

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

22 juin 2004

PROPOSITION DE LOI

**portant des mesures spécifiques concernant
la location de chambres d'étudiant**

(déposée par Mme Anne-Marie Baeke,
M. Stijn Bex, Mmes Hilde Claes,
Maya Detiège et Karine Jiroflée et MM. Daan
Schalck et Dirk Van der Maelen)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

22 juni 2004

WETSVOORSTEL

**houdende specifieke maatregelen met
betrekking tot de huur van studentenkamers**

(ingediend door mevrouw Anne-Marie Baeke
de heer Stijn Bex, de dames Hilde Claes,
Maya Detiège en Karine Jiroflée en de heren
Daan Schalck en Dirk Van der Maelen)

RÉSUMÉ

La location d'une chambre d'étudiant représente un effort financier important et ce, d'autant plus que ces baux ne bénéficient, de par leur nature, d'aucune protection légale. Au fil des ans, les locataires sont confrontés à des hausses de loyer souvent sans commune mesure avec « l'indexation normale ». Cette proposition de loi entend mettre fin à cette évolution et lier, pour la durée des études, le loyer à l'indexation annuelle prévue dans la loi sur les baux d'habitation.

Cette proposition instaure également, en matière de garantie locative, un système équivalent à celui prévu dans la loi sur les baux d'habitation.

SAMENVATTING

De huur van een studentenkamer is een grote financiële inspanning. Dit des te meer omdat deze huurovereenkomsten ingevolge hun aard buiten elke wettelijke bescherming vallen. Jaar na jaar worden de huurders geconfronteerd met stijgende huurprijzen, veelal een pak hoger dan de « normale indexatie ». Dit wetsvoorstel wil hieraan paal en perk stellen en de huurprijs voor de duur van de studies koppelen aan de jaarlijkse indexatie zoals bepaald in de Woninghuurwet.

Tevens wordt inzake de huurwaarborg een gelijkwaardig systeem als in de Woninghuurwet ingevoerd.

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>VLAAMS BLOK</i>	: Vlaams Blok
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites

CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

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: couverture blanche; COM: couverture saumon)

PLEN : Séance plénière

COM : Réunion de commission

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

CRIV : 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)

PLEN : Plenum

COM : Commissievergadering

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be
e-mail : publications@laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La location de chambres d'étudiant se caractérise par une succession de contrats de courte durée, allant de 10 à 12 mois. Lors de tout nouveau contrat, le preneur se trouve, dans la pratique, confronté à une sérieuse hausse du loyer. Ces augmentations peuvent atteindre jusqu'à 25 euros par an.

Il nous paraît dès lors indiqué de prévoir, dans ce type de location, une forme de sécurité de prix similaire à celle contenue dans la loi sur les baux d'habitation. C'est pourquoi nous ajoutons une section I^{re} bis au livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, axée spécifiquement sur la location de chambres d'étudiant.

Nous proposons dans cette nouvelle section, par analogie avec la loi sur les baux d'habitation, un loyer fixe, qui puisse exclusivement être adapté en fonction de l'augmentation annuelle de l'indice des prix à la consommation, d'une part, et l'obligation de verser la garantie sur un compte bloqué, d'autre part.

C'est pourquoi nous nous efforçons d'exclure une série de subterfuges permettant de contourner ces principes, comme, par exemple, la location de chambres toujours différentes.

Ces dispositions ne portent pas atteinte à la faculté qu'ont les communautés d'imposer des normes de qualité spécifiques pour ces chambres d'étudiant.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De verhuur van studentenkamers wordt gekenmerkt door een opeenvolging van korte contracten van 10 tot 12 maanden. Bij ieder nieuw contract wordt de huurder in de praktijk geconfronteerd met een ernstige huurprijsverhoging. Deze verhogingen kunnen oplopen tot 25 euro per jaar.

Het lijkt ons dan ook gepast om in deze verhuring een vorm van prijszekerheid in te bouwen, gelijkwaardig aan die inzake de Woninghuurwet. Daarom voegen wij een afdeling Ibis in in boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, specifiek gericht op de verhuur van studentenkamers.

In deze nieuwe afdeling wordt naar analogie van de Woninghuurwet enerzijds een vaste huurprijs voorgesteld, uitsluitend aanpasbaar aan de jaarlijkse stijging van de consumptieprijzen, en anderzijds de verplichting om de waarborg te storten op een geblokkeerde rekening.

Daarbij pogen wij een aantal achterpoorten om deze principes te ontwijken te sluiten, zoals bijvoorbeeld de verhuur van steeds verschillende kamers.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan de bevoegdheid van de gemeenschappen om inzake deze studentenkamers specifieke kwaliteitsnormen op te leggen.

