

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

26 juillet 2011

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code civil afin de prévoir
des règles particulières pour
les baux
des étudiants**

(déposée par Mme Muriel Gerkens et consorts)

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

26 juli 2011

WETSVOORSTEL**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
teneinde in bijzondere regels te voorzien
voor de huurovereenkomsten voor
studentenkamers**

(ingediend door mevrouw Muriel Gerkens c.s.)

RÉSUMÉ

La proposition de loi vise à prévoir un contrat de bail spécifique pour les kots d'étudiants, prévoyant une garantie réduite à un mois, la possibilité de suspendre le contrat durant les vacances et des possibilités de résiliation plus rapides, tant pour le bailleur que pour le preneur.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel beoogt te voorzien in een specifieke huurovereenkomst voor studentenkamers. Zo zou de huurwaarborg worden beperkt tot één maand, zou de huurovereenkomst tijdens de vakantie kunnen worden opgeschort en zou ze zowel door de verhuurder als door de huurder sneller kunnen worden opgezegd.

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

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
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)	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:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

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

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Introduction

L'accès aux études dépend pour nombre d'étudiants de la capacité à se trouver un logement aux abords de leur université, ou de leur école supérieure ou de leur école de formation en alternance ou de leur lieu de stage, bref un kot étudiant.

Les universités disposent d'une subvention qui alimente un fonds dont la mission est de rendre des kots financièrement accessibles aux étudiants mais les réalités varient fortement d'une université à l'autre et d'une ville à l'autre. Une ville comme Louvain-la-Neuve regorge d'immeubles composés de plusieurs dizaines, voire de centaines de kots, loués via des agences immobilières. Liège se caractérise par un très petit nombre de kots appartenant à l'université et situés sur son site; par contre, de nombreuses maisons de "maître", ou familiales, sont divisées en kots et éparpillées dans la ville. À Bruxelles, les universités disposent d'un plus grand nombre de logements. Les écoles supérieures, contrairement aux universités, ne disposent que rarement de logements qu'elles peuvent louer à leurs étudiants.

Par contre, toutes les villes se ressemblent dans l'insuffisance dénoncée de ces logements, dans l'état trop souvent mauvais de ces kots et dans les prix qui se révèlent trop souvent trop élevés. Des études ont d'ailleurs été commandées par les ministres régionaux wallons et bruxellois du logement afin d'avoir les informations précises sur le nombre, la qualité et les concentrations des logements à louer, destinés aux étudiants.

Améliorer la qualité et la quantité de l'offre de ces logements à destination des étudiants est de la compétence de Communautés, pour ce qui est de l'offre proposée par les universités, et des Régions, pour ce qui est des critères de qualité à respecter et du contrôle de ceux-ci.

Il est par contre de la compétence du fédéral d'améliorer les dispositifs législatifs relatifs aux baux de ces logements destinés aux étudiants.

La présente proposition de loi vise dès lors à introduire une section 2^{ter} relative aux baux étudiants dans le Livre III, titre VIII, Chapitre II du Code civil. En effet, les biens spécifiquement affectés au logement des populations étudiantes possèdent des caractéristiques

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding

Voor tal van studenten hangt de mogelijkheid om te kunnen studeren af van het vinden van onderdak, dat wil zeggen een studentenkamer, in de buurt van hun universiteit, hogeschool, school voor alternerend onderwijs of stageplaats.

De universiteiten beschikken over een subsidie om een fonds te stijven dat dient om de studentenkamers betaalbaar te maken voor de studenten. Naargelang de universiteit of de stad ziet de realiteit er echter helemaal anders uit. In een stad zoals Louvain-la-Neuve vindt men zeer veel panden met tientallen of zelfs honderden studentenkamers, die via vastgoedmakelaars worden verhuurd. In Luik beschikt de universiteit op haar eigen terreinen over een zeer beperkt aantal studentenkamers; daartegenover staat dat verspreid over de hele stad tal van herenhuizen of gezinswoningen werden opgedeeld in studentenkamers. In Brussel beschikken de universiteiten over meer huisvesting. In tegenstelling tot de universiteiten hebben de hogescholen maar zelden woningen die ze aan hun studenten kunnen verhuren.

Voor al die steden worden echter dezelfde gebreken aan de kaak gesteld, met name dat er voor studenten te weinig logies voorhanden is, dat de studentenkamers dikwijls in slechte staat verkeren en dat de prijzen al te vaak de pan uit rijzen. De Waalse en de Brusselse gewestministers hebben trouwens onderzoeken besteld over de huisvesting om over precieze inlichtingen te beschikken over het aantal, de kwaliteit en de concentratie van de ten behoeve van de studenten verhuurde woningen.

