

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

12 januari 2009

WETSVOORSTEL**tot instelling van strafsancties jegens
personen die opzettelijk en herhaaldelijk
verzuimen hun huurgeld te betalen**(ingediend door de heren Olivier Hamal
en David Clarinval)
_____**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

12 janvier 2009

PROPOSITION DE LOI**visant a prévoir des sanctions pénales pour
les personnes qui de manière intentionnelle
et répétitive ne paient pas leurs loyers**(déposée par MM. Olivier Hamal
et David Clarinval)
_____**SAMENVATTING**

Dit wetsvoorstel strekt ertoe strafsancties in te stellen jegens wie zijn huur opzettelijk en herhaaldelijk niet betaalt, maar dan alleen in de gevallen waarin de schuldenaar te kwader trouw handelt, met name wanneer hij een goed huurt wel wetende dat hij de huur niet zal kunnen betalen.

RÉSUMÉ

La proposition entend limiter les sanctions pénales en cas de non-paiement intentionnel et répétitif aux seuls cas où le débiteur du loyer se montre de mauvaise foi, c'est-à-dire lorsqu'il prend en location un bien en sachant qu'il ne saura pas payer.

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a	:	Socialistische partij anders	
VB	:	Vlaams Belang	

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:		Abréviations dans la numérotation des publications:	
DOC 52 0000/000:	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000:	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)	CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
	(PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)		(PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN:	Plenum	PLEN:	Séance plénière
COM:	Commissievergadering	COM:	Réunion de commission
MOT:	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers	Publications officielles éditées par la Chambre des représentants
Bestellingen:	Commandes:
Natieplein 2	Place de la Nation 2
1008 Brussel	1008 Bruxelles
Tel.: 02/ 549 81 60	Tél. : 02/ 549 81 60
Fax: 02/549 82 74	Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be	www.laChambre.be
e-mail: publicaties@deKamer.be	e-mail: publications@laChambre.be

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Beginsel van het recht op huisvesting

Het recht op huisvesting is verankerd in artikel 23 van de Grondwet en dat is een heel goede zaak.

Het recht op huisvesting komt immers tegemoet aan een belangrijke, zo niet essentiële, behoefte van alle burgers en de overheid moet dan ook de nodige maatregelen nemen om de praktische tenuitvoerlegging, alsook de financiering ervan te waarborgen.

Wie het recht op huisvesting geniet, en meer in het bijzonder een privéwoning of een sociale woning huurt, heeft evenwel ook de plicht het huurgeld en de lasten te betalen.

Men kan er echter niet omheen dat sommigen bepaalde uitgaven voor zaken die niet wezenlijk bijdragen tot het basiscomfort (waarop elkeen recht heeft) laten voorgaan op het betalen van het huurgeld – kennelijk is dit een maatschappelijk verschijnsel. Een voorbeeld van soortgelijke uitgaven is de aankoop van het allernieuwste tv-model of mobieltje, of nog van de recentste dvd's.

Tevens wijzen wij erop dat mensen ook een krediet aangaan om bijvoorbeeld vakanties en andere uitstapen te betalen. Van de huidige economische en financiële crisis lijken de reisagentschappen vrij weinig hinder te ondervinden.

2. Mechanismen ter bescherming van bepaalde schuldeisers en de gevolgen ervan voor de betaling van de huur

Parallel met voormeld verschijnsel wordt geconstateerd dat een aantal mechanismen werd ingesteld om bepaalde schuldeisers in het bijzonder te beschermen. Daarbij denken we niet alleen aan de positieve en de negatieve bestanden van de Nationale Bank van België (NBB) inzake hypothecaire leningen en het consumentenkrediet, maar ook aan de – meer controversiële – «zwarte lijsten» die worden bijgehouden door Preventel, Datassur, enzovoort.

Er zou zelfs sprake van zijn, als uitvloeisel van een enkele maanden geleden door minister Magnette aan de NBB toevertrouwde opdracht, een geïntegreerd beheer van al die bestanden mogelijk te maken. Het doel is overmatige schuldenlast te bestrijden, wat op zich eerbaar is.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Principe du droit au logement

L'article 23 de la Constitution consacre le droit au logement, et c'est une très bonne chose.

