

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1974

30 AVRIL 1974.

Proposition de loi réglant la location des logements meublés.

DEVELOPPEMENTS

Dans les grandes villes, un grand nombre d'économiquement faibles, plus particulièrement de travailleurs immigrés, ainsi que certaines catégories de personnes âgées et de handicapés habitent souvent des maisons de rapport dont la plupart sont anciennes, voire même délabrées et qui sont louées « meublées » à des conditions socialement injustifiables.

Il est apparu que certaines administrations communales ne prennent pas les mesures nécessaires pour assainir cette situation indigne d'un pays civilisé.

Cette carence est expliquée par l'absence de règlements communaux, l'ignorance des administrations intéressées et la liberté de contracter.

Il appartient donc au législateur d'intervenir à titre supplétif et de donner à l'Exécutif le pouvoir de fixer, en fonction des besoins régionaux, un certain nombre de conditions qui doivent être respectées en vue de la sécurité et de l'hygiène des habitants, conditions que, pour des raisons sociales, ces derniers ne sont généralement pas en mesure d'obtenir eux-mêmes et de faire appliquer. Les autorités communales sont associées à l'exécution de la loi.

Article 1.

Cet article impose l'obligation générale de faire une déclaration, ce qui se justifie en raison des implications sociales de la location de meublés qui, sauf le séjour de vacances, ne sont bien souvent pas un logement normal et permanent. Il est évident que les maisons de vacances ainsi que le secteur Horeca, les auberges de jeunesse, etc. ne tombent pas sous l'application de la loi et qu'elles doivent satisfaire à des conditions spécifiques.

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1974

30 APRIL 1974.

Voorstel van wet tot regeling van de verhuring van gemeubelde woonruimten.

TOELICHTING

Een groot aantal economisch zwakken, meer bepaald gastarbeiders en sommige groepen van bejaarden en gehandicapten, wonen in de grootsteden dikwijls in huurhuizen, meestal oude of zelfs bouwvallige panden, die « gemeubeld » verhuurd worden in sociaal onverantwoorde omstandigheden.

Het is gebleken dat sommige gemeentebesturen niet de maatregelen nemen die nodig zijn om deze, een beschaafd land onwaardige, toestand te saneren.

Ter verklaring van dit verzuim wordt de afwezigheid van gemeentereglementen, de onwetendheid van de betrokken besturen en de vrijheid van contracteren aangevoerd.

De wetgever dient hier dus suppletief op te treden en de uitvoerende macht de bevoegdheid te verlenen om in functie van de regionale behoeften een aantal voorwaarden te bepalen die moeten vervuld worden met het oog op de veiligheid en de hygiëne van de inwoners die deze laatste, om sociale redenen, meestal niet zelf kunnen bedingen en doen verwezenlijken. De gemeentelijke overheid wordt betrokken in de uitvoering van de wet.

Artikel 1.

Dit artikel legt een algemene verplichting op tot aangifte, hetgeen verantwoord is door de sociale implicaties van de gemeubelde verhuring die, behoudens het vakantieverblijf, in vele gevallen geen normale en bestendige huisvesting is. Vakantiehuizen, evenals de Horeca-bedrijven, jeugdherbergen enz. vallen uiteraard niet onder de toepassing van de wet en dienen aan specifieke voorwaarden te voldoen.

En vue d'empêcher que la loi ne puisse être éludée par le biais d'arrangements fictifs destinés à dissimuler le fait que la location porte sur des « meublés », une définition extensive de ce type de location est donnée dans la loi.

Article 2.

L'article 2 confie au collège des bourgmestre et échevins la mission de veiller au respect effectif des conditions fixées par le Roi en matière de location meublée.

L'expérience ayant montré que, dans l'état actuel de la législation, la décision de déclarer un immeuble inhabitable n'est que rarement prise et que des contestations peuvent surgir quant à la possibilité de déclarer des parties d'immeubles impropres à la location meublée, la loi doit déterminer l'interdiction spéciale qui frappe cette forme de logement. Les auteurs se rendent compte du fait que les logements visés sont souvent totalement impropres à toute forme d'habitation, y compris la location non meublée, mais ils estiment que les problèmes ainsi soulevés doivent être résolus par l'application d'une politique active en matière de logements sociaux et que, pour arriver à un règlement général de la question, il faudrait tellement de temps que les chances de modifier sans délai les situations malsaines que nous entendons combattre s'en trouveraient plutôt amoindries.

Afin d'éviter des décisions arbitraires ou contestables, il est évident que le bailleur peut s'opposer à cette interdiction *sui generis* par toutes voies ordinaires d'appel.

