

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

SESSION EXTRAORDINAIRE 2010

27 septembre 2010

PROPOSITION DE LOI**relative à la garantie locative constituée
par une garantie bancaire**

(déposée par M. Thierry Giet et consorts)

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

BUITENGEWONE ZITTING 2010

27 september 2010

WETSVOORSTEL**betreffende de huurwaarborg in de vorm
van een bankwaarborg**

(ingediend door de heer Thierry Giet c.s.)

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi interdit aux banques de réclamer certains paiements supplémentaires à ceux demandés pour un compte à vue pour l'ouverture, la gestion et la clôture d'une garantie bancaire.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe, in verband met de bankwaarborg die als huurwaarborg wordt gegeven, de banken te verbieden naast de voor een zichtrekening aangerekende kosten, bepaalde bijkomende kosten op te leggen om die bankwaarborg te openen, te beheren en te sluiten.

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

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkortingen bij de nummering van de publicaties:	
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 toezpraken (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)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants		Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers	
Commandes:		Bestellingen:	
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 0177/001.

L'article 103 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) a mis en place un nouveau système de garantie locative.

Face à l'augmentation substantielle des loyers, la charge financière que représentait la constitution de la garantie locative était devenue, pour bon nombre de ménages, un véritable obstacle pour trouver un logement.

Pour faciliter l'accès au logement, la disposition précitée a prévu trois modes de constitution de la garantie locative, au choix des locataires. Soit un compte individualisé auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au locataire de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat type entre un CPAS et une institution financière.

Une des voies consiste donc à permettre au locataire de constituer progressivement dans sa banque la garantie locative équivalente à 3 mois de loyer. Dans ce cas, l'institution bancaire est obligée de garantir automatiquement le montant total de la garantie, dès la conclusion du contrat de bail, alors que le locataire lui reconstituera cette somme par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de 3 ans.

Des conditions strictes et équilibrées sont imposées au locataire et à l'institution financière.

Il est ainsi prévu que le locataire doit s'adresser à la banque auprès de laquelle son salaire ou ses revenus de remplacement sont versés, ceux-ci servant de gage pour la banque. De plus, tant que la garantie n'est pas totalement reconstituée, les intérêts produits par les sommes déjà versées bénéficient à la banque. En outre, dans le cas où le locataire cesse de remplir ses obligations relatives à la constitution de la garantie, la banque est en droit d'exiger le paiement intégral et immédiat de la garantie.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van wetsvoorstel DOC 52 0177/001.

Artikel 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) heeft een nieuwe huurwaarborg-regeling ingesteld.

Wegens de forse stijging van de huurprijzen was het samenstellen van de huurwaarborg voor tal van gezinnen een dermate zware financiële last geworden dat hun zoektocht naar een woning echt werd bemoeilijkt.

Om makkelijker een huurwoning te vinden, voorziet het voormelde artikel 103 in drie mogelijkheden om de huurwaarborg samen te stellen, waaruit de huurder vrij kan kiezen: een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling, of een bankwaarborg die de huurder de mogelijkheid biedt de huurwaarborg geleidelijk samen te stellen, of tot slot een bankwaarborg op grond van een standaardcontract tussen een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (OCMW) en een financiële instelling.

Eén van die mogelijkheden bestaat er dus in dat de huurder de huurwaarborg (ten bedrage van 3 maanden huurgeld) geleidelijk mag samenstellen bij zijn bank. In dat geval is de bank bij het sluiten van de huurovereenkomst verplicht zich automatisch borg te stellen voor het totale bedrag van de huurwaarborg; de huurder van zijn kant verbindt er zich toe dat bedrag bij de bank samen te stellen, middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar.

De huurder én de financiële instelling zijn gebonden aan strikte en uitgebalanceerde voorwaarden.

Zo bepaalt de wet dat de huurder zich moet wenden tot de bank waarbij hij de rekening heeft waarop zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort; ten aanzien van de bank gelden die inkomsten als onderpand. Zolang de huurwaarborg niet volledig is samengesteld, komen de intresten op de reeds gestorte bedragen bovendien de bank toe. Ingeval de huurder zijn verplichtingen betreffende de samenstelling van de huurwaarborg niet langer naleeft, is de bank daarenboven gerechtigd de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen.

À l'heure actuelle, il apparaît que les objectifs poursuivis par la loi (à savoir faciliter l'accès au logement) sont contournés par certaines institutions bancaires qui n'hésitent pas à demander des frais d'ouverture et/ou de gestion de dossier très importants, pouvant grimper jusqu'à 250 euros. À l'évidence, cette exigence met à mal la volonté de faciliter l'accès au logement.

Les garanties apportées au secteur bancaire par la disposition précitée rendent légitimes, à charge des institutions bancaires, l'interdiction de réclamer pour la garantie bancaire des frais d'ouverture, de gestion et de clôture supplémentaires à ceux demandés pour un compte à vue. Procéder autrement revient à transformer en aubaine financière une disposition destinée à renforcer le droit au logement. C'est d'autant plus critiquable que cette disposition ne lèse ni la banque, ni le bailleur, ni le locataire.