Il s'agit là d'un besoin important, voire essentiel, pour l'ensemble de nos concitoyens et il appartient aux pouvoirs publics de prendre les mesures voulues pour en assurer la mise en œuvre pratique et le financement.

Mais, qui dit droit au logement dit aussi devoir, (pour celles et ceux qui en bénéficient, et plus précisément au niveau du secteur locatif, qu'il soit privé ou public), du règlement par les locataires de leurs loyers et charges.

Or, il faut bien constater (et c'est sans doute là un phénomène de société) que, chez certaines personnes, certaines dépenses non essentielles à un confort élémentaire (et auquel tout le monde a droit) passent avant le paiement du loyer. L'on peut ainsi citer, à titre exemplatif, le matériel dernier cri en matière de télévision, de dvd, ou encore en matière de téléphonie mobile.

Nous pouvons aussi relever l'exemple des vacances et autres trips payés à crédit. Nonobstant la crise économique et financière actuelle, les agences de voyages ne semblent pas trop souffrir.

2. Mécanismes protégeant certains créanciers et leurs effets sur le paiement des loyers

Parallèlement à ce phénomène, il faut aussi constater la mise en place d'un certain nombre de mécanismes qui visent à protéger plus spécifiquement certains créanciers plutôt que d'autres. Nous pensons ainsi à l'existence des fichiers positif et négatif de la Banque nationale de Belgique (BNB) en matière de crédits hypothécaires et de crédits à la consommation mais aussi aux fichiers négatifs, et plus controversés, tels que Preventel, Datassur.....

Il est même question, sur la base d'une mission confiée il y a quelques mois à la BNB par le ministre Magnette, de permettre une gestion intégrée de l'ensemble de ces fichiers. L'objectif poursuivi est (et il est louable en soi) de lutter contre le surendettement.

Het is immers algemeen bekend dat jongeren tussen 18 en 25 jaar die hun gsm-rekening maar moeilijk kunnen betalen, meer gevaar lopen later met overmatige schuldenlast te zullen kampen.

Het valt evenwel te vrezen dat een dergelijke aanpak ertoe zal leiden dat alleen de betrokken schuldeisers beter beschermd zullen zijn, terwijl de andere schuldeisers en met name de verhuurders slechter af zullen zijn.

Een aantal huurders zullen immers willen voorkomen dat ze op de lijst van de NBB worden geregistreerd. Ze zullen dan ook geneigd zijn hun – doorgaans niet essentiële – schulden waarvoor registratie dreigt (een hypothecair krediet, een consumentenkrediet bijvoorbeeld voor een reis, een gsm-factuur enzovoort), af te lossen, in plaats van hun huurgeld (waaraan we hier aandacht schenken) te betalen.

Dat afnemend verantwoordelijkheidsbesef valt moeilijk te aanvaarden, met name gelet op de verplichtingen die met een essentiële behoefte verband houden.

3. Onderscheid tussen goedmenende en kwaadwillige huurders

Het kan natuurlijk altijd dat een medeburger, zelfs als hij zuinig met geld omspringt, plots de huur en de lasten amper nog kan betalen, bijvoorbeeld omdat hij werkloos is geworden of hoge gezondheidszorguitgaven heeft (bijvoorbeeld uitgaven na een ongeval, waarvoor hij niet kon terugvallen op de sociale zekerheid of een ziektekostenverzekering).

Het ligt niet in de bedoeling van de indieners van dit wetsvoorstel dat soort situaties aan de kaak te stellen want die zijn inherent aan de gang van het leven en moeten vroeg of laat een uitsluitend civielmaatschappelijke oplossing krijgen.

Anderzijds kan men er niet omheen dat sommige burgers het moeilijk hebben om hun rekeningen en met name hun huurgeld te betalen, ook al liggen de huurprijzen in België lager dan in de buurlanden.

Het probleem is dus veeleer dat het inkomen te laag is dan dat de huurprijzen te hoog zouden zijn. Een alleenstaande met een leefloon van ongeveer 650 euro per maand, kan inderdaad onmogelijk alle kosten van het dagelijks levensonderhoud betalen.

