

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2010-2011

10 NOVEMBRE 2010

Proposition de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne le bail afférent aux chambres d'étudiant

(Déposée par M. Wouter Beke et consorts)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi reprend le texte d'une proposition qui a déjà été déposée au Sénat le 28 septembre 2009 (doc. Sénat, n° 4-1431/1 - 2008/2009).

Elle reprend à son tour, en l'adaptant, le texte de la proposition déposée à la Chambre des représentants le 1^{er} février 2008 par Mme Katrien Schryvers et consorts (doc. Chambre, n° 52-766/1).

Pendant leurs études, certains étudiants continuent à vivre chez leurs parents. D'autres, en revanche, cherchent un autre logement, temporaire, situé à proximité de l'établissement où ils font leurs études.

Ils peuvent trouver à se loger dans une résidence ou un home d'étudiants, rattaché à un établissement d'enseignement. La plupart des étudiants sont toutefois tenus de se tourner vers le marché locatif privé, pour louer une chambre ou un « kot » auprès de particuliers. Les étudiants peuvent également louer un studio, un appartement, une maison ou une maison communautaire sur le marché du logement ordinaire.

À défaut d'une législation spécifique concernant la location de chambres d'étudiant, celle-ci est en principe régie par le droit commun. La chambre ou le studio loué par l'étudiant n'étant généralement pas affecté à sa résidence principale, la loi sur les baux d'habitation ne peut être appliquée. Le droit commun en matière de baux ne s'intéresse pas au contexte spécifique du logement d'étudiant ni aux besoins en la matière.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2010-2011

10 NOVEMBER 2010

Wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat betreft de huurovereenkomst van studentenkamers

(Ingediend door de heer Wouter Beke c.s.)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van een voorstel dat reeds op 28 september 2009 in de Senaat werd ingediend (stuk Senaat, nr. 4-1431/1 - 2008/2009).

Het neemt op zijn beurt, in aangepaste vorm, de tekst over van het voorstel van mevrouw Katrien Schryvers c.s., ingediend in de Kamer van volksvertegenwoordigers op 1 februari 2008 (Parl. St. Kamer, nr. 52-766/1).

Er zijn studenten die tijdens hun studies thuis blijven wonen. Er zijn er ook die uitkijken naar een andere, tijdelijke woongelegenheden, dichtbij de instelling waar ze studeren.

Zij kunnen hiervoor terecht in een studentenresidentie of -home, verbonden aan de onderwijsinstelling. De meeste studenten zijn evenwel aangewezen op de private huurmarkt, waar zij bij particulieren een kamer of « kot » huren. Daarnaast kunnen studenten ook een studio, appartement, huis of gemeenschaps-huis huren op de gewone woningmarkt.

Bij gebrek aan enige specifieke wetgeving voor de huur van studentenkamers wordt deze in principe beheerst door het gemeen huurrecht. De door de student gehuurde kamer of studio is meestal niet zijn hoofdverblijfplaats zodat de woninghuurwet niet van toepassing is. Het gemeen huurrecht schenkt geen aandacht aan de specifieke context en de behoeften inzake studentenhuisvesting.

Eu égard à la nature essentiellement supplétive du droit commun en matière de baux, les parties peuvent y déroger librement. Cela signifie que le bailleur peut décider lui-même de la forme du contrat de bail ainsi que de sa durée et du montant du loyer. Chaque année, lors de l'établissement d'un nouveau contrat, le bailleur peut adapter le loyer de façon arbitraire sans devoir se justifier d'aucune manière.

En outre, le bailleur de chambres d'étudiant peut déterminer en toute liberté le montant de la garantie locative ainsi que les modalités de constitution et de libération de celle-ci. À l'échéance du bail, la libération de cette garantie donne lieu à des problèmes récurrents.

