

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

28 november 2007

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek voor
wat betreft de huur van studentenkamers**

(ingediend door de heer Dirk Van der Maelen
en mevrouw Maya Detiège)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	5

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

28 novembre 2007

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil en ce qui concerne
la location de chambres d'étudiants**

(déposée par M. Dirk Van der Maelen et
Mme Maya Detiège)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	5

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V-N-VA	:	Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a - spirit	:	Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht.	
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) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige 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)
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

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe een specifieke regeling in te voeren voor de huur van studentenkamers.

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à instaurer une réglementation spécifique pour la location de chambres d'étudiant.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, in aangepast vorm, de tekst over van het voorstel DOC 51 1231/001.

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.

Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)
Maya DETIÈGE (sp.a-spirit)

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition DOC 51 1231/001.

La location de chambres d'étudiants 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 *Irebis* au livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, axée spécifiquement sur la location de chambres d'étudiants.

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'étudiants.

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 *IIter* ingevoegd, luidende:

«Afdeling *IIter*. Regels betreffende de huurovereenkomsten 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 als bedoeld in artikel 1, ongeacht de duurtijd van de aanvangsovereenkomst, wordt geacht te zijn aangegaan 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 huurovereenkomst, 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.

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 *IIter*, libellée comme suit:

« Section *IIter*. 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.

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 wordt bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder 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 aanmaakt de verplichting na te komen die hem bij het tweede lid wordt opgelegd,

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 sont 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 est 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 satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2, les

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 kantonnement.

Art. 7

De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht.».

20 november 2007

Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)
Maya DETIÈGE (sp.a-spirit)

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.».

20 novembre 2007