Il est ainsi de notoriété publique qu'une personne qui, dans la tranche d'âges de 18 à 25 ans, a des difficultés pour régler ses factures de téléphonie mobile a d'autant plus de chances, ultérieurement, de tomber dans une situation de surendettement.

Mais, il faut craindre qu'une telle approche aboutisse aux résultats suivants: d'une part, les créanciers concernés vont bénéficier d'une protection accrue et, d'autre part, les autres créanciers et, notamment, les bailleurs verront leur situation se dégrader.

En effet, un certain nombre de locataires (pour éviter d'être fichés à la BNB) auront tendance à honorer toutes les dettes susceptibles d'y être fichées (crédits hypothécaires, crédits à la consommation, pour un voyage par exemple, frais de téléphonie mobile etc) qui ne sont pas, pour la plupart, essentielles, et à ne pas régler (dans le cas qui nous intéresse) leurs loyers.

Il y a donc un mouvement de déresponsabilisation difficilement acceptable, et ce en regard des obligations relatives à un besoin essentiel.

3. Distinction à opérer entre les locataires de bonne et de mauvaise foi

Il n'en demeure pas moins que certains de nos concitoyens (même en étant particulièrement économes de leurs moyens) peuvent à un moment donné rencontrer des difficultés pour honorer leurs loyers et charges suite, par exemple, à la perte de leur emploi ou encore parce qu'il faut faire face à des dépenses de santé importantes (suite, par exemple, à un accident et non couvertes par notre système de sécurité sociale ou une assurance soins de santé).

Les auteurs ne veulent évidemment pas fustiger ce type de situations, qui relèvent des aléas de la vie et qui devront, à un moment donné, trouver une solution exclusivement dans la sphère civile.

Par ailleurs, et nonobstant le fait qu'en Belgique les loyers ne sont pas chers par rapport à ceux pratiqués chez nos voisins, il est clair qu'un certain nombre de nos concitoyens ont des difficultés pour faire face au paiement de leurs charges, et notamment leurs dépenses de loyers.

C'est moins une question de coût élevé des loyers qu'une question de faiblesse des revenus. Il est vrai que, pour une personne isolée vivant avec un revenu d'intégration de plus ou moins 650 euros par mois, faire face à toutes les dépenses de la vie courante devient impossible.

In een dergelijke situatie zal het huurgeld – ongeacht het bedrag ervan – dan ook altijd te hoog zijn. Maar moeten de verhuurders daarvoor opdraaien en bovendien met de vinger worden gewezen? Ongetwijfeld moet de overheid ter zake initiatieven nemen en we denken daarbij met name aan de instelling van een huurtoelage.

4. Noodzaak van en verantwoording voor een betere bescherming van de verhuurders tegen huurders die te kwader trouw zijn

4.1. Algemeen

De indieners willen in de eerste plaats de mythe de kop indrukken als zouden de verhuurders de jongste tien jaar hun huurinkomsten fors hebben zien stijgen.

Al zijn de huurprijzen de jongste jaren toegenomen, zoals ook de lonen en de prijzen van andere consumptiegoederen (men denke maar aan de prijs van verschillende soorten energie: stookolie, elektriciteit, gas enzovoort), dan geldt dat in veel mindere mate dan voor de renovatie- en de bouwkosten, dat wil zeggen de kosten waaraan de verhuurders het hoofd moeten bieden om huurschade te herstellen. Zo is de gezondheidsindex van mei 1998 tot mei 2008 gestegen van 100 naar 121,7, maar is de Abex-index (die de evolutie van de prijzen in de bouw weergeeft) in dezelfde periode van 100 naar 146,6 gestegen, en dit zonder enige wettelijke controle.

Wij herinneren er ook aan dat zowel voor de onroerende voorheffing als voor de personenbelasting het kadastraal inkomen niet is gekoppeld aan de gezondheidsindex (zoals bij de huur), maar aan de gewone index (de index van de consumptieprijzen).

Het is dan ook niet langer duldbaar dat sommigen van de niet-betaling van hun huurgeld en lasten een echt systeem maken en maximaal profiteren van de beperkingen van de huidige procedures inzake huurgeschillen, om zo lang mogelijk ter plaatse te kunnen blijven. Dat komt neer op misbruik van vertrouwen en oplichting.

