



60716/3.

GEWONE ZITTING 2016-2017

8 NOVEMBER 2016

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT
VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende invoering van een verklaring
van afwezigheid van huurschuld
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(ingediend door de heren Boris DILLIÈS (F),
Armand DE DECKER (F) en Abdallah KANFAOUI (F))

Toelichting

Uit recente onderzoeken blijkt dat bijna 60 % van de Brusselaars een woning huurt, tegen slechts 28 % in het Vlaams Gewest of 23 % in het Waals Gewest.

Het aantal vorderingen voor inning van huurachterstand in het Gewest blijft al enkele jaren stijgen bij de vredegerichten van het Gewest, die te maken krijgen met dossiers waarin de eigenaars en de huurders tegenover elkaar staan.

In de meeste gevallen is het natuurlijk zo dat de niet-betaling van het huurgeld door de huurder het gevolg is van tegenslag in het leven, zoals een scheiding, het verlies van werk of gezondheidsproblemen.

In andere gevallen zien we een toename van huurders zonder al te veel scrupules, die de procedure voor de inning van huurachterstand en uitzetting tot in de puntjes kennen en de gerechtelijke procedure misbruiken.

Het is dan ook nodig om die ontsporing proactief aan te pakken en maatregelen op gewestelijk niveau te nemen.

Om de huurder die gewetensvol en te goeder trouw is te beschermen, is het aangewezen de eigenaar die een goed te huur aanbiedt de mogelijkheid te geven zich ervan te vergewissen dat hij een beperkt risico loopt met een nieuwe huurder, zonder dat hij systematisch waarborgen of een groot aantal persoonlijk gegevens moet vragen, wat vaak op

SESSION ORDINAIRE 2016-2017

8 NOVEMBRE 2016

PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE
PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à instaurer une déclaration
d'absence de passif locatif
en Région de Bruxelles-Capitale**

(déposée par MM. Boris DILLIÈS (F),
Armand DE DECKER (F) et Abdallah KANFAOUI (F))

Développements

Des études récentes démontrent que près de 60 % des Bruxellois sont locataires d'un logement, contre seulement 28 % en Région flamande ou encore 32 % en Région wallonne.

Le nombre de procédures en recouvrement d'arriérés de loyers n'a cessé de progresser depuis plusieurs années devant les justices de paix de la Région, qui sont confrontées à des dossiers opposant les propriétaires et les locataires.

Dans la grande majorité des cas, il va sans dire que l'absence de paiement du loyer par un locataire est due à un « accident de la vie » tel qu'une séparation, la perte d'un emploi ou encore des problèmes de santé.

Dans les autres cas, nous assistons à une recrudescence de locataires peu scrupuleux qui, connaissant parfaitement bien le processus de recouvrement d'arriérés de loyers et d'expulsion, utilisent de mauvaise foi la procédure judiciaire.

Compte tenu de ces éléments, il y a lieu d'anticiper cette dérive et de prendre des mesures au niveau régional.

Afin de préserver le locataire scrupuleux et de bonne foi, il serait nécessaire de permettre au propriétaire d'un bien mis en offre de location de s'assurer qu'il court un risque limité avec le candidat locataire qui se présente à lui, sans qu'il ne doive systématiquement solliciter la présence de cautions solidaires ou un nombre important de

de grens van de wettelijkheid is. Vragen dat de huurder een uittreksel uit het strafregister (vroeger getuigschrift van goed gedrag en zeden) voorlegt bijvoorbeeld, is tegen de wet. De facto wordt dat wel zeer vaak gevraagd.

Om die reden, stellen wij voor, om de huurder die te goeder trouw is te beschermen, dat een verklaring van afwezigheid van huurschuld (uittreksel uit het Brussels register van vervolgingen van huurders) ingevoerd wordt en die door de eigenaar aan de huurder gevraagd kan worden in het kader van gesprekken rond het opstellen van de huurovereenkomst.

Het uittreksel uit het register zou de lijst bevatten met de burgerlijke veroordelingen die een persoon inzake huisvesting de jongste x jaar opgelopen heeft.