De gemeenschappen zijn bevoegd voor de kwaliteit en de kwantiteit van door de universiteiten aangeboden woningen voor studenten. De gewesten zijn bevoegd voor de in acht te nemen kwaliteitscriteria en voor het toezicht erop.

De federale overheid is evenwel bevoegd voor de verbetering van de wettelijke bepalingen in verband met de huurovereenkomsten voor studentenkamers.

Dit wetsvoorstel beoogt dan ook in Boek III, titel VIII, Hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek een afdeling 2^{ter} in te voegen die betrekking heeft op de huurovereenkomsten voor studentenkamers. Gebouwen die specifiek voor de huisvesting van studenten worden bestemd,

qui les distinguent de logements affectés à la résidence principale des preneurs.

Il apparaît donc nécessaire de leur appliquer un régime légal spécifique, pour les raisons suivantes:

1. ils sont occupés pour une durée souvent plus courte que celle des logements principaux; l'année d'étude est généralement d'une durée de 10 mois en cas de réussite, en 1^e session, ou d'une année entière en cas de seconde session;

2. un étudiant aime souvent rester dans un même logement durant toute la durée de ses études et il est difficile d'assumer à chaque fin de bail une augmentation de loyer;

3. les étudiants partent de plus en plus souvent poursuivre leurs études dans des écoles étrangères durant un ou plusieurs semestres et doivent dès lors assumer deux loyers, alors qu'il pourrait être possible de sous-louer leur appartement à un autre étudiant pendant leur absence;

4. une garantie locative de plus d'un mois est également difficile à justifier, vu la durée souvent très courte du bail.

Ces préoccupations sont relayées depuis de nombreuses années par les organisations représentatives des étudiants qui souhaitent institutionnaliser un bail spécifique relatif au logement étudiant, qui tienne compte des caractéristiques spécifiques telles que décrites ci-dessus.

La présente proposition de loi crée un bail spécifique pour kot d'étudiant, pour rencontrer ces préoccupations, tout en veillant à respecter les intérêts des propriétaires.

Ce bail sera d'application pour tout propriétaire du logement étudiant, que ce soit un organisme public, une agence immobilière ou un propriétaire privé, lorsque ce bien est loué en vue d'être affecté au logement d'étudiants, c'est-à-dire de personnes inscrites de manière régulière dans un établissement d'enseignement obligatoire, du supérieur subventionné ou dans le cadre d'une formation en alternance.

hebben immers kenmerken die ze onderscheiden van de woningen die de huurders tot hoofdverblijf dienen.

Het lijkt dus nodig dat voor die studentenkamers een specifieke wettelijke regeling geldt. Daartoe kunnen de volgende redenen worden opgegeven:

1. vaak worden ze gedurende een kortere periode bewoond dan woningen die als hoofdverblijf dienen; een studiejaar duurt doorgaans 10 maanden als de student na de eerste examenperiode geslaagd is of een jaar als hij zich voor de tweede examenperiode moet aanbieden;

2. vaak wil een student tijdens de hele duur van zijn studie in dezelfde woning blijven, en een verhoging van de huur na afloop van elke huurovereenkomst valt zwaar;

3. studenten gaan almaar vaker gedurende een of meer semesters hun studie voortzetten aan buitenlandse onderwijsinstellingen en moeten dan twee keer huur betalen; tijdens hun afwezigheid zouden zij nochtans hun flat kunnen onderverhuren aan een andere student;

4. ook een huurwaarborg van meer dan één maand valt moeilijk te rechtvaardigen, gelet op de vaak zeer korte duur van de huurovereenkomst.

Al jaren dringen tal van representatieve studentenorganisaties aan op maatregelen; zij wensen dat de wet voor studentenkamers voorziet in een specifieke huurovereenkomst die rekening houdt met de voormelde bijzondere kenmerken.

Om aan bezorgdheid tegemoet te komen, strekt dit wetsvoorstel ertoe een specifieke huurovereenkomst in te stellen voor studentenkamers, zonder echter de belangen van de eigenaars uit het oog te verliezen.

Die huurovereenkomst zal gelden voor alle eigenaars van studentenkamers, ongeacht of het gaat om een overheidsinstelling, een vastgoedmakelaars of een particulier, als het goed wordt verhuurd om te dienen voor de huisvesting van studenten, dat wil zeggen van mensen die regelmatig ingeschreven zijn in een instelling voor verplicht onderwijs, van het gesubsidieerd hoger onderwijs of in het kader van een alternerende opleiding.

2. Contenu de la législation proposée sur les baux étudiants

L'objectif de la proposition de loi est de conférer aux baux en cause une plus grande flexibilité. Ainsi, l'étudiant a le droit de suspendre le contrat durant la période de vacances, s'il n'a pas de seconde session.

