

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2010-2011

10 MAI 2011

**Proposition de loi instituant
un Fonds des garanties locatives**
(Déposée par Mme Güler Turan et consorts)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition n° 4-1661/1 - 2009/2010, qui avait été déposée au Sénat le 11 février 2010.

L'article 23 de la Constitution garantit le droit à un logement décent :

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

[...] 3° le droit à un logement décent; [...]»

Une proposition de loi instituant un Fonds des garanties locatives (doc. Sénat, n° 3-1308/1) a déjà été déposée le 14 juillet 2005 parce que les auteurs estimaient que la manière dont une garantie locative doit être payée peut être le facteur qui fera ou non aboutir la recherche d'un logement adéquat.

L'article 103 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses, qui poursuivait lui aussi le même objectif, a apporté des modifications à l'article 10 de la législation concernant les baux à loyer, sur le plan de la garantie locative.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2010-2011

10 MEI 2011

**Wetsvoorstel tot instelling van
een huurwaarborgfonds**
(Ingediend door mevrouw Güler Turan c.s.)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel herneemt in aangepaste vorm het voorstel nr. 4-1661/1 - 2009/2010, dat op 11 februari 2010 in de Senaat werd ingediend.

Artikel 23 van de Grondwet waarborgt het recht op een behoorlijke huisvesting :

« Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.

Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid :

[...] 3° het recht op een behoorlijke huisvesting; [...]»

Op 14 juli 2005 werd reeds een wetsvoorstel tot instelling van een huurwaarborgfonds (stuk nr. 3-1308/1) ingediend omdat de auteurs van mening waren dat de manier waarop een huurwaarborg moet worden betaald doorslaggevend kan zijn in het al dan niet succesvol afsluiten van de zoektocht naar een geschikte woning.

Ook artikel 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen had deze intentie en bracht wijzigingen aan in artikel 10 van de huurwet inzake de huurwaarborg.

Le résultat concret de ces modifications était que le preneur avait le choix entre trois formes de garanties locatives équivalent, selon le cas, à deux ou trois mois de loyer maximum.

La loi autorise les garanties locatives suivantes :

— deux mois de loyer sur un compte individualisé et bloqué, ouvert au nom du preneur;

— trois mois de loyer sous la forme d'une garantie bancaire. Une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. De plus, l'institution financière ne peut réclamer aucun intérêt débiteur;

— trois mois de loyer sous la forme d'une garantie bancaire avec l'intervention du centre public d'action sociale (CPAS).

Les intérêts produits sur la garantie locative sont capitalisés au profit du preneur. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer sur un compte en banque individualisé au nom du preneur, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier.

Il ne peut être disposé de la garantie locative que moyennant production soit d'un accord écrit entre le preneur et le bailleur établi au plus tôt à la fin du contrat de bail soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Tant l'organisation *Test Achats* que les associations de locataires ont reçu des plaintes concernant l'application incorrecte de la législation relative aux garanties locatives. Il semblerait que ce sont surtout les banques qui font des difficultés par rapport à l'obligation que la loi leur impose d'avancer une garantie de trois mois aux locataires sans pouvoir leur réclamer des intérêts débiteurs. Dans la pratique, les banques contournent la loi en facturant des frais de dossier ou des frais de provision et en négligeant d'informer leurs clients ou de les informer correctement sur leurs droits concernant la garantie locative.

La forme de garantie locative qui nécessite l'intervention du CPAS pose également problème. Les associations de locataires ont été forcées de constater que les nouvelles dispositions légales sont interprétées de plusieurs manières. De plus, les CPAS doivent eux aussi s'adresser aux banques et assumer à leur tour les frais de dossier.

La loi du 25 avril 2007 prévoyait déjà que la réglementation serait évaluée par le ministre de la Justice.

Le 4 juillet 2008, le gouvernement approuva le plan fédéral de lutte contre la pauvreté, qui prévoyait entre autres une évaluation de la législation relative aux

Concreet hield die wijziging in dat de huurder uit drie vormen van huurwaarborg kan kiezen en dat de waarborg — afhankelijk van de vorm — maximaal twee of drie maand huur bedraagt.

De wet laat de volgende huurwaarborgen toe :

— twee maanden huur op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder;

— drie maanden huur door middel van een bankwaarborg. Een financiële instelling kan deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. Bovendien kan de financiële instelling geen debetrente aanrekenen;

— drie maanden huur door middel van een bankwaarborg met tussenkomst van het openbaar centrum van maatschappelijk welzijn (OCMW).

De rente op de huurwaarborg wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder. De verhuurder moet de huurder een rente betalen tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt wanneer hij in het bezit is van de waarborg en hij nalaat deze te plaatsen op een geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder.

Er kan niet worden beschikt over de huurwaarborg dan na het voorleggen van een schriftelijk akkoord tussen de huurder en verhuurder bij de beëindiging van het huurcontract of een kopie van een rechterlijke beslissing.

Zowel *Test-Aankoop* als de huurdersbonden hebben klachten over de niet-correcte toepassing van de wetgeving op de huurwaarborgen. Het blijkt dat vooral de banken moeilijk doen over de wettelijke verplichting die hen is opgelegd om een waarborg van drie maanden huur voor te schieten aan huurders en dit zonder debetrente. In de praktijk omzeilen de banken deze wet door dossierkosten of provisiekosten aan te rekenen en door hun cliënten niet of niet correct te informeren over hun rechten in verband met de huurwaarborg.

Ook de regeling via de OCMW's loopt niet van een leien dakje. De huurdersbonden moesten vaststellen dat op een zeer verschillende manier invulling wordt gegeven aan de nieuwe wettelijke bepalingen. Voorts moeten ook de OCMW's zich tot de banken wenden, waarbij zij dan op hun beurt opdraaien voor dossierkosten en dergelijkem..

In de wet van 25 april 2007 was reeds vermeld dat de regeling zou worden geëvalueerd door de minister van Justitie.

Op 4 juli 2008 keurde de regering het Federaal Armoedeplan goed waarin onder meer een evaluatie van de huurwaarborgregeling in uitzicht werd gesteld

garanties locatives, et qui précisait littéralement que l'objectif était de l'améliorer.

On peut en déduire que le gouvernement est donc conscient du fait non seulement que de nombreux locataires sont précarisés financièrement et incapables d'avancer une garantie de deux mois en sus d'un premier loyer, mais aussi que le système des garanties locatives présente d'importantes failles.

C'est dans la même optique que le conseil communal d'Anvers a approuvé le 9 juin 2009 une résolution soulignant expressément la nécessité d'instaurer un fonds fédéral des garanties locatives.

D'autres études encore montrent l'importante corrélation qui existe entre l'état de locataire et la pauvreté.

Risque de pauvreté en fonction du statut de logement en Belgique et au niveau régional en 2009

Statut	Belgique	Flandre	Wallonie
Propriétaire	9,7%	7,7%	12,2%
Locataire	28,6%	19,1%	36,7%

Les statistiques en question ne concernent pas la Région de Bruxelles-Capitale, mais il existe quelques chiffres à propos de Bruxelles. Le loyer moyen à Bruxelles s'élève à 553 euros par mois. 54 % des locataires bruxellois consacrent entre 41 et 65 % de leurs revenus au loyer, et 58 % des Bruxellois sont locataires (source: L'Observatoire des loyers — rapport 2008).

Il est clair que les citoyens en situation de pauvreté sont souvent incapables d'avancer une garantie locative; il y a lieu non seulement de rectifier temporairement les choses, mais aussi de modifier fondamentalement le système.

À court terme, on pourra sans aucun doute supprimer certaines des possibilités de contourner la loi actuelle, mais il paraît également utile de tirer les leçons du passé. Il est absurde de corriger à chaque fois les nouvelles failles qui se présentent dans la législation si les banques ne sont pas vraiment motivées à appliquer les dispositions légales dans leurs moindres détails parce qu'elles n'y trouvent aucun avantage, et s'il existe une autre formule utile et facilement applicable.

C'est la raison pour laquelle les auteurs redéposent la proposition de loi instituant un Fonds des garanties locatives dans le but d'imposer la centralisation de l'ensemble des garanties locatives dont le montant équivaut le plus souvent à deux ou trois mois de loyer, réparties entre plusieurs établissements de crédit au sein d'un Fonds des garanties locatives unique.

— en waarin letterlijk gestipuleerd wordt dat het de bedoeling is om ze te verbeteren.

Hieruit kan men afleiden dat de regering zich dus niet alleen bewust is van het feit dat vele huurders zich in een precaire financiële situatie bevinden en niet bij machte zijn om een waarborg van 2 maanden samen met een eerste maandhuur te betalen, maar ook dat er duidelijk wat schort aan het systeem van de huurwaarborgen.

Vanuit dezelfde optiek keurde de Antwerpse gemeenteraad op 9 juni 2009 een resolutie goed waarbij uitdrukkelijk gevraagd werd naar een federaal huurwaarborgfonds.

Ook uit andere studies blijkt dat er een belangrijke correlatie is tussen huren en armoede.

Armoederisico volgens woonstatus voor België en gewesten 2009

Status	België	Vlaanderen	Wallonië
Eigenaar	9,7%	7,7%	12,2%
Huurder	28,6%	19,1%	36,7%

Het Brussels Gewest komt in deze statistiek niet voor, maar over Brussel bestaan wel enkele cijfers. De gemiddelde huurprijs in Brussel bedraagt 553 euro / per maand. 54 % van de Brusselse huurders spendeert tussen 41 % en 65 % van zijn inkomen aan huur en in Brussel is 58 % van de bevolking huurder (bron: *L'Observatoire des loyers — rapport 2008*).

Het is evident dat arme mensen vaak niet in staat zijn een huurwaarborg te betalen en dat er hier niet alleen naar tijdelijke remediëring gezocht dient te worden, maar dat een fundamentele wijziging van het systeem zich opdringt.

Ongetwijfeld kunnen op korte termijn enkele achterpoortjes van de huidige wet gesloten worden. Maar het lijkt zinvol om ook de nodige lessen te trekken uit het verleden. Als de banken niet echt gemotiveerd zijn om de wettelijke beschikkingen tot in de kleinste details toe te passen, omdat de sector er nu eenmaal geen voordeel in ziet en als er een zinvol en haalbaar alternatief bestaat, dan is het zinloos om telkens nieuwe achterpoortjes te moeten dichtten.

Dit is dan ook de reden waarom wij het wetsvoorstel tot oprichting van een huurwaarborgfonds herkennen en op die manier alle huurwaarborgen, veelal twee of drie maanden huur, verspreid over de verschillende kredietinstellingen verplicht centraliseren in één huurwaarborgfonds.

La création d'un Fonds des garanties locatives centralisé pourra aider à trouver un logement locatif. Le fonds se substituera au bailleur et réclamera au preneur le versement de la garantie; le bailleur bénéficiera d'une sécurité identique à celle que lui offre le système actuel.

Le Fonds aura pour mission principale de garantir au bailleur sa garantie locative, quel que soit le locataire et quelle que soit la situation financière — précaire ou non — dans laquelle celui-ci se trouve.

Regroupées, toutes ces garanties locatives formeront un outil de gestion efficace au bénéfice des preneurs et des bailleurs. La gestion sera assurée par un seul établissement de crédit, désigné à l'issue d'une procédure d'adjudication publique, en concertation avec les représentants des preneurs, des bailleurs et des pouvoirs publics. Le fonctionnement du Fonds sera financé par le placement des garanties locatives. Afin que ce Fonds puisse démarrer sous les meilleurs auspices, l'autorité fédérale mettra un capital de départ à sa disposition. Les auteurs sont convaincus que la centralisation de tout cet argent apportera une plus-value au preneur et au bailleur mais qu'elle aura aussi un impact positif sur la politique fédérale en matière de logement. Non seulement les CPAS seront déchargés d'une lourde tâche, mais les moyens supplémentaires que cela générera pourront être injectés dans une politique de soutien du secteur locatif privé. À cet égard, je pense notamment à des projets novateurs en matière d'économie d'énergie.

La proposition

La présente proposition de loi vise à inscrire dans la loi sur les baux à loyer l'obligation de verser toute garantie locative constituée en espèces à un Fonds des garanties locatives unique centralisé plutôt que sur un compte bancaire bloqué individualisé.

La proposition de loi entend ainsi remédier à deux problèmes majeurs auxquels les personnes aux moyens financiers limités sont confrontées pour trouver un logement approprié sur le marché locatif privé.

Au début d'une location, le preneur est censé verser en une fois trois mois de loyer: le loyer pour le mois suivant et deux mois de loyer au titre de la garantie locative. Pour un nombre croissant de personnes, ce coût est trop élevé, si bien qu'elles ne trouvent plus un logement approprié sur le marché locatif privé. Le fonds des garanties locatives pourra les aider en avançant les moyens financiers nécessaires et en les récupérant progressivement.

Le Fonds des garanties locatives permettra aussi d'alléger la tâche des CPAS qui, à l'heure actuelle,

De oprichting van een centraal georganiseerd huurwaarborgfonds kan mensen helpen om een huurwoning te vinden. Het fonds treedt in de plaats van de verhuurder en vraagt de huurder de betaling van de waarborg; de verhuurder wordt een zelfde zekerheidsstelling als in het bestaande systeem geboden.

Belangrijkste opdracht van het Fonds zal zijn aan de verhuurder de huurwaarborg te garanderen, ongeacht de huurder en diens al dan niet precaire inkomensituatie.

Gegroepeerd worden al deze huurwaarborgen een krachtig beleidsinstrument in het voordeel van huurders en verhuurders. Het beheer wordt verzorgd door één kredietinstelling, aangeduid na openbare aanbesteding, in overleg met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders en van de overheid. De werking ervan wordt bekostigd uit de belegging van de huurwaarborgen. Om een goede start te garanderen zal de federale overheid een startkapitaal ter beschikking stellen. Door de centralisering van al die gelden zijn de auteurs ervan overtuigd een meerwaarde te bieden voor huurder én verhuurder, maar ook voor het federale woonbeleid: enerzijds worden de OCMW's ontlast van een zware taak en anderzijds kunnen hierdoor bijkomende middelen gegenereerd worden die kunnen worden geïnvesteerd in ondersteunende maatregelen voor de private huursector. Ik denk hierbij bijvoorbeeld aan innoverende projecten inzake energiebesparing.

Het voorstel

Onderhavig wetsvoorstel beoogt de verplichting in te schrijven in de Huurwet dat alle huurwaarborgen die in contant geld gesteld worden, moeten gestort worden in één gecentraliseerd huurwaarborgfonds in plaats van telkens op een geïndividualiseerde, geblokkeerde bankrekening.

Het wetsvoorstel beoogt op die manier tegemoet te komen aan twee belangrijke knelpunten waarmee financieel weinig draagkrachtige mensen geconfronteerd worden bij het vinden van een geschikte woning op de private huurmarkt.

Bij de aanvang van een verhuring wordt men geacht in één keer drie maand huur te voldoen: de huur voor de komende maand en twee maanden huurwaarborg. Voor meer en meer mensen is die financiële drempel te hoog, zodat