Onder burgerlijke veroordelingen inzake huisvesting wordt verstaan :

- 1) achterstallen van meer dan drie maand die niet het gevolg zijn van tegenslag in het leven, maar wel van opzet en slechte wil ;
- 2) opzettelijke, kwaadwillige en ernstige schade aan het verhuurde goed voor een bedrag dat hoger is dan de huurwaarborg.

Is er geen sprake van veroordelingen, dan wordt een verklaring van niet-vervolgving afgegeven.

Het register met de huurattesten, dat enkel uit gerechtelijke beslissingen bestaat, zou worden beheerd door de directie Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zou enkel kunnen worden geraadpleegd door de persoon in kwestie.

De vrederechter, die beslist om een persoon al dan niet in het register op te nemen, zal niet enkel rekening moeten houden met de objectieve elementen uit de Brusselse wetgeving, maar ook met de subjectieve elementen in het dossier.

Zo worden de rechtsregels op privacy nageleefd en worden de rechten van verdediging gerespecteerd van de personen die in het register staan en die alle gewone rechtsmiddelen kunnen uitputten om een eventuele inschrijving in het register te betwisten.

De inschrijving in het register zou kunnen worden geschrapt na betaling van de schuld of na drie jaar als er geen nieuwe veroordeling is voor soortgelijke feiten.

Het systeem zou de overgrote meerderheid van de huurders helpen om gemakkelijker een huurwoning te vinden, door van in het begin een vertrouwensrelatie op te bouwen met hun toekomstige verhuurder.

renseignements personnels, souvent à la limite de la légalité. Ainsi, par exemple, la demande de production par un propriétaire d'un extrait du casier judiciaire (ancien certificat de bonnes vie et mœurs) du candidat locataire, est illégale. Dans les faits, cela est pourtant très régulièrement demandé.

C'est pour cette raison que, pour protéger le locataire de bonne foi, nous proposons la création d'un certificat locatif qui pourrait être demandé par le propriétaire au locataire pendant la procédure de négociation de l'établissement du contrat de bail.

Le certificat locatif comprendrait la liste des condamnations civiles en matière de logement dont une personne a fait l'objet les x dernières années.

Par « condamnations civiles en matière de logement », on entend :

- 1) des arriérés de plus de trois mois qui ne sont pas la conséquence d'un « accident de la vie » mais bien d'un comportement délibéré et empreint de mauvaise foi ;
- 2) la dégradation volontaire, méchante et grave du bien loué pour un montant supérieur à la garantie locative.

En cas d'absence de condamnations, le certificat locatif consiste en une attestation de non-poursuite.

Le registre des certificats locatifs, constitué exclusivement sur la base de décisions de justice, serait administré par la Direction du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, et uniquement consultable par la personne concernée.

Le juge de paix, dans sa décision d'inscrire ou non une personne à ce registre, devra tenir compte non seulement des éléments objectifs fixés et précisés dans la législation bruxelloise, mais aussi des éléments subjectifs du dossier.

Cela garantirait le respect au droit de la vie privée ainsi que les droits de la défense des personnes inscrites dans ce registre, qui pourront user de toutes les voies de recours ordinaires pour contester une éventuelle inscription.

L'inscription au registre serait effacée en cas de règlement de la dette ou après trois années en cas d'absence de nouvelle condamnation pour des faits similaires.

Ce système permettrait donc à la grande majorité des locataires d'accéder plus facilement aux logements mis en location en instaurant dès le départ une relation de confiance avec leur futur bailleur.

Het speelt ook in op de verzuchtingen van de eigenaars-verhuurders die niet over voldoende middelen beschikken om de solvabiliteit van de kandidaat-huurders te controleren.

Ce certificat locatif est aussi une réponse aux attentes des propriétaires-bailleurs qui ne disposent pas de moyens suffisants pour vérifier le niveau de solvabilité des candidats locataires.

Boris DILLIÈS (F)
Armand DE DECKER (F)
Abdallah KANFAOUI (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**houdende invoering van een verklaring
van afwezigheid van huurschuld
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Er wordt een Brussels register van de huurvervolgingen ingevoerd. Dat register bevat de lijst van de burgerlijke veroordelingen inzake huisvesting die een persoon de jongste drie jaar heeft opgelopen.