De plus, il arrive que les étudiants se trompent de choix d'études et souhaitent arrêter en cours d'année. La proposition de la loi tient compte de cette réalité et permet à l'étudiant de donner un préavis de 2 mois, lorsque celui-ci est donné avant le 30 octobre, et de 3 mois ensuite. Des délais raccourcis s'appliquent également au bailleur. Cependant, l'échéance de ce préavis se verra prorogée d'office jusqu'au dernier jour du mois de janvier ou de juin, si celle-ci tombe en cours du mois de janvier ou de juin.

En effet, ce sont les deux périodes de session d'examen. Étant donné qu'il s'agit d'une période difficile pour l'étudiant, il y a lieu d'éviter qu'il doive déménager en pleine session d'examen.

Le bail étudiant est contracté au nom du ou des parent(s), du tuteur légal pour l'étudiant, ou au nom de l'étudiant lui-même.

Concernant la garantie locative, celle-ci sera limitée à un mois de loyer. Les trois formes de mode de constitution de la garantie locative applicables aux baux de résidence principale seront envisageables.

Il sera donc possible:

1. de verser la garantie locative sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière;

2. de constituer une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie locative; dans ce cas, le bail devra être contracté au nom du, ou des, parent(s) ou tuteurs légaux de l'étudiant; le(s) parent(s) devront avoir contracté la garantie bancaire auprès de l'institution financière sur le compte duquel sont versés leurs revenus professionnels ou de remplacement;

3. d'établir une garantie bancaire résultant d'un contrat type entre un CPAS et une institution financière.

L'étudiant devra apporter la preuve, endéans les trois premiers mois de la signature du bail, qu'il est valablement inscrit dans l'enseignement secondaire,

2. Inhoud van de voorgestelde wetgeving inzake de huurovereenkomsten voor studentenkamers

Dit wetsvoorstel beoogt aan de betrokken huurovereenkomsten een grotere soepelheid te verlenen. Zo zou de student het recht hebben de huurovereenkomst op te schorten tijdens de vakantieperiode als hij zich niet voor de tweede examenperiode moet aanbieden.

Bovendien valt het voor dat studenten zich vergissen van studierichting en dat zij in de loop van het jaar hun studie willen stopzetten. Het wetsvoorstel houdt rekening met die realiteit en staat de student toe de huurovereenkomst met twee maanden op te zeggen als hij dat vóór 30 oktober doet en met drie maanden als hij dat nadien doet. Ook voor de verhuurder gelden kortere termijnen. Als de vervaldag van de opzegging in januari of in juli valt, wordt de opzegging automatisch verlengd tot de laatste dag van die maand.

Dat zijn immers de twee examenperiodes. Aangezien dat voor de student moeilijke tijden zijn, moet worden voorkomen dat hij in volle examenperiode moet verhuizen.

De huurovereenkomst voor een studentenkamer wordt gesloten op naam van de ouder(s), de wettelijke voogd of de student zelf.

De huurwaarborg wordt beperkt tot één maand huur. De huurwaarborg zal op dezelfde drie manieren kunnen worden samengesteld als bij huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

Het betreft met name:

1. de storting van de huurwaarborg op een afzonderlijke rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling;

2. een bankwaarborg waarmee de huurder de huurwaarborg progressief kan samenstellen; in dat geval moet de huurovereenkomst worden gesloten op naam van de ouder(s) of de wettelijke voogd van de student; de ouder(s) moet(en) de bankwaarborg sluiten bij de financiële instelling die de rekening beheert waarop ook de beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort;

3. een bankwaarborg op grond van een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

Binnen drie maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst moet de student bewijzen dat hij op geldige wijze middelbaar of hoger onderwijs, dan wel

supérieur ou à une formation continue ou en alternance. Si la preuve n'est pas rapportée dans le délai imparti, la législation sur les baux étudiant ne s'appliquera pas. Il retombera sous le régime des dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles.

En effet, cette nouvelle législation étant une adaptation aux spécificités des étudiants, il est normal qu'ils apportent la preuve de leur statut. À défaut, ils perdront le bénéfice de cette législation. Dès lors, les articles 1714 à 1762*bis* du Code civil seront applicables.

Il convient par ailleurs de préciser que la présente proposition de loi n'a pas vocation à rendre le bail étudiant obligatoire à tous les étudiants. En effet, un nombre non négligeable d'étudiants vivent du revenu d'intégration sociale et louent un logement qui a, certes, les caractéristiques d'un logement étudiant, mais qui constitue leur résidence principale.

C'est pour cette raison que la proposition de loi a pour objectif de laisser le choix du type de contrat de bail au locataire-étudiant. Si celui-ci veut contracter un bail étudiant, le bailleur qui a renseigné ses appartements en tant que kots pour étudiant n'aura pas la faculté de le lui refuser.