La présente proposition de loi vise à inscrire dans la loi l'interdiction pour l'institution bancaire de réclamer, pour la garantie bancaire, des frais d'ouverture, de gestion et de clôture supérieurs à ceux demandés pour un compte à vue.

Thierry GIET (PS)
Karine LALIEUX (PS)
Valérie DÉOM (PS)
Özlem ÖZEN (PS)
Rachid MADRANE (PS)

Nu echter blijkt dat de door de wet nagestreefde doelstelling (meer bepaald makkelijker een huurwoning vinden) door bepaalde bankinstellingen wordt omzeild: zij durven echt hoge bedragen (tot 250 euro) vragen om de betrokken dossiers aan te leggen en/of te beheren. Het hoeft geen betoog dat zulks afbreuk doet aan het opzet om makkelijker huisvesting te vinden.

Gelet op de in het voormelde artikel 103 vervatte garanties ten aanzien van de banken, is het rechtmatig dat het die instellingen wordt verboden naast de kosten voor een zichtrekening bijkomende kosten aan te rekenen voor het openen, beheren en sluiten van de bankwaarborg. Indien bijkomende kosten worden aangerekend, werkt de bepaling, die bedoeld is om het recht op wonen kracht bij te zetten, in het financiële voordeel van de banken. Zulks is des te laakbaarder daar artikel 103 neutraal is ten aanzien van zowel bank, verhuurder als huurder.

Dit wetsvoorstel strekt er dus toe de bankinstellingen bij wet te verbieden om bij de samenstelling van de bankwaarborg, naast de kosten voor een zichtrekening, bijkomende kosten aan te rekenen voor het openen, beheren en sluiten van die garantie.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Dans l'article 10 du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, remplacé par la loi du 25 avril 2007, est inséré le paragraphe suivant:

“§ 1^{er}*bis*. L'institution financière ne peut réclamer aucun frais pour l'ouverture, la gestion et la clôture d'une garantie bancaire autres que ceux demandés pour l'ouverture, la gestion et la clôture d'un compte à vue.”.

23 août 2010

Thierry GIET (PS)
Karine LALIEUX (PS)
Valérie DÉOM (PS)
Özlem ÖZEN (PS)
Rachid MADRANE (PS)

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 10 van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, vervangen bij de wet van 25 april 2007, wordt een paragraaf 1*bis* ingevoegd, luidende:

“§ 1*bis*. De financiële instelling mag voor het openen, beheren en sluiten van een bankwaarborg geen andere kosten aanrekenen dan die welke worden gevraagd voor het openen, beheren en sluiten van een zichtrekening.”.

23 augustus 2010

TEXTE DE BASE

Code civil

Art 10. § 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 2 ou 3 mois de loyer, selon 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 auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur 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 preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, 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

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

Code civil

Art 10. § 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 2 ou 3 mois de loyer, selon 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 auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur 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 preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, 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

BASISTEKST

Burgerlijk Wetboek

Art. 10. § 1. Indien, behoudens de zekerheden voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder om de naleving 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 2 of 3 maanden huur, afhankelijk van 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 bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft 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, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur. De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling. Niettegenstaande de wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid 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

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

Burgerlijk Wetboek

Art. 10. § 1. Indien, behoudens de zekerheden voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder om de naleving 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 2 of 3 maanden huur, afhankelijk van 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 bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft 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, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur. De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling. Niettegenstaande de wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid 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

autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il définit. Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui 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.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, 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 fixe 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.

§ 2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au § 1^{er}, alinéa 3, 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 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§ 3. 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

autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il définit. Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui 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.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, 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 fixe 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.

§ 1^{er}bis. *L'institution financière ne peut réclamer aucun frais pour l'ouverture, la gestion et la clôture d'une garantie bancaire autres que ceux demandés pour l'ouverture, la gestion et la clôture d'un compte à vue.*

§ 2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au § 1^{er}, alinéa 3, 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 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§ 3. 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

instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën huurders die Hij vaststelt, volgens de financieringsmodaliteiten die Hij vaststelt. 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 overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

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 deze waarborg wordt gevormd.

§ 2. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in § 1, derde lid, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt.

Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door § 1, derde lid, is de verschuldigde rente echter de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.

§ 3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch van de bankwaarborg, noch van de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, dan ten voordele van

instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën huurders die Hij vaststelt, volgens de financieringsmodaliteiten die Hij vaststelt. 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 overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

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 deze waarborg wordt gevormd.

§ 1bis. De financiële instelling mag voor het openen, beheren en sluiten van een bankwaarborg geen andere kosten aanrekenen dan die welke worden gevraagd voor het openen, beheren en sluiten van een zichtrekening.

§ 2. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in § 1, derde lid, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt.

Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door § 1, derde lid, is de verschuldigde rente echter de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.

§ 3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch van de bankwaarborg, noch van de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, dan ten voordele van

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.

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.

een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.