Onder burgerlijke veroordelingen inzake huisvesting wordt verstaan :

- 1) achterstallen van meer dan 3 maand die niet het gevolg zijn van tegenslag in het leven, maar wel van opzet en slechte wil ;
- 2) opzettelijke, kwaadwillige en ernstige schade aan het verhuurde goed voor een bedrag dat hoger is dan de huurwaarborg.

Artikel 3

Het register van de huurvervolgingen wordt bijgehouden door het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering daartoe aangewezen en/of opgerichte orgaan. Het wordt uitsluitend gevoed met door de griffie overgezonden rechterlijke beslissingen.

Artikel 4

Elke verhuurder heeft het recht een kandidaat-huurder te vragen een uittreksel uit het register van de huurvervolgingen voor te leggen en verstrekt door het gewestelijk orgaan dat daartoe werd aangewezen en/of opgericht door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Bij gebrek aan een veroordeling, bestaat het uittreksel uit een verklaring van niet vervolging.

Artikel 5

In ieder geval, wordt de beslissing om de persoon op te nemen in het register van de huurvervolgingen overgelaten aan het vrij oordeel van de vrederechter.

Elke in het register ingeschreven persoon beschikt over de gewone verhaalmiddelen voor de hoven en rechtbanken om die inschrijving te betwisten.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à instaurer une déclaration
d'absence de passif locatif
en Région de Bruxelles-Capitale***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Un registre bruxellois des poursuites locatives est institué. Ledit registre comprend la liste des condamnations civiles en matière de logement dont une personne a fait l'objet les trois dernières années.

Par « condamnations civiles en matière de logement », on entend :

- 1) des arriérés de plus de trois mois qui ne sont pas la conséquence d'un « accident de la vie » mais bien d'un comportement délibéré et empreint de mauvaise foi ;
- 2) la dégradation volontaire, méchante et grave du bien loué pour un montant supérieur à la garantie locative.

Article 3

Le registre des poursuites locatives est tenu par l'organe administratif désigné et/ou créé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il est alimenté exclusivement par les décisions de justice transmises par le greffe.

Article 4

Tout bailleur a le droit de demander à un candidat locataire la production d'un extrait du registre des poursuites locatives, délivré par l'organe régional désigné et/ou créé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

En cas d'absence de condamnation, l'extrait consiste en une attestation de non-poursuite.

Article 5

En tout état de cause, la décision d'inscrire la personne au registre des poursuites locatives est laissée à la libre appréciation du juge de paix.

Toute personne inscrite au registre dispose des voies de recours ordinaires devant les cours et tribunaux pour contester cette inscription.

Ingeval de schuld betaald is, kan de ingeschreven persoon het bevoegd orgaan, aan de hand van bewijzen, vragen hem uit het register te schrappen.

Bij gebrek aan een veroordeling voor soortgelijke feiten binnen drie jaar, wordt de inschrijving in het register van rechtswege geschrapt.

Artikel 6

Een uittreksel uit het register van de huurvervolgingen kan enkel persoonlijk worden aangevraagd, na voorlegging van een identiteitsbewijs.

De verhuurder mag geen enkele informatie uit dat uittreksel bekendmaken, op straffe van vervolging.

Artikel 7

Deze ordonnantie treedt in werking op de door de regering bepaalde datum, en uiterlijk zes maanden na de afkondiging ervan.

En cas de règlement de la dette, la personne inscrite peut demander à l'organisme compétent, preuves à l'appui, la désinscription du registre.

En cas de non-condamnation dans les trois ans pour des faits similaires, la désinscription du registre a lieu de plein droit.

Article 6

La délivrance d'un extrait du registre des poursuites locatives ne pourra être demandée qu'à titre personnel sous présentation d'une pièce d'identité.

Le bailleur ne pourra, sous peine de poursuites, divulguer aucune information contenue dans cet extrait.

Article 7

La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement, laquelle ne peut pas excéder six mois après sa promulgation.

Boris DILLIÈS (F)
Armand DE DECKER (F)
Abdallah KANFAOUI (F)