Soucieuse des préoccupations des bailleurs, qui relèvent des dégradations trop fréquentes et trop importantes des appartements, la proposition de loi rend l'état des lieux obligatoire. Celui-ci est détaillé, contradictoire et aux frais des deux parties.

Par ailleurs, la mobilité est une des caractéristiques des étudiants, ceux-ci étant pour la plupart amenés à faire un *Erasmus*. Tenant également compte de cette réalité, la cession de bail ou de sous-location est possible, si le propriétaire a donné son accord de manière écrite et au préalable.

Enfin, obligatoirement, le bail sera enregistré.

een voorgezette of alternerende beroepsopleiding volgt. Ingeval het bewijs niet binnen de opgelegde termijn wordt verstrekt, zijn de wettelijke bepalingen over de huurovereenkomsten voor een studentenkamer niet van toepassing. In dat geval gelden de algemene bepalingen over de huur van onroerende goederen.

Aangezien de wetgeving wordt aangepast aan de specifieke situatie van de studenten, is het immers normaal dat zijzelf hun hoedanigheid van student bewijzen. Zo niet kunnen zij het voordeel van de nieuwe wetgeving niet genieten. De artikelen 1714 tot 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek zullen dan van toepassing zijn.

Overigens strekt dit wetsvoorstel er niet toe de huurovereenkomst voor een studentenkamer verplicht te maken voor alle studenten. Heel wat studenten hebben immers een leefloon en huren een pand dat weliswaar de kenmerken van een studentenkamer heeft, maar in feite hun hoofdverblijfplaats is.

Dit wetsvoorstel laat de huurder-student dan ook vrij in zijn keuze voor deze of gene huurovereenkomst. Ingeval de student een huurovereenkomst voor een studentenkamer wil sluiten, mag de verhuurder die zijn appartementen als studentenkamers te huur heeft gesteld, hem dergelijke overeenkomst niet weigeren.

Tegelijkertijd komt het wetsvoorstel tegemoet aan de bezorgdheid van de verhuurders, die al te vaak schade in de appartementen vaststellen; daarom wordt voorzien in de verplichting een gedetailleerde en tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te stellen, waarvan de kosten door beide partijen worden gedeeld.

Kenmerkend voor studenten is bovendien hun grote mobiliteit; zo nemen velen deel aan een Erasmus-uitwisselingsproject. Om daarmee rekening te houden, zijn overdracht van huur en onderverhuur mogelijk, mits de verhuurder daar op voorhand schriftelijk mee instemt.

Tot slot zal de huurovereenkomst moeten worden geregistreerd.

COMMENTAIRES DES ARTICLES

Sous-section première concernant le champ d'application (Articles 1 à 3)

Cette sous-section définit le champ d'application de la présente proposition de loi. Elle définit ce qu'on entend par étudiant du secondaire, du supérieur subventionné, de la formation en alternance.

La charge de la preuve de l'inscription revient à l'étudiant et celle-ci doit être rapportée dans un délai de trois mois. Si l'étudiant fait défaut à ses obligations, il ne pourra plus bénéficier de la loi sur les baux étudiants. Cependant, il se peut que le propriétaire veuille invoquer des dispositions de la section proposée. Comme il n'est pas responsable de cette situation, il peut donc, s'il le souhaite, invoquer certaines dispositions à son avantage, comme par exemple la possibilité de résilier le contrat de bail moyennant un préavis réduit, du fait que l'étudiant risque de bientôt quitter le logement et qu'il doit donc trouver quelqu'un d'autre (ce qui sera généralement plus facile en début d'année).

Il reviendra à l'étudiant de remettre une attestation scolaire délivrée après inscription dans l'enseignement secondaire, du supérieur ou de formation en alternance.

Sous-sections 2 et 3 (Art. 4 et 5)

Ces articles ne nécessitent pas de commentaires particuliers

Sous-section 4: Durée du bail

Art. 6

Si le bailleur met fin anticipativement au bail, il doit donner un préavis de 3 mois. Lorsque la fin du préavis tombe durant le mois de janvier ou de juin, celui-ci se termine automatiquement à la fin du mois. Cette mesure vise à protéger les étudiants, qui sont pendant ces deux périodes-là en examen. Il n'est pas souhaitable de les faire déménager et qu'ils doivent retrouver un kot pendant leur session d'examen.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELN

Onderafdeling 1: Toepassingsgebied (artikelen 1 tot 3)

In deze onderafdeling wordt het toepassingsgebied van dit wetsvoorstel afgebakend. Zo wordt het begrip "student" nader omschreven als de student die gesubsidieerd middelbaar of hoger onderwijs of een alternerende opleiding volgt.