4.2. Praktijkgeval dat de noodzaak van die betere bescherming belicht

Wij halen het voorbeeld aan van een vrouw uit het Luikse die tussen januari 2004 en december 2006 door verschillende vrederechters is veroordeeld tot verbreking van de huur (totaal nadeel voor de betrokken verhuurders: 20.700 euro, de kosten van hun verdediging niet

Mais, dans une telle situation (quel que soit le montant du loyer), il sera toujours trop cher. Est-ce dans ce cas aux bailleurs à en supporter les conséquences et à se voir, en plus, montrés du doigt? Il appartient sans doute aux pouvoirs publics de prendre des initiatives à ce sujet et nous pensons, notamment, à l'instauration d'une allocation loyer.

4. Nécessité et justification d'une protection accrue des bailleurs contre les locataires de mauvaise foi

4.1. Généralités

Les auteurs tiennent tout d'abord à couper court à cette légende qui voudrait que les bailleurs, au cours des dix dernières années, auraient vu leurs revenus locatifs fortement augmentés.

Même si les loyers se sont accrus ces dernières années, comme les salaires et le prix d'autres biens de consommation (ne pensons qu'au prix des différentes formes d'énergies: mazout, électricité, gaz,...), c'est dans une bien moindre mesure que les coûts de la rénovation et de la construction, c'est-à-dire ceux auxquels les bailleurs doivent faire face pour réparer les dégâts locatifs. C'est ainsi que si, durant la période allant de mai 1998 à mai 2008, l'indice santé est passé de 100 à 121,7, l'indice ABEX (indice d'augmentation des prix de la construction) a évolué de 100 à 146,6 et sans aucun contrôle légal.

Rappelons également que, tant en ce qui concerne le précompte immobilier que l'impôt des personnes physiques (IPP), le revenu cadastral est indexé non pas sur base de l'indice santé (comme pour les loyers) mais sur l'indice ordinaire (l'indice des prix à la consommation).

Il devient donc intolérable que certains érigent le non-règlement de leurs loyers et charges en un véritable système et profitent au maximum des limites des procédures actuelles en matière de contentieux locatif pour s'incruster le plus longtemps possible dans les lieux. Cela devient de l'abus de confiance et de l'escroquerie.

4.2. Cas vécu mettant en lumière la nécessité de cette protection accrue

Citons, à titre exemplatif, le cas de cette dame en région liégeoise qui, entre janvier 2004 et décembre 2006, a vu prononcé à son encontre par des juges de paix différents trois jugements de résiliation de bail (préjudice total pour les bailleurs concernés: 20.700 euros, sans

inbegrepen), en dat afgezien van de talrijke andere panden die zij tussen 1992 en begin 2004 heeft bewoond (wat laat vermoeden dat er tegen haar andere huurprocedures moeten hebben gelopen).

In januari 2004 had zij in de stad Luik een appartement gehuurd (huurprijs: 500 euro). Omdat zij de huur vele maanden niet had betaald, verkreeg de verhuurder in januari 2005 van de vrederechter van het vierde kanton van Luik de verbreking (nadeel voor de verhuurder: 5.000 euro).

Dat belette de betrokkene (blijkbaar zonder enige schroom) in januari 2005 echter niet een ander huis te huren (huurprijs: 1.100 euro), ditmaal in Aywaille, met het gevolg dat de vrederechter van Sprimont in oktober 2005 wegens achterstallige huur van zes maanden de verbreking heeft uitgesproken (nadeel voor de verhuurder: 9.700 euro).

In januari 2006 heeft dezelfde vrouw, blijkbaar nog altijd zonder enige scrupule, een huis gehuurd in Embourg (huurprijs: 750 euro); ook in dit geval heeft de vrederechter van het kanton Fléron de huur verbroken (opnieuw wegens aanzienlijke achterstallen), bij vonnis van 26 september 2006.