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
Stijn BEX (sp.a-spirit)
Hilde CLAES (sp.a-spirit)
Maya DETIÈGE (sp.a-spirit)
Karine JIROFLÉE (sp.a-spirit)
Daan SCHALCK (sp.a-spirit)
Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Il est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, une section I^{ère} *bis*, libellée comme suit:

«Section I^{ère} *bis*. Des règles particulières aux baux relatifs aux chambres d'étudiant.

Art. 1^{er}

La présente section est applicable à la location d'une chambre ou d'un appartement à un étudiant régulièrement inscrit, à temps partiel ou non, ou à ses représentants légaux, qui n'affecte pas la chambre ou l'appartement à sa résidence principale.

Art. 2

Tout bail visé à l'article 1^{er}, quelle que soit la durée du contrat initial, est censé être conclu pour la durée des études du preneur et court à partir de la date de l'entrée en vigueur du contrat initial.

À cet effet, le preneur transmet au bailleur, chaque année, au début de l'année scolaire ou académique, une attestation d'inscription délivrée par l'établissement d'enseignement.

Art. 3

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728*bis* du Code civil.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek wordt een afdeling *Ibis* ingevoegd, luidende:

«Afdeling *Ibis*. Regels betreffende de huur-overeenkomsten met betrekking tot studentenkamers in het bijzonder

Art. 1

Deze afdeling is van toepassing op de verhuring van een kamer of appartement aan een regelmatig ingeschreven, al dan niet deeltijds, student, of diens wettelijke vertegenwoordigers, die de kamer of het appartement niet tot hoofdverblijfplaats bestemt.

Art. 2

Elke verhuurovereenkomst bedoeld in artikel 1, ongeacht de duurtijd van de aanvangsovereenkomst, wordt geacht aangegaan te zijn voor de duur van de studies van de huurder, met als aanvang de datum van de inwerkingtreding van de aanvangsovereenkomst.

De huurder maakt daartoe jaarlijks, bij aanvang van het studiejaar of academiejaar, een bewijs van inschrijving van de onderwijsinstelling over aan de verhuurder.

Art 3

Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud éénmaal per jaar verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur-overeenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Art. 4

Les frais et charges doivent correspondre aux frais et charges réels ; s'ils sont fixés de manière forfaitaire, ils font l'objet d'un décompte annuel sur la base des dépenses réelles. Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Art. 5

§ 1^{er}. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions de la présente section que si elles conviennent par écrit, d'un commun accord, que le locataire occupera une autre chambre ou un autre appartement ou si des travaux d'amélioration seront réalisés aux frais du locataire dans la chambre ou dans l'appartement.

Les dispositions de la présente section s'appliquent par analogie à cet accord écrit.

§ 2. Le locataire peut à tout moment mettre fin au bail, par écrit, moyennant un préavis de trois mois.

Art. 6

Si le preneur donne une garantie pour assurer le respect de ses obligations, celle-ci ne peut consister qu'en une somme d'argent et ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

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 satis-

Art. 4

De kosten en lasten dienen in verhouding te staan tot de werkelijke kosten en lasten; ingeval deze in vaste bedragen zijn vastgelegd, worden zij jaarlijks verrekend op basis van de werkelijke kosten en lasten. De stukken die van deze uitgaven doen blijken moeten worden voorgelegd.

Art. 5

§ 1. De partijen kunnen van de bepalingen van deze afdeling slechts afwijken indien zij schriftelijk in onderling akkoord overeenkomen dat de huurder een andere kamer of appartement zal betrekken of indien verbeteringswerken op kosten van de verhuurder aan de kamer of het appartement worden aangebracht.

De bepalingen van deze afdeling zijn van overeenkomstige toepassing op deze schriftelijke overeenkomst.

§ 2. De huurder kan op elk moment schriftelijk een einde maken aan de huurovereenkomst, mits een opzegging van drie maanden.

Art. 6

Indien de huurder ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt, kan die uitsluitend uit een som geld bestaan en mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

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 in 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 ver-

faire à l'obligation qui lui est imposée par 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.

Art. 7

Les dispositions de la présente section sont impératives.»

29 mars 2004

plichting na te komen die hem bij 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 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 cantonnement.

Art. 7

De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht.»

29 maart 2004

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
 Stijn BEX (sp.a-spirit)
 Hilde CLAES (sp.a-spirit)
 Maya DETIÈGE (sp.a-spirit)
 Karine JIROFLÉE (sp.a-spirit)
 Daan SCHALCK (sp.a-spirit)
 Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)