De hoedanigheid van student moet door de student zelf worden aangetoond, en wel binnen een termijn van drie maanden. Ingeval de student zijn verplichtingen niet in acht neemt, kan hij de voordelen van de wet betreffende de huurovereenkomsten voor een studentenkamer niet genieten. Mogelijkerwijze zal de verhuurder gebruik willen maken van bepalingen van de voorgestelde afdeling. Aangezien hij de situatie niet in het leven heeft geroepen, kan hij desgewenst sommige bepalingen in zijn voordeel benutten; zo zal hij de huurovereenkomst kunnen opzeggen met inachtneming van een kortere opzeggingstermijn, vermits de kans groot is dat de student het pand vrij snel zal verlaten en hij een andere huurder moet vinden (wat doorgaans makkelijker is in het begin van het jaar).

De student zal de verhuurder een inschrijvingsattest moeten bezorgen om aan te tonen dat hij middelbaar of hoger onderwijs of een alternerende opleiding volgt.

Onderafdelingen 2 en 3 (art. 4 en 5)

Deze artikelen behoeven geen nadere toelichting.

Onderafdeling 4: Huurtijd

Art. 6

Ingeval de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt, moet hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht nemen. Als de laatste dag van de opzeggingstermijn in de loop van de maand januari of juni valt, wordt de opzeggingstermijn automatisch verlengd tot het einde van die maand. Die bepaling strekt ertoe de studenten, die tijdens die maanden examens afleggen, te beschermen. Het is zaak te voorkomen dat studenten tijdens een examenperiode uit hun studentenkamer worden gezet en op zoek moeten naar een andere studentenkamer.

Le préavis donné par le locataire est de 2 mois lorsque celui est donné avant le 30 octobre et de 3 mois ensuite.

Sous-section 5: Cession et sous-location (Art. 7 et 8)

Le régime de cession et de sous-location se veut plus souple que celui applicable aux résidences principales, afin de permettre aux étudiants qui arrêtent leurs études en cours d'année de sous-louer ou de céder leur contrat.

Tout d'abord, comme il n'y a pas d'interdiction de principe, l'exigence de l'autorisation écrite et préalable pourra s'interpréter de manière plus souple. Ainsi, par exemple, l'étudiant pourra invoquer un mail de l'agence ou du propriétaire pour démontrer que l'autorisation requise a bien été donnée.

Ensuite, il est bien entendu possible de céder ou sous-louer l'entièreté du bien, contrairement au régime applicable pour la résidence principale. Cette différence s'explique par la nature différente des biens concernés.

Sous-section 6 à 8 (Art. 9 à 11)

Ces articles ne nécessitent pas de commentaires particuliers.

Sous-section 9: Garantie locative

Art. 12

Il semble important de garder les trois modes de garanties locatives tels que prévus par la loi sur les baux relatifs à la résidence principale. Ces trois modes de constitution de la garantie locative permettent un plus grand choix pour le locataire.

Les dispositions relatives aux baux pour les résidences principales ont été adaptées, puisque la garantie locative ne dépasse jamais un mois de loyer.

Par rapport au régime applicable pour les baux des résidences principales, la garantie locative a été réduite à un mois dans tous les cas. Cette différence s'explique tout d'abord par le fait que le propriétaire peut mettre fin au contrat de bail plus rapidement, notamment s'il

Ingeval de huurder de huurovereenkomst opzegt, moet hij een opzeggingstermijn in acht nemen van twee maanden, als hij opzegt vóór 30 oktober, en van drie maanden als hij de overeenkomst na die datum opzegt.

Onderafdeling 5: Overdracht van huur en onderverhuring (art. 7 en 8)

De voorgestelde regeling inzake overdracht van huur en onderverhuring is soepeler dan die met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, in die zin dat de studenten die tijdens het schooljaar hun studie stopzetten, hun huurovereenkomst kunnen overdragen of het gehuurde goed kunnen onderverhuren.

Allereerst zal de vereiste van een voorafgaande schriftelijke toestemming soepel kunnen worden geïnterpreteerd, aangezien overdracht van huur en onderverhuring in beginsel niet verboden zijn. Zo zal de student die toestemming ook kunnen aantonen aan de hand van een e-mail van het verhuurkantoor of de eigenaar.

Vervolgens is het natuurlijk ook mogelijk het volledige goed over te dragen of te onderverhuren, in tegenstelling tot wat het geval is bij de voor de hoofdverblijfplaats toepasselijke regeling. Dit verschil is te verklaren door de afwijkende aard van de desbetreffende goederen.

Onderafdelingen 6 tot 8 (art. 9 tot 11)

Deze artikelen behoeven geen bijzondere commentaar.

Onderafdeling 9: Huurwaarborg

Art. 12

Kennelijk is het belangrijk de drie vormen van huurwaarborg te handhaven zoals ze zijn bepaald bij de wet op de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats. Die drie manieren om de huurwaarborg samen te stellen, bieden de huurder een ruimere keuze.