Loin de nous l'intention de léser ou de sanctionner les bailleurs de chambres d'étudiant. La présente proposition vise toutefois à rééquilibrer les relations entre les étudiants-locataires et les bailleurs. Nous estimons que les étudiants-locataires ont besoin d'un minimum de protection, par analogie à celle dont peuvent bénéficier les locataires des logements qu'ils occupent à titre de résidence principale.

Étant donné que, pour les étudiants non navetteurs, le loyer de leurs chambres d'étudiant représente une grande partie des coûts à supporter, l'existence de logements d'étudiants à des prix abordables, assortis d'une certaine forme de sécurité de prix, peut influencer favorablement la démocratisation de l'enseignement supérieur.

Les démocrates-chrétiens flamands veulent instaurer pour le preneur un droit au renouvellement de bail à l'échéance, ce qui permettrait aux étudiants de relouer leur chambre d'étudiant aux mêmes conditions. Ce droit est limité à quatre renouvellements.

Le bailleur peut refuser de renouveler le bail s'il est prévu que la chambre soit occupée par lui-même ou ses proches ou s'il met en vente, veut reconstruire, restaurer ou rénover le bien immobilier ou la partie que loue l'étudiant, en cas de manquements graves de l'étudiant ou faute de preuve que l'étudiant est régulièrement inscrit à une école ou une université.

Conformément à la loi sur les baux d'habitation, la garantie locative doit également être placée sur un compte bloqué, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière.

Vermits het gemeen huurrecht voornamelijk aanvullend van aard is, kunnen de partijen er vrij van afwijken. Dat betekent dat de verhuurder zelf kan bepalen hoe het huurcontract er uitziet en welke contractduur en huurprijs is. De verhuurder kan elk jaar, als een nieuw contract wordt opgesteld, de huurprijs willekeurig aanpassen zonder hiervoor enige verantwoording te moeten afleggen.

Bovendien is de verhuurder van studentenkamers volledig vrij te bepalen ten belope van welk bedrag en op welke wijze de huurwaarborg moet worden voldaan en weer kan worden vrijgegeven. Herhaaldelijk rijzen er aan het einde van de huurovereenkomst problemen in verband met de vrijgave van deze waarborg.

Wij hebben geenszins de bedoeling de verhuurders van studentenkamers te benadelen of te bestraffen. Wel wil dit voorstel het evenwicht in de betrekkingen tussen studenten-huurders en verhuurders herstellen. De indieners zijn van oordeel dat studenten-huurders een minimum aan bescherming behoeven, vergelijkbaar met die waarop de huurders van woningen die zij als hoofdverblijfplaats betrekken aanspraak kunnen maken.

Vermits de huur van studentenkamers voor niet-pendelende studenten een groot deel van de kosten opslokt, kan betaalbare studentenhuisvesting met enige vorm van prijszekerheid een positieve impact hebben op de democratisering van het hoger onderwijs.

De Vlaamse christen-democraten willen een recht op huurhernieuwing invoeren voor de huurder bij het verstrijken van diens huurovereenkomst. Hierdoor hebben studenten de mogelijkheid om hun studentenkamer opnieuw te huren, tegen dezelfde voorwaarden. Dit recht is beperkt tot vier hernieuwingen.

De verhuurder kan de huurhernieuwing weigeren indien hijzelf dan wel zijn naaste familieleden de kamer zullen betrekken; indien hij het onroerend goed of het gedeelte dat door de student wordt gehuurd te koop aanbiedt, wil wederopbouwen, verbouwen of rooveren; in geval van grove tekortkomingen van de student of bij gebrek aan bewijs dat de student regelmatig is ingeschreven aan een school of universiteit.

Tevens dient de huurwaarborg overeenkomstig de woninghuurwet bij een financiële instelling op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder te worden geplaatst.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article insère dans le Code civil une nouvelle section contenant des règles spécifiquement applicables à la location de chambres d'étudiant.

Art. 1^{er}. — Cet article précise le champ d'application de la nouvelle section 2^{ter}, à savoir la location d'une chambre, d'un appartement ou d'un studio qu'utilise un étudiant inscrit régulièrement pendant ses études et qui ne relève pas du champ d'application de la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer.

