

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

24 mai 2011

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la législation relative aux baux à
loyer en vue de rendre obligatoire
le versement de la garantie locative
afférente aux chambres d'étudiant
sur un compte bloqué**

(déposée par Mme Sarah Smeyers et consorts)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

24 mei 2011

WETSVOORSTEL

**houdende wijziging van de Huurwet met
het oog op de verplichting tot storting van
de huurwaarborg voor studentenkamers
op een geblokkeerde rekening**

(ingediend door mevrouw Sarah Smeyers c.s.)

RÉSUMÉ

Pour l'heure, la garantie locative afférente aux chambres d'étudiant ne doit pas obligatoirement être versée sur un compte bloqué. Les bailleurs de chambres d'étudiant ont dès lors la possibilité de retenir la garantie locative sans motif valable.

Cette proposition de loi vise à supprimer cette possibilité en prévoyant le versement obligatoire de la garantie locative sur un compte bloqué.

SAMENVATTING

Momenteel is er geen verplichting om de huurwaarborg voor studentenkamers op een geblokkeerde rekening te storten. Hierdoor is het mogelijk dat verhuurders van studentenkamers de huurwaarborg inhouden zonder geldige reden.

Dit wetsvoorstel wil dit tegengaan door de verplichting in te voeren om de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening te storten.

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,

La présente proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi DOC 52 1454/001.

Lacunes de la législation actuelle

La législation sur les loyers actuellement en vigueur impose le versement de la garantie locative sur un compte bloqué uniquement pour les résidences principales, et non pour les chambres d'étudiant qui ne constituent pas une résidence principale. Il s'ensuit que la garantie locative payée pour les chambres d'étudiant est versée sur un compte du bailleur ou payée par un règlement comptant à celui-ci. La plupart des baux afférents aux chambres d'étudiant précisent que l'étudiant ne peut établir sa résidence principale dans cette chambre.

Comme le versement de la garantie locative afférente aux chambres d'étudiant sur un compte bloqué n'est pas obligatoire, un nombre limité de bailleurs de chambres d'étudiant ont l'opportunité, depuis des décennies, de retenir régulièrement la garantie locative sans motif valable.

Cela fait plus de dix ans que le conseil des étudiants de Louvain soutient les étudiants désireux de saisir le juge de paix en leur accordant une assistance judiciaire gratuite. À Anvers aussi, les services aux étudiants s'y emploient. Jadis, les étudiants intentaient rarement une action en justice à titre individuel dès lors que les coûts y afférents excédaient généralement le montant de la garantie et que de telles actions s'avéraient fastidieuses. C'est ainsi qu'à Louvain une action seulement de ce type a été perdue, ce qui prouve suffisamment l'illégitimité du comportement de certains bailleurs.

Proposition de modification

D'un point de vue légistique, la manière la plus simple de remédier aux lacunes de l'actuelle législation sur les baux à loyer serait de rendre l'article 10 de la loi sur les baux à loyer — l'article relatif à la garantie locative — également applicable aux chambres d'étudiants.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van wetsvoorstel DOC 52 1454/001.

Gebrek in de huidige wetgeving

De huidige huurwet gebiedt de storting van de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening enkel voor hoofdverblijfplaatsen, niet voor studentenkamers die geen hoofdverblijfplaats vormen. Dit heeft als gevolg dat de huurwaarborg voor studentenkamers op een rekening van de verhuurder wordt gestort of cash aan de verhuurder wordt betaald. In de meeste huurcontracten voor studentenkamers is bepaald dat de student op die kamer zijn hoofdverblijfplaats niet mag hebben.

Het ontbreken van de verplichting om de huurwaarborg voor deze studentenkamers op een geblokkeerde rekening te storten, stelt een beperkt aantal verhuurders van studentenkamers al decennia lang in de gelegenheid regelmatig de huurwaarborg in te houden zonder geldige reden.

Al meer dan tien jaar steunt de Leuvense studentenraad studenten die een rechtszaak willen inleiden bij de vrederechter met gratis rechtsbijstand. Ook studentenvoorzieningen in Antwerpen maken hier werk van. Voordien spanden individuele studenten zelden een rechtszaak aan omdat de kosten hiervan meestal het bedrag van de waarborg overtroffen en omdat dergelijke rechtszaken tijdrovend bleken. Op die manier werd er in Leuven nog maar één dergelijke rechtszaak verloren, wat een voldoende staving is van de onrechtmatigheid van de handelwijze van bepaalde verhuurders.

Voorstel tot wijziging

Het gebrek in de huidige huurwetgeving lijkt legistiek het meest eenvoudig te kunnen worden opgelost door het artikel 10 van de Woninghuurwet — dit is het artikel betreffende de huurwaarborg — tevens van toepassing te verklaren op studentenkamers.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

L'article 1714*bis* du Code civil prévoit notamment que l'article 1^{er}*bis* de la loi sur les baux à loyer est également applicable aux chambres d'étudiants. Nous reformulons l'article 1714*bis* de manière à ce que l'article 10 de la loi sur les baux à loyers soit aussi applicable aux chambres d'étudiants.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

Artikel 1714*bis* van het Burgerlijk Wetboek bepaalt onder meer dat artikel 1*bis* van de Woninghuurwet ook op studentenkamers van toepassing is. In artikel 1714*bis* voegen we een formulering toe die maakt dat ook artikel 10 van de Woninghuurwet op studentenkamers van toepassing is.

Sarah SMEYERS (N-VA)
Peter DEDECKER (N-VA)
Reinilde VAN MOER (N-VA)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

À l'article 1714*bis* du Code civil, les mots "L'article 1^{er}*bis*" sont remplacés par les mots "Les articles 1^{er}*bis* et 10" et les mots "est applicable" sont remplacés par les mots "sont applicables".

27 avril 2011

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In art. 1714*bis* van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden "Artikel 1*bis*" vervangen door de woorden "De artikelen 1*bis* en 10" en wordt het woord "is" vervangen door het woord "zijn".

27 april 2011

Sarah SMEYERS (N-VA)
Peter DEDECKER (N-VA)
Reinilde VAN MOER (N-VA)