De bepalingen in verband met de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen werden aangepast, aangezien de huurwaarborg nooit meer dan één maand huurgeld bedraagt.

In vergelijking met de inzake huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen toepasselijke regeling werd de huurwaarborg in alle gevallen teruggebracht tot één maand. Dat verschil is ten eerste te verklaren doordat de eigenaar de huurovereenkomst eerder kan beëin-

constate que des dégradations sont commises dans le bien loué. Ensuite par le fait que, dans leur grande majorité, les étudiants disposent de peu de revenus et que la diminution du montant de la garantie locative est donc importante pour faciliter l'accès aux études supérieures pour les jeunes gens issus de familles moins nanties.

Art. 13 à 14

Ces articles n'appellent pas de commentaires particuliers.

Muriel GERKENS (Ecolo-Groen!)
Georges GILKINET (Ecolo-Groen!)
Wouter DE VRIENDT (Ecolo-Groen!)

digen indien hij vaststelt dat het gehuurde goed wordt beschadigd. De tweede verklaring is dat verreweg de meeste studenten krap bij kas zitten en dat de verlaging van het huurwaarborgbedrag dus belangrijk is om de toegang tot hoger onderwijs te vergemakkelijken voor jonge mensen uit minder gegoede gezinnen.

Art. 13 tot 14

Deze artikelen behoeven geen bijzondere commentaar.

PROPOSITION DE LOI

CHAPITRE PREMIER

Disposition générale

Article premier

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

CHAPITRE 2

Modification du Code civil

Art.2

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil est insérée une section *2ter* intitulée: "Des règles particulières aux baux étudiants" et contenant les articles suivants:

Sous-section 1re

Champ d'application

Art. 1^{er}. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur affecte à un logement étudiant. Lorsque l'étudiant demande à bénéficier du bail étudiant, le propriétaire ne peut le lui refuser. Au sens de la présente section, le preneur peut être un parent ou les deux parents de l'étudiant, le tuteur légal de l'étudiant ou l'étudiant lui-même. Un logement étudiant est un bien immeuble ou une partie de celui-ci qui est destinée au logement de l'étudiant.

Art. 2. Au sens de la présente section et de ses arrêtés d'exécutions on entend par:

— étudiant: toute personne valablement inscrite dans un établissement de l'enseignement secondaire, de l'enseignement supérieur subventionné ou toute personne suivant une formation en alternance;

— formation en alternance: toute action associant un ou plusieurs opérateurs de formation ou un ou plusieurs employeurs dans la mise en œuvre d'un programme de formation qualifiante combinant une formation pratique et une formation théorique, générale et/ou professionnelle.

WETSVOORSTEL

HOOFDSTUK 1

Algemene bepaling

Artikel 1

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

HOOFDSTUK 2

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek

Art. 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek wordt een afdeling *2ter* met als opschrift "Bijzondere regels betreffende studentenhuurovereenkomsten" ingevoegd, die de volgende artikelen omvat:

Onderafdeling 1

Werkingsfeer

Art. 1. Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder voor studentenhuusvesting bestemt. Wanneer de student vraagt aanspraak te mogen maken op de studentenhuurovereenkomst, mag de verhuurder hem dat niet weigeren. In de zin van deze afdeling kan de huurder een ouder of beide ouders van de student, de wettelijke voogd van de student of de student zelf zijn. Studentenhuusvesting is een onroerend goed of een deel daarvan dat bestemd is voor de huisvesting van de student.

Art. 2. Voor de toepassing van deze afdeling en van de desbetreffende uitvoeringsbesluiten wordt verstaan onder:

— student: elke persoon die geldig is ingeschreven in een instelling voor secundair onderwijs of gesubsidieerd hoger onderwijs, dan wel elke persoon die een alternerende opleiding volgt;

— alternerende opleiding: elke actie waarbij één of meer opleidingsmedewerkers en één of meer werkgevers betrokken worden bij de doorvoering van een programma inzake kwalificerende opleiding waarbij een praktische opleiding met een theoretische opleiding gecombineerd wordt, die algemeen en/of professioneel van aard zijn;

Art. 3. Lorsque le preneur du bail perd sa qualité d'étudiant, ou ne peut apporter la preuve de sa qualité d'étudiant endéans les 3 mois de la conclusion du contrat de bail:

— le bailleur peut, au choix, invoquer soit les règles générales relatives aux baux visées à la section première du présent chapitre ou bien les règles de la présente section 2^{ter};

— le preneur, quant à lui, ne peut invoquer que les règles générales visées à la section première du présent chapitre.