Art. 2. — Un logement loué à des fins d'étude doit offrir un minimum de confort dans le sens où le bien doit être sûr, salubre et habitable.

Une sanction est prévue en cas de non-respect de ces conditions minimales. Le preneur peut exiger que le bailleur réalise les travaux nécessaires pour rendre le bien sûr, salubre et habitable. En attendant, le juge peut accorder une réduction de loyer.

Le preneur peut également demander une révision du loyer lorsque la valeur locative normale est inférieure de 20 % au loyer réclamé. La décision du juge modifie également le montant du loyer pour les loyers déjà échus et payés. Pour éviter que le bailleur ne soit dans l'incertitude en ce qui concerne le loyer et que le preneur n'abuse de la mesure visant uniquement à récupérer les montants des loyers, le preneur doit introduire sa demande dans les trois mois de la conclusion du bail.

Cette mesure ne porte pas atteinte aux normes de qualité et de sécurité prévues par les différentes régions.

Art. 3. — Cet article fixe la durée des baux relatifs aux chambres d'étudiant.

Alors qu'auparavant, la période de location était généralement de dix mois, elle est aujourd'hui, dans la plupart des cas, de douze mois.

Un contrat de bail sur douze mois offre aux étudiants la meilleure garantie qu'ils pourront continuer à occuper leur chambre d'étudiant pendant une deuxième session éventuelle.

Art. 4. — Par analogie avec l'ancien article 10 de la loi susmentionnée du 20 février 1991 qui était d'application avant la modification législative du 25 avril 2007, il est prévu que la garantie locative doit être placée sur un compte bloqué et individualisé,

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

Dit artikel voegt een nieuwe afdeling in het Burgerlijk Wetboek in met regels die specifiek van toepassing zijn op de huur van studentenkamers :

Art. 1. — Dit artikel verduidelijkt het toepassingsgebied van de nieuwe afdeling 2^{ter}, namelijk de huur van een kamer, appartement of studio die een regelmatig ingeschreven student gebruikt tijdens zijn studies en die niet onder het toepassingsgebied valt van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Art. 2. — Een woning die voor studiedoeleinden wordt gehuurd, moet een minimum aan comfort bieden in die zin dat het goed veilig, gezond en bewoonbaar moet zijn.

Opdat die minimumvoorwaarden worden nageleefd, is er in een sanctie voorzien. De huurder kan eisen dat de verhuurder de werken verricht die noodzakelijk zijn om het goed in veilige, gezonde en bewoonbare staat te herstellen. Tot zolang kan de rechter een huurprijsvermindering toekennen.

De huurder kan tevens een huurprijsherziening vragen wanneer de normale huurwaarde twintig percent lager ligt dan de gevraagde huurprijs. De beslissing van de rechter wijzigt het bedrag van de huur ook voor de reeds vervallen en betaalde huurtermijnen. Om te vermijden dat de verhuurder in onzekerheid verkeert betreffende de huurprijs en dat de huurder misbruik maakt van de regeling die er louter op gericht is huurgelden terug te krijgen, dient de huurder zijn vordering in te stellen binnen een termijn van drie maanden na het sluiten van de huurovereenkomst.

Deze regeling doet geen afbreuk aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen die worden vooropgesteld door de verschillende gewesten.

Art. 3. — Dit artikel bepaalt de duur van huurovereenkomsten betreffende studentenkamers.

Daar waar de huurperiode vroeger doorgaans tien maanden bedroeg, loopt deze thans in de meeste gevallen over twaalf maanden.

Een twaalfmaandelijks huurcontract biedt de grootste zekerheid aan de studenten dat zij ook tijdens een eventuele tweede zitting hun studentenkamer verder kunnen betrekken.

