoudig verzoek deze som volstorten in maximum 12 betalingen. »

7 maart 1996.

R. LANDUYT

cuper un tel logement doivent pouvoir verser un montant de 40 000 à 60 000 francs, ce qui n'est pas évident.

Aussi font-elles souvent appel au CPAS pour acquitter la garantie locative. Pour les CPAS, le paiement de cette garantie représente cependant une charge (financière) supplémentaire et revient à financer un besoin essentiel gratuitement ou à moindre coût. Il va de soi que ce n'est pas là la mission du CPAS, même s'il tente de limiter l'incidence financière de cette charge en accordant une garantie bancaire, ce qui n'est d'ailleurs pas toujours possible.

Une solution plus radicale consisterait à instaurer une garantie locative maximale pour les logements modestes. Celle-ci s'élèverait, tout comme dans le cadre du logement social, à 20 000 francs, devrait, conformément à l'article 10 précité, être versée sur un compte bancaire et pourrait en outre être acquittée par le locataire en douze mensualités.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 10 de la section II, chapitre II, titre VIII, livre III, du Code civil est complété par l'alinéa suivant :

« Par dérogation aux alinéas précédents, la garantie locative afférente aux logements dont le revenu cadastral non indexé n'excède pas 30 000 francs peut consister exclusivement en une somme d'argent de 20 000 francs au maximum. Le preneur peut, sur simple demande, acquitter cette somme en douze mensualités au maximum. »

7 mars 1996.