Sous-section 2

Conclusion du contrat de bail

Art. 4. Tout bail tombant sous la présente section doit être établi par écrit et contenir, indépendamment de toutes autres modalités: l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et partie d'immeubles couvrant l'objet locatif et le montant du loyer et des charges. Il y a autant d'exemplaires de l'acte que de parties à l'acte.

Le bail peut être conclu au nom du ou des parent(s) de l'étudiant, de son tuteur légal ou au nom de l'étudiant lui-même. La charge de la preuve du statut d'étudiant repose sur l'étudiant qui dispose de trois mois pour la rapporter au bailleur.

Sous-section 3

État du logement loué, état des lieux et garanties

Art. 5. Les articles 1717 à 1737 du présent Code ainsi que l'article 11^{bis} de la section 2 du présent chapitre sont applicables à la présente section.

Sous-section 4

Durée du bail

Art. 6. Tout bail visé à l'article 1^{er}, § 1^{er}, de la présente section est réputé conclu pour la durée des études.

Art. 3. Wanneer de huurder zijn hoedanigheid van student verliest of niet langer het bewijs van zijn hoedanigheid van student kan leveren binnen 3 maanden nadat de huurovereenkomst werd gesloten:

— kan de verhuurder zich naar keuze ofwel beroepen op de algemene regels voor huurovereenkomsten als bedoeld in afdeling 1 van dit hoofdstuk, ofwel op de regels van deze afdeling 2^{ter};

— kan de huurder zich alleen beroepen op de algemene regels voor huurovereenkomsten als bedoeld in afdeling 1 van dit hoofdstuk.

Onderafdeling 2

Sluiting van de huurovereenkomst

Art. 4. Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt, moet een geschrift worden opgesteld dat, afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet bevatten: de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die worden verhuurd, het bedrag van de huur en de kosten. Er zijn evenveel exemplaren van de akte als er partijen bij de akte zijn.

De huurovereenkomst kan worden gesloten namens de ouder(s) van de student, diens wettelijke voogd of de student zelf. De bewijslast voor de studentenstatus berust bij de student, die over drie maanden beschikt om de verhuurder daarvan in kennis te stellen.

Onderafdeling 3

Staat van het gehuurde goed, plaatsbeschrijving en waarborgen

Art. 5. De artikelen 1717 tot 1737 van dit Wetboek, alsmede afdeling 2, artikel 11^{bis}, van dit hoofdstuk zijn van toepassing op deze afdeling.

Onderafdeling 4

Duur van de huurovereenkomst

Art. 6. Elke bij artikel 1, § 1, van deze afdeling bedoelde huurovereenkomst wordt geacht te zijn gesloten voor de duur van de studietijd.

L'étudiant a le droit de demander la suspension de son contrat pour la durée de la période de vacances, au plus tard deux jours après la proclamation des résultats de fin d'année.

Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant un congé de trois mois à l'avance. Toutefois, si le congé devait prendre fin dans le courant du mois de janvier ou de juin, celui-ci est automatiquement prolongé jusqu'à la fin de ce mois.

Le locataire peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé de 2 mois lorsque celui-ci est donné avant le 30 octobre, et de 3 mois ensuite.

Sous-section 5

Cession et sous-location

Art. 7. La cession du bail est autorisée moyennant accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession de bail.

Art. 8. § 1^{er} Le preneur qui a pris à bail un logement étudiant peut donner jusqu'à la totalité du bien en sous-location, moyennant accord écrit et préalable du bailleur.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits et obligations.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire, au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé, en lui signifiant que la location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé d'un mois, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à un mois de loyer.

De student heeft het recht om de opschorting van zijn huurovereenkomst te verzoeken voor de duur van de vakantieperiode, uiterlijk twee dagen na de afkondiging van het behaalde studieresultaat.

De verhuurder kan de huurovereenkomst altijd beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien die opzeggingstermijn evenwel afloopt in de loop van de maanden januari of juni, dan wordt die termijn automatisch verlengd tot het einde van de respectieve maand.

De huurder kan de huurovereenkomst altijd beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden wanneer de opzegging wordt gegeven vóór 30 oktober, en van drie maanden wanneer de opzegging na die datum wordt gegeven.

Onderafdeling 5

Overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring

Art. 7. De overdracht van de huurovereenkomst is toegestaan met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

Art. 8. § 1. De huurder die een studentenkamer in huur heeft genomen, mag het goed volledig onderverhuren, met schriftelijk en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten en plichten.

Wanneer de verhuurder een einde maakt aan de hoofdhurovereenkomst, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhurovereenkomst beëindigd wordt.

Wanneer de huurder de hoofdhurovereenkomst vervroegd beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste een maand geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan een maand huur.

§ 2. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Sous-section 6

Précompte immobilier

Art. 9. L'article 5 de la section 2 du présent chapitre est applicable à la présente section.