Er zij op gewezen dat de vrederechter (in een ander vonnis dat hij in verband met dit dossier zou wijzen) aanstipt dat de huurster de brander had losgekoppeld van de brandstoftank, want zij gebruikte petroleumblikken waarop zij de brander opnieuw had aangesloten (wat nog eens 6.000 euro extra kosten veroorzaakte).

Het is trouwens van belang aan te geven hoeveel tijd het de betrokken verhuurders telkens kostte om een vonnis tot opzegging te verkrijgen; die dame, die zich goed liet adviseren, liet de rechtsplegingen namelijk zo lang mogelijk aanslepen, waarbij zij in twee van die dossiers haar niet-betaling van het huurgeld probeerde te rechtvaardigen wegens moeilijkheden met de gehuurde panden, hetgeen leidde tot plaatsopnemingen door de vrederechters met hun deskundige.

Zowel in het ene als in het andere geval brachten de vrederechters die aanspraken terug tot redelijker proporties.

4.3. Dergelijke maatregelen zijn verantwoord, te meer omdat bepaalde strafbepalingen reeds sterk gelijksoortige misbruiken op andere vlakken bestraffen

Volgens de indieners behoort dat soort gedrag strafrechtelijk te worden bestraft.

compter leurs frais de défense), et ce sans compter les nombreux autres domiciles qu'elle a eu entre 1992 et début 2004 (ce qui laisse penser qu'elle a du connaître d'autres procédures locatives à son encontre).

En janvier 2004, elle avait pris en location un appartement (loyer: 500 euros) sur le territoire de la ville de Liège. En raison du non-paiement de ses loyers pendant de nombreux mois, le bailleur concerné obtint un jugement de résiliation, en janvier 2005, du juge de paix du quatrième canton de Liège (préjudice pour le bailleur: 5.000 euros).

Cela n'empêche cependant pas l'intéressée (manifestement sans complexes) de prendre en location en janvier 2005 un autre maison (loyer: 1.100 euros), cette fois-ci à Aywaille, de sorte qu'en octobre 2005 (en raison des arriérés de loyers de 6 mois) le juge de paix de Sprimont rend un jugement de résiliation (préjudice pour le bailleur: 9.700 euros).

Toujours sans aucun scrupule, ladite dame loue un immeuble (loyer: 750 euros) à Embourg en janvier 2006 et, dans ce cas (à nouveau en raison d'importants arriérés de loyer), le juge de paix du canton de Fléron résilie le bail par un jugement du 26 septembre 2006.

À noter que (dans un autre jugement qu'il rendra en rapport avec ce dossier) le juge de paix signale que la locataire avait déconnecté la chaudière de la citerne, car elle utilisait des bidons auxquels elle avait reconnecté la chaudière (ce qui a encore entraîné un coût supplémentaire de 6.000 euros).

Il n'est par ailleurs pas inintéressant de noter le temps qu'il a fallu à chaque fois aux bailleurs concernés pour obtenir un jugement de résiliation; la dame en question, bien conseillée, faisant traîner au maximum les procédures (et, dans deux des dossiers, cherchant à justifier le non-paiement des loyers par des problèmes aux biens loués, entraînant des visites des lieux des juges de paix avec leur expert).

Dans l'un et l'autre cas, les juges de paix ramèneront ses prétentions à de plus justes proportions.

4.3. De telles mesures se justifient d'autant plus que certaines dispositions pénales répriment déjà des abus fort similaires dans d'autres domaines

Les auteurs estiment que ce type de comportement mérite d'être sanctionné pénalement.

Het is niet overbodig eraan te herinneren dat boek 2, titel IX, hoofdstuk II, afdeling V van het Strafwetboek, onder het opschrift «Enige andere soorten van bedrog» verschillende bepalingen omvat.

– 4.3.a. *Straffen in geval van niet-betaling van snack-, restaurant- en hotelkosten*

Artikel 508bis van het Strafwetboek bepaalt:

«Met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van tweehonderd frank tot vijftienhonderd frank of met een van die straffen alleen wordt gestraft hij die, wetende dat hij in de volstrekte onmogelijkheid verkeert om te betalen, zich in een daartoe bestemde inrichting dranken of spijsen laat opdienen, die hij daar geheel of gedeeltelijk verbruikt, zich logies doet geven in een reizigershotel of in een herberg, of een huurrijtuig huurt.