Art. 4. — Naar analogie van het vroegere artikel 10 van de bovenvermelde wet van 20 februari 1991 dat gold vóór de wetswijziging van 25 april 2007, wordt bepaald dat de huurwaarborg gestort dient te worden op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening

ouvert au nom du preneur. Il ne peut être disposé de cette garantie et des intérêts qu'elle a générés qu'après accord écrit entre l'étudiant et le bailleur ou après une décision judiciaire.

La période d'essai ne peut être inférieure à un mois. Pour les étudiants ou leurs parents, en effet, une garantie constitue une charge énorme dans leur budget, une somme à déboursier au début de l'année scolaire ou universitaire, au même moment que d'autres dépenses importantes, comme les frais d'inscription, l'achat de cours, etc.

Art. 5 à 8. — À l'heure actuelle, les loyers augmentent presque annuellement. Les étudiants louent généralement pour de courtes périodes et les bailleurs ont ainsi l'occasion de relever à chaque fois le loyer, même lorsqu'ils concluent un nouveau bail avec le même locataire. Par conséquent, la location entraîne souvent pour les étudiants et/ou leurs parents une charge financière à la fois lourde et incertaine.

Ces articles visent à instaurer une certaine sécurité et une certaine stabilité des prix. Ils se basent en partie sur les dispositions de la loi sur les baux commerciaux relatives au droit de renouveler le bail.

Tant que l'étudiant est aux études, le preneur peut prolonger le bail, chaque fois pour une durée de douze mois, quatre fois au maximum. À la fin de cette période, l'étudiant aura normalement terminé ses études. Afin d'éviter les abus, le preneur doit prouver que l'étudiant est inscrit régulièrement à une école ou une université.

Le preneur doit informer le bailleur par lettre recommandée de son souhait d'exercer son droit de renouveler le bail, au plus tard un mois avant la fin du bail.

Le renouvellement a lieu aux mêmes prix et conditions que ceux prévus dans le bail, moyennant une adaptation annuelle à l'indice des prix à la consommation.

Il est possible d'y déroger si la valeur locative normale a augmenté d'au moins vingt pour cent ou de dix pour cent si des travaux ont été effectués.

Le bailleur peut refuser le renouvellement si le preneur ne peut pas prouver que l'étudiant est encore aux études ou si lui-même ou une personne de sa famille proche souhaite occuper le bien loué. Le renouvellement peut également être refusé en cas de gros travaux à réaliser dans la chambre d'étudiant ou en cas de manquements graves dans le chef de l'étudiant. Le bailleur n'a le droit de refuser le renouvellement sans motivation que s'il paie au preneur une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

op naam van de huurder. Over deze waarborg en de interesten welke die heeft opgebracht, kan slechts worden beschikt na schriftelijk akkoord tussen de student en de verhuurder of na een rechterlijke beslissing.

De waarborg mag niet meer dan één maand huur bedragen. Voor studenten of hun ouders is een waarborg immers een enorme hap uit hun budget die in het begin van het school- of academiejaar opgehoest moet worden, samen met andere grote uitgaven zoals het inschrijvingsgeld, de aankoop van cursussen, enzovoort.

Art. 5 tot 8. — Vandaag stijgen de huurprijzen bijna jaarlijks. Studenten huren doorgaans voor korte periodes en de verhuurders hebben zo de kans om de huurprijs telkens op te trekken, ook al gaan zij een nieuwe overeenkomst aan met dezelfde huurder. Dit heeft als gevolg dat het huren voor studenten en/of hun ouders dikwijls een financieel zware en tevens onzekere last met zich meebrengt.

Deze artikelen willen enige prijszekerheid en -stabiliteit invoeren. Ze zijn deels gebaseerd op de bepalingen in de handelshuurwet in verband met het recht op hernieuwing van de huur.

Zolang de student studeert, kan de huurder de huurovereenkomst verlengen, telkens voor een periode van twaalf maanden en beperkt tot vier hernieuwingen. Op het einde van deze periode heeft een student gewoonlijk zijn studies afgerond. Om misbruiken te voorkomen, dient de huurder aan te tonen dat de student regelmatig is ingeschreven aan een school of universiteit.