Sous-section 7

Indexation

Art. 10. L'article 6 de la section 2 du présent chapitre est applicable à la présente section.

Sous-section 8

Transmission du bien loué

Art. 11. L'article 9 de la section 2 du présent chapitre est applicable à la présente section.

Sous-section 9

Garantie locative

Art. 12. § 1^{er}. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à un mois de loyer, quelle que soit la forme de la garantie locative.

Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre, au choix du preneur, trois formes: soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur ou des parents/tuteur légal du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur ou aux parents/tuteur légal de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

§ 2. Lorsque le(s) preneur(s) optent pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du ou des preneur(s) et le bailleur acquiert un

§ 2. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

Onderafdeling 6

Onroerende voorheffing

Art. 9. Artikel 5 van afdeling 2 van dit hoofdstuk is van toepassing op deze afdeling.

Onderafdeling 7

Indexering

Art. 10. Artikel 6 van afdeling 2 van dit hoofdstuk is van toepassing op deze afdeling.

Onderafdeling 8

Overdracht van het gehuurde goed

Art. 11. Artikel 9 van afdeling 2 van dit hoofdstuk is van toepassing op deze afdeling.

Onderafdeling 9

Huurwaarborg

Art. 12. § 1. Indien, behoudens de zekerheden als bedoeld in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder, om de inachtneming van zijn verplichtingen te waarborgen, een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan een maand huur, ongeacht de vorm van de huurwaarborg.

De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen, naar keuze van de huurder, drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder of van de ouders/wettelijk voogd bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder of de ouders/wettelijk voogd mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

§ 2. Wanneer de huurder(s) kiest/kiezen voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder(s) en verwerft

privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le(s) preneur(s) optent pour une garantie bancaire qu'ils s'engagent à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, l'institution financière devra être celle auprès de laquelle le(s) preneur(s) dispose(nt), le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière.

Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 22 mars 1993, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire.

La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation n'est pas d'application.

Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Le(s) preneur(s) ne devront aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui leur accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

§ 3. Lorsque le(s) preneur(s) opte(nt) pour une garantie bancaire, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

Le Roi établit le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die hij gedurende de duur van de huurovereenkomst volledig samenstelt middels vaste maandelijkse afbetalingen, moet de financiële instelling waarbij dat gebeurt, die zijn waar de huurder in voorkomend geval een rekening heeft waarop zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Zo de huurder een einde maakt aan de storting van zijn beroeps- of vervangingsinkomsten aan de bewuste bank, heeft die het recht de volledige en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid die waarborg naar een andere financiële instelling over te hevelen.

Onverminderd de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen mag een financiële instelling die waarborg niet weigeren om redenen die te maken hebben met de solvabiliteit van de huurder.

De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet is niet van toepassing.

De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen zo de kandidaat-huurder, op het tijdstip van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen werden toegekend. De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaan van de huurder, ingeval hij zijn verplichting om de waarborg geleidelijk samen te stellen niet nakomt.

§ 3. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg op grond van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, staat het OCMW dat de aanvraag bij de financiële instelling indient, de waarborg toe ten gunste van de huurder.

De Koning legt het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop die waarborg wordt gevormd.

§ 4. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 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 satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par le § 1^{er}, alinéa 1^{er}, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§ 5. Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principale qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, 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 contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Sous-section 10

Enregistrement du bail

Art. 13. L'article 5bis de la section 2 du présent chapitre est applicable à la présente section.

Sous-section 11

Force obligatoire des dispositions de la présente section

Art. 14. L'article 12 de la section 2 du présent chapitre est applicable à la présente section.

CHAPITRE 3

Entrée en vigueur

Art.15

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} jour du douzième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur Belge*.

2 mai 2011

Muriel GERKENS (Ecolo-Groen!)
Georges GILKINET (Ecolo-Groen!)
Wouter DE VRIENDT (Ecolo-Groen!)

§ 4. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat deze te plaatsen op de wijze bepaald bij § 1, eerste 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 verplichting na te komen die hem overeenkomstig § 1, eerste lid, wordt opgelegd, zijn evenwel de wettelijke intresten op het bedrag van de waarborg verschuldigd.

§ 5. Over de rekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, de waarborg of de rekening waarop de waarborg werd samengesteld, 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 de 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 kantonement.

Onderafdeling 10

Registratie van de huurovereenkomst

Art. 13. Artikel 5bis van afdeling 2 van dit hoofdstuk is van toepassing op deze afdeling.

Onderafdeling 11

Afdwingbaarheid van de bepalingen van deze afdeling

Art. 14. Artikel 12 van afdeling 2 van dit hoofdstuk is van toepassing op deze afdeling.

HOOFDSTUK 3

Inwerkingtreding

Art. 15

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de twaalfde maand die volgt op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

2 mei 2011