Dans des régions comme le littoral et les Ardennes, où le problème de la location meublée se pose dans des conditions identiques en droit, mais totalement différentes en fait, dispense peut être accordée de faire des déclarations successives. Néanmoins, une déclaration unique est requise annuellement.

Article 3.

Cet article habilite le Roi à fixer, compte tenu des besoins régionaux de chaque partie du pays et de la capitale, les conditions supplémentaires à remplir pour que cette forme de location puisse se pratiquer dans des conditions satisfaisantes.

Il est envisagé de limiter le nombre de personnes ayant dépassé un âge déterminé, par exemple 14 ans, qui peuvent occuper en permanence une seule pièce, de fixer un maximum de densité pour une superficie donnée, etc.

Article 4.

Cet article prévoit les sanctions nécessaires pour l'application de la loi.

Met het oog op de mogelijke ontduiking van de wet langs ficties om die het gemeubeld karakter van de verhuring zouden bewimpelen wordt de definitie daarvan in de wet extensief gegeven.

Artikel 2.

Artikel 2 draagt het college van burgemeester en schepenen de taak op erover te waken dat de voorwaarden die de Koning inzake gemeubelde verhuring bepaalt, ook effectief worden nageleefd.

Daar de ervaring heeft uitgewezen dat een beslissing om een pand onbewoonbaar te verklaren slechts zelden wordt genomen in de huidige stand van de wetgeving en er betwisting kan rijzen omtrent de mogelijkheid delen van onroerende goederen ongeschikt tot gemeubelde verhuring te verklaren, dient de wet de speciale interdictie te bepalen die betrekking heeft op deze vorm van huisvesting. De auteurs geven er zich rekenschap van dat de hier beoogde woonruimte dikwijls volkomen ongeschikt is voor elke vorm van bewoning, inclusief de ongemeubelde verhuring, maar menen dat de aldus opgeworpen problemen door een actief sociaal huisvestingsbeleid moeten worden opgelost, en dat een algemene regeling terzake zoveel tijd zou in beslag nemen dat de kansen om de precieze wantoestanden die zij willen bestrijden en meteen ook veranderen, aldus veeleer zouden verkleinen.

Ten einde de willekeurige of betwistbare beslissingen te vermijden, ligt het voor de hand dat de verhuurder zich tegen deze interdictie *sui generis* door alle gewone middelen van beroep kan verweren.

In streken zoals de kust en de Ardennen, waar het probleem van de gemeubelde verhuring zich weliswaar in juridisch identieke maar feitelijk geheel andere omstandigheden stelt, kan vrijstelling van successieve aangiften worden verleend. Jaarlijks is niettemin één aangifte verplicht.

Artikel 3.

Bij dit artikel wordt de Koning ertoe gemachtigd om, in functie van de regionale behoeften van elk landsdeel en van de hoofdstad, de suppletieve voorwaarden te bepalen waaraan moet worden voldaan om deze vorm van verhuring in verantwoorde omstandigheden te doen plaatshebben.

Gedacht wordt aan de beperking van het aantal personen boven een bepaalde leeftijd, bijvoorbeeld 14 jaar, die in één vertrek permanent mogen worden gehuisvest, aan de vaststelling van een bepaalde maximum densiteit voor een gegeven oppervlakte enz.

Artikel 4.

Dit artikel bepaalt de sancties die voor de toepassing van deze wet onontbeerlijk zijn.

Article 5.

Enfin l'article 5 fixe le délai dans lequel doit être faite la déclaration en ce qui concerne les logements qui sont donnés en location meublée au moment de la publication de la loi.

**

PROPOSITION DE LOI**ARTICLE 1^{er}.**

Le propriétaire ou bailleur qui donne en location un logement meublé est tenu, avant l'occupation du bien par un locataire, d'en faire, par lettre recommandée à la poste, déclaration au collège des bourgmestre et échevins de la commune de la situation de l'immeuble.

Cette déclaration comporte :

1. la description exacte, mentionnant la superficie précise du logement meublé, c'est-à-dire toute maison, tout appartement, toute chambre, tout bungalow ou partie de ceux-ci dont l'affectation habituelle est le séjour ou le logement pour la nuit et où se trouve un mobilier n'appartenant pas au locataire ou n'ayant pas été installé par lui dans cet immeuble; les autres locations faisant partie de la même parcelle cadastrale;

3. les nom, prénom et adresse du bailleur;

3. les nom, prénom, profession et nationalité ainsi que les lieux et date de naissance du locataire;

4. la mention de l'existence éventuelle d'une installation réglementaire d'eau courante, de gaz et d'électricité; la description du système de chauffage et de cuisson et du système d'écoulement des eaux usées et des installations sanitaires;

5. la mention des issues ordinaires et de secours de l'immeuble et des précautions prises en cas d'incendie.