De huurder dient de verhuurder bij aangetekende brief in kennis te stellen van zijn wens tot uitoefening van het recht op huurhernieuwing, ten laatste één maand vóór het eindigen van zijn huurovereenkomst.

De hernieuwing geschiedt tegen dezelfde prijs en voorwaarden als vastgelegd in de huurovereenkomst, mits een jaarlijkse aanpassing aan het indexcijfer der consumptieprijzen.

Hiervan kan worden afgeweken indien de normale huurwaarde met ten minste twintig percent gestegen is of met tien percent wanneer er werken zijn uitgevoerd.

De verhuurder kan de hernieuwing weigeren wanneer de huurder niet kan aantonen dat de student nog studeert of wanneer hijzelf dan wel iemand uit zijn naaste familie het verhuurde goed wil betrekken. Ook in geval van grote werken aan de studentenkamer of bij grove tekortkomingen van de student kan de hernieuwing worden geweigerd. Zonder motivering kan de verhuurder de hernieuwing slechts weigeren mits hij de huurder een vergoeding betaalt van drie maanden huur.

Art. 9. — En prévoyant explicitement que les règles relatives à la location de chambres d'étudiant sont impératives, on attire l'attention sur le fait que les parties ne peuvent y déroger, sous peine de nullité relative.

Art. 10. — Les nouvelles dispositions s'appliqueront uniquement aux baux de chambres d'étudiant conclus après l'entrée en vigueur de la loi.

Les dispositions relatives au renouvellement du bail s'appliqueront néanmoins aussi aux baux en cours. Ainsi, les preneurs qui louent déjà une chambre d'étudiant avant l'entrée en vigueur de la loi, pourront également invoquer leur droit au renouvellement du bail au même prix et aux mêmes conditions.

*
* *

Art. 9. — Door expliciet te bepalen dat de regels met betrekking tot de huur van studentenkamers van dwingend recht zijn, wordt de aandacht erop gevestigd dat de partijen hiervan niet kunnen afwijken, op straffe van relatieve nietigheid.

Art. 10. — De nieuwe bepalingen zullen slechts van toepassing zijn op de huurovereenkomsten van studentenkamers die gesloten worden na de inwerkingtreding van de wet.

De bepalingen met betrekking tot de huurhernieuwing zullen evenwel reeds toegepast worden op de lopende overeenkomsten. Aldus kunnen huurders die vóór de inwerkingtreding van de wet reeds een studentenkamer huren, hun recht op huurhernieuwing tegen dezelfde prijs en voorwaarden reeds invoeren.

Wouter BEKE.
Sabine de BETHUNE.
Rik TORFS.

*
* *

PROPOSITION DE LOIArticle 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*, intitulée :

« Section *IIter*. — Des règles particulières aux baux relatifs aux chambres d'étudiant.

Article 1^{er}. — La présente section s'applique aux baux portant sur une chambre, un appartement ou un studio que l'étudiant régulièrement inscrit utilise pendant ses études et qu'il n'affecte pas à sa résidence principale.

Art. 2. — § 1^{er}. Sous réserve de l'application des normes de qualité et de sécurité établies pour les chambres d'étudiant par l'autorité compétente, le bien loué répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment où l'étudiant entre en jouissance dudit bien.

§ 2. Si cette condition n'est pas remplie dans les trois mois de la conclusion du bail, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions du paragraphe 1^{er}, soit de demander une révision du loyer à compter de la date de la conclusion du bail s'il s'avère que la valeur locative normale du bien est inférieure de 20 % au moins au loyer demandé.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

Art. 3. — Le bail est réputé avoir été conclu pour une période de douze mois.

Art. 4. — Si 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 un mois de loyer.

Cette garantie est placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution

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.