In geval van herhaling kunnen de straffen worden verdubbeld.».

– 4.3.b. *Straffen in geval van niet-betaling van benzinekosten*

Artikel 508ter van het Strafwetboek bepaalt:

«Met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van tweehonderd frank tot vijftienhonderd frank of met een van die straffen alleen wordt gestraft hij die, na een voertuig van brandstof of smeerolie te hebben laten voorzien, zich bedrieglijk aan de onmiddellijke betaling onttrekt. Bij herhaling kunnen de straffen worden verdubbeld.».

5. Het nut van een nieuwe strafrechtelijke strafbaarstelling

Op grond van wat voorafgaat, achten de indieners het logisch dat aan een huurder die opzettelijk en herhaaldelijk een goed huurt in de wetenschap dat hij het huurgeld en de lasten niet zal kunnen betalen, gelijksoortige sancties worden opgelegd als die van de artikelen 508bis en 508ter van het Strafwetboek. Daarom stellen ze voor in dat Wetboek een nieuw artikel 508quater in te voegen.

Het Strafwetboek bevat al straffen in geval van misbruik van vertrouwen en oplichting. Men mag er dus van uitgaan dat een huurder zou kunnen worden vervolgd voor dergelijke feiten, die strafrechtelijk strafbare handelingen zijn. Het is echter nodig in een specifieke

Le Code pénal prévoit d'ailleurs, dans son livre II, titre IX, chapitre II, section 5, sous le titre «De quelques autres fraudes», différentes dispositions qu'il n'est pas inutile de rappeler:

– 4.3.a. *Sanctions en cas de non-paiement des frais de snack, restaurant et hôtel*

L'article 508bis du Code pénal stipule que:

«Sera puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de deux cents à quinze cent francs, ou d'une de ces peines seulement, celui qui sachant qu'il est dans l'impossibilité absolue de payer, se sera fait servir, dans un établissement à ce destiné, des boissons ou des aliments qu'il y aura consommé en tout ou en partie, se sera fait donner un logement dans un hôtel de voyageurs ou une auberge, ou aura pris en location une voiture de louage.

En cas de récidive, les peines pourront être doublées.».

– 4.3.b. *Sanctions en cas de non-paiement des frais d'essence*

L'article 508ter du Code pénal stipule que:

«Sera puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 200 à 1.500 francs, ou d'une de ces peines seulement, celui qui, après avoir fait approvisionner un véhicule en carburant ou en lubrifiant, se sera soustrait frauduleusement au paiement immédiat.».

5. Utilité de prévoir une nouvelle incrimination pénale

Les auteurs estiment logique, vu ce qui précède, d'infliger des sanctions similaires à celles des articles 508bis et 508ter du Code pénal lorsqu'un locataire, de manière intentionnelle et répétitive, prend en location un bien, en sachant pertinemment qu'il ne pourra pas en payer les loyers et charges. C'est pourquoi, ils proposent de prévoir dans le Code pénal un nouvel article 508quater.

Le Code pénal prévoit déjà des sanctions en cas d'abus de confiance et d'escroquerie et l'on peut donc considérer qu'un locataire pourrait être poursuivi pour des faits de ce type, qui constituent des comportements pénalement répréhensibles. Il est cependant nécessaire

strafrechtelijke strafbaarstelling te voorzien omdat in het als voorbeeld aangehaalde geval verschillende van de betrokken verhuurders klacht hebben ingediend wegens oplichting en misbruik van vertrouwen, maar die klachten bleven zonder gevolg.

6. De noodzaak de verhuurders en de huurders billijk te behandelen met betrekking tot de sancties in geval de verplichtingen niet worden nagekomen

Waarom zou in dergelijke situaties een huurder niet strafrechtelijk kunnen worden vervolgd, terwijl het wel mogelijk is vervolging in te stellen tegen een verhuurder die handelt in strijd met de artikelen van het Strafwetboek met betrekking tot de huisjesmelkers?

In dezelfde gedachtegang geeft de staatssecretaris voor Armoedebestrijding in zijn beleidsnota voor het jaar 2009 aan dat hij via de FOD Justitie kwantitatieve gegevens wil verkrijgen over de uithuiszettingen en het vraagstuk van de huisjesmelkers, en dat hij ook wil voorzien in een zwaardere straf voor mensen die zich schuldig maken aan illegale praktijken of aan uithuiszettingen.

Voorts kan worden verwezen naar een bij het Brussels Parlement ingediend voorstel van ordonnantie dat ertoe strekt administratieve geldboeten op te leggen aan eigenaars die hun gebouw laten leegstaan (500 euro per strekkende meter, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen).

7. De noodzaak de aandacht te vestigen op het vraagstuk van het niet-betalen van de huur

Dit wetsvoorstel strekt er vooral toe de alarmbel te luiden over de onbetaalde huurgelden en de klemtoon te leggen op de absolute noodzaak de huurders er bewust van te maken dat ze hun huurgeld en lasten moeten betalen, en dat ze daaraan voorrang moet geven op andere uitgaven.

Tevens moet de redenering worden ontkracht van sommigen die van het recht op huisvesting een dermate absoluut recht proberen te maken dat het voor de begunstigden ervan het recht zou impliceren hun huurgeld niet te hoeven betalen.

de prévoir une incrimination pénale spécifique car, dans le cas cité en exemple, plusieurs des bailleurs concernés ont déposé des plaintes pour escroquerie et abus de confiance mais leurs plaintes ont été classées sans suite.

6. Nécessité de traiter équitablement les bailleurs et les locataires, en ce qui concerne les sanctions en cas de manquement aux obligations

Pourquoi un locataire ne pourrait-il pas faire l'objet de poursuites pénales dans ce type de situations alors qu'un bailleur peut l'être quand il adopte un comportement contraire aux articles du Codes pénal relatifs aux marchands de sommeil.

Dans le même ordre d'idées, dans sa note de politique générale pour l'année 2009, le secrétaire d'État à la Lutte contre la Pauvreté signale qu'il entend obtenir, via le SPF Justice, des données quantitatives sur les expulsions en matière de logement et sur la problématique des «*marchands de sommeil*», et instaurer une sanction plus lourde pour les personnes qui se rendent coupables d'expulsions ou de pratiques illégales.

Il peut aussi être fait référence à une proposition d'ordonnance déposée au Parlement bruxellois visant à prévoir des amendes administratives pour les propriétaires qui laissent leur immeuble inoccupés (500 euros par mètre courant, multiplié par le nombre de niveaux).

7. Nécessité d'attirer l'attention sur la problématique du non-paiement des loyers

Le but principal poursuivi par le dépôt de la présente proposition de loi est de tirer la sonnette d'alarme vis-à-vis de la problématique des loyers impayés et de l'indispensable nécessité de conscientiser les locataires au règlement de leurs loyers et charges, et ce de manière prioritaire par rapport à d'autres dépenses.

Il faut aussi mettre fin à la dialectique de certains qui essayent de faire du droit au logement un droit à ce point absolu qu'il impliquerait dans le chef de ses bénéficiaires le droit de ne pas payer leurs loyers.

Olivier HAMAL (MR)
David CLARINVAL (MR)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In boek II, titel IX, hoofdstuk II, afdeling 5, van het Strafwetboek wordt een artikel 508*quater* ingevoegd, luidende:

«Art. 508*quater*. Met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van tweehonderd tot vijftienhonderd euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft hij die opzettelijk en herhaaldelijk een pand huurt, wetende dat hij in de onmogelijkheid verkeert het desbetreffende huurgeld te betalen.

Bij herhaling kunnen de straffen worden verdubbeld.».

11 december 2008

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

Dans le livre II, titre IX, chapitre II, section 5 du Code pénal est inséré un article 508*quater*, rédigé comme suit:

«Art. 508*quater*. Sera puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 200 à 1.500 euros, ou d'une de ces peines seulement, celui qui prend intentionnellement et de manière répétitive un bien en location en sachant qu'il est dans l'impossibilité d'en honorer les loyers.

En cas de récidive, les peines pourront être doublées.».

11 décembre 2008

Olivier HAMAL (MR)
David CLARINVAL (MR)