ART. 2.

Par décision motivée, le collège des bourgmestre et échevins interdit, le cas échéant, de donner ou prendre en location un logement déterminé, si les conditions fixées en la matière par le Roi ou par un règlement communal ne sont pas remplies.

Dans les régions où se pratique la location meublée en vue de séjours de vacances, le Collège peut, lorsqu'au moins une déclaration annuelle a été faite, accorder dispense de toute déclaration ultérieure.

Artikel 5.

Artikel 5, tenslotte, bepaalt de termijn binnen welke voor de woonruimten die op het ogenblik van de afkondiging van de wet gemeubeld verhuurd zijn, een aangifte dient te gebeuren.

E. DE FACQ.

**

VOORSTEL VAN WET**ARTIKEL 1.**

De eigenaar of verhuurder die een gemeubelde woonruimte te huur stelt, moet alvorens het goed door een huurder betrokken wordt, bij een ter post aangetekende brief hiervan aangifte doen aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het pand is gelegen.

Deze aangifte vermeldt :

1. de juiste beschrijving en omschrijving, met de nauwkeurige oppervlakte van de gemeubelde woonruimte, d.i. elk huis, flat, kamer, bungalow of gedeelte daarvan die gewoonlijk voor verblijf of overnachting wordt gebruikt en waarin zich meubilair bevindt dat niet aan de huurder toebehoort of door hem in dit pand werd gebracht; de andere verhuringen in hetzelfde kadastraal perceel;

2. de naam, voornaam en het adres van de verhuurder;

3. de naam, voornaam, het beroep en de nationaliteit evenals de plaats en datum van geboorte van de huurder;

4. of er water, gas, elektriciteit reglementair is aangelegd, en hoe de verwarming, het koken, de water- en de sanitaire afvoer geschiedt;

5. welke gewone en nooduitgangen er aan het pand zijn aangebracht en welke voorzorgen genomen zijn in verband met brandgevaar.

ART. 2.

Het college van burgemeester en schepenen legt, bij een met redenen omklede beslissing, desgevallend verbod op een bepaalde woonruimte gemeubeld te verhuren en te huren, indien niet is voldaan aan de door de Koning of aan de door het gemeentereglement terzake bepaalde voorwaarden.

In de streken waar gemeubelde verhuring plaats heeft met het oog op vakantieverblijf, kan het college vrijstelling van verdere aangifte verlenen, nadat elk jaar ten minste één aangifte zal zijn gedaan.

ART. 3.

Le Roi fixe, si nécessaire par région du pays, les conditions générales et les interdictions applicables à la location de logements meublés, particulièrement en ce qui concerne le nombre de personnes logées par pièce, les exigences minima en matière de surface habitable par personne, les équipements sanitaires imposés, etc.; les règles relatives à la sécurité des habitants.

ART. 4.

Quiconque omet de faire une déclaration de location meublée ou occupe un tel logement pour lequel aucune déclaration régulière n'a été faite, quiconque contrevient, par location ou occupation, à l'interdiction édictée en vertu de l'article 2, est puni d'une amende de 26 à 500 francs et/ou d'un emprisonnement de 8 jours à 3 mois. En cas de récidive, un emprisonnement est toujours prononcé.

ART. 5.**Disposition transitoire.**

Pour tous les logements loués au moment de la promulgation de la présente loi, la déclaration prévue à l'article 1^{er} doit être faite dans un délai de six mois.

ART. 3.

De Koning bepaalt, zo nodig per landsgedeelte, de algemene voorwaarden en interdicties die betrekking hebben op het verhuren van gemeubelde woonruimte, inz. wat betreft het aantal personen die per vertrek mogen worden gehuisvest, de minimum vereiste woonoppervlakte per persoon, de vereiste sanitaire voorzieningen, enz.; de regelen met betrekking tot de veiligheid van de bewoners.

ART. 4.

Al wie geen aangifte doet van gemeubelde verhuring of een dergelijke woonruimte betreft, waarvoor geen regelmatige aangifte is gebeurd en al wie door verhuring of bewoning het krachtens artikel 2 uitgevaardigde verbod overtreedt wordt gestraft met een geldboete van 26 tot 500 frank en/of met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 3 maanden. Ingeval van herhaling wordt steeds een gevangenisstraf opgelegd.

ART. 5.**Overgangsbepaling.**

De in artikel 1 bepaalde aangifte dient, voor alle woonruimten die verhuurd zijn op het ogenblik dat deze wet wordt afgekondigd, te geschieden binnen een termijn van zes maanden.

E. DE FACQ.