Artikel 1. — Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een kamer, appartement of studio die een regelmatig ingeschreven student gebruikt tijdens zijn studies en niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Art. 2. — § 1. Onder voorbehoud van de toepassing van de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, vastgelegd door de bevoegde overheid, beantwoordt het verhuurde goed aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Deze voorwaarde wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de student in het genot ervan treedt.

§ 2. Indien deze voorwaarde niet is vervuld binnen drie maanden na het sluiten van de huurovereenkomst, heeft de huurder de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van paragraaf 1, ofwel een herziening van de huurprijs te vragen, te rekenen vanaf de dag waarop de huurovereenkomst is gesloten, indien blijkt dat de normale huurwaarde van het goed ten minste twintig percent lager is dan de gevraagde huurprijs.

In afwachting van de uitvoering van de werken kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

Art. 3. — De huurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van twaalf maanden.

Art. 4. — Indien de huurder ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat uit een som geld mag deze een bedrag gelijk aan één maand huur niet overtreffen.

Deze waarborg wordt geplaatst bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op

financière. Les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert un 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 visée 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 intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

Il n'est disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, au profit de l'une ou l'autre des parties que 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. 5. — Le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour une durée de douze mois lorsqu'il poursuit ses études, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier, à l'expiration du deuxième ou à l'expiration du troisième renouvellement. Ce droit est limité à quatre renouvellements.

Art. 6. — Sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué, le loyer est renouvelé au même prix et aux conditions prévues dans le bail, étant entendu que le loyer de base est proportionnellement adapté au coût de la vie selon les règles visées à l'article 1728*bis*.

Art. 7. — § 1^{er}. Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement le notifie, à peine de déchéance, au bailleur par lettre recommandée, quatre mois au plus, deux mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. Cette notification est accompagnée d'un document prouvant l'inscription régulière de l'étudiant dans une école ou une université. À défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans le mois, de son refus motivé de renouvellement, le bailleur est présumé consentir au renouvellement du bail.

§ 2. Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :

naam van de huurder. 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 als bedoeld in het tweede lid, is hij de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd vanaf de overhandiging ervan.

Deze interest wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaant de verplichting na te komen als bedoeld in het tweede lid zijn evenwel de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg verschuldigd.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, wordt niet beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, hetzij van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht noch kantonnement.

Art. 5. — De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te krijgen voor een duur van twaalf maanden wanneer hij zijn studies voortzet, hetzij bij het verstrijken van de huurovereenkomst, hetzij bij het verstrijken van de eerste, tweede of derde hernieuwing. Dit recht is beperkt tot vier hernieuwingen.

Art. 6. — Tenzij de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen, wordt de huur hernieuwd tegen dezelfde prijs en voorwaarden als bepaald in de huurovereenkomst, met dien verstande dat de basishuurprijs proportioneel wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud volgens de regels als bedoeld in artikel 1728*bis*.

Art. 7. — § 1. De huurder die het recht op hernieuwing wenst uit te oefenen, brengt zulks op straffe van verval bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder, ten vroegste vier maanden en ten laatste twee maanden vóór het eindigen van de lopende huur. Bij deze kennisgeving wordt een bewijs gevoegd dat de student regelmatig ingeschreven is aan een school of universiteit. De verhuurder wordt geacht met de hernieuwing van de huur in te stemmen indien hij niet op dezelfde wijze binnen één maand kennis geeft van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing.

§ 2. De verhuurder kan de hernieuwing van de huur weigeren om één van de volgende redenen :

1° l'absence de preuve, produite par le preneur, de son inscription régulière en qualité d'étudiant dans une école ou une université;

2° sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou par les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

La lettre recommandée par laquelle le bailleur notifie son refus mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. À la demande du preneur, le bailleur apporte la preuve du lien de parenté. À défaut, le refus est réputé nul.

Le bien est occupé dans les douze mois qui suivent le refus du bailleur et reste occupé de façon effective et continue pendant un an au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier de circonstances exceptionnelles, ne réalise pas l'occupation du bien dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à trois mois de loyer;

3° son intention de reconstruire ou de rénover le bien loué en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

a) respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales en matière d'urbanisme;

b) affectent le corps du logement occupé par l'étudiant;

c) soient d'un coût dépassant douze mois du loyer afférent au bien loué ou, si plusieurs biens loués sont affectés par les travaux, d'un coût dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces biens.

Le bailleur communique au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux sont entamés dans les douze mois suivant la notification du refus par le bailleur.

Lorsque le bailleur, sans justifier de circonstances exceptionnelles, ne réalise pas l'occupation du bien dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

1° de huurder legt geen bewijs voor waaruit blijkt dat de student regelmatig is ingeschreven aan een school of universiteit;

2° zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

De aangetekende brief waarin de verhuurder zijn weigering ter kennis brengt vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste bewijst op verzoek van de huurder de band van verwantschap, bij gebreke waarvan de weigering als ongeldig wordt beschouwd.

Het goed wordt binnen twaalf maanden na de weigering door de verhuurder betrokken en blijft ten minste één jaar werkelijk en doorlopend betrokken. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden huur;

3° zijn wil om het verhuurde goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

a) worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wetgeving inzake stedenbouw;

b) worden uitgevoerd aan het door de student bewoonde gedeelte;

c) meer kosten dan twaalf maanden huur van het verhuurde goed ofwel, indien verscheidene verhuurde goederen van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die goederen samen.

De verhuurder geeft aan de huurder kennis van de hem verleende stedenbouwkundige vergunning, een omstandig bestek, een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of van een aannemingsovereenkomst.

De werken worden aangevat binnen twaalf maanden na de kennisgeving van de weigering door de verhuurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden huur.

Si le preneur le demande, le bailleur lui communique gratuitement les documents attestant la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe;

4° les manquements graves de l'étudiant aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce comprises la dépréciation du bien loué à concurrence de vingt pour cent au moins par le fait de l'étudiant et les modifications substantielles apportées sans l'accord du bailleur, ainsi que tout fait illicite de l'étudiant qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

§ 3. En dehors des cas visés au paragraphe 2, le bailleur peut refuser le renouvellement moyennant versement au preneur d'une indemnité d'éviction égale à trois mois de loyer.

Art. 8. — Lorsque le bailleur refuse le renouvellement du bail sans satisfaire aux conditions visées à l'article 7, le preneur peut, dans un délai d'un mois à compter du refus, s'adresser au juge qui peut encore accorder le renouvellement du bail.

Art. 9. — Les règles de la présente section sont impératives. »

Art. 3

Les articles 5 à 8 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II^{ter}, du Code civil, insérés par l'article 2, sont applicables aux baux conclus par les parties avant l'entrée en vigueur de la présente loi. ».

20 juillet 2010.

Op verzoek van de huurder deelt de verhuurder kosteloos de documenten mee waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd;

4° grove tekortkomingen van de student aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huurovereenkomst voortvloeien, met inbegrip van de waardevermindering van het verhuurde goed met ten minste twintig percent veroorzaakt door de student en van belangrijke veranderingen aangebracht zonder instemming van de verhuurder, alsook elke ongeoorloofde handeling van de student, die objectief beschouwd de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt.

§ 3. Buiten de gevallen als bedoeld in paragraaf 2 kan de verhuurder de hernieuwing weigeren mits hij aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting uitkeert gelijk aan drie maanden huur.

Art. 8. — Wanneer de verhuurder de huurhernieuwing weigert zonder te voldoen aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 7, kan de huurder zich binnen een maand na de weigering tot de rechter wenden die alsnog de huurhernieuwing kan toekennen.

Art. 9. — De bepalingen van deze afdeling zijn van dwingend recht. »

Art. 3

De artikelen 5 tot 8 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II^{ter}, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd door artikel 2, zijn van toepassing op de overeenkomsten die de partijen hebben gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet. ».

20 juli 2010.

Wouter BEKE.
Sabine de BETHUNE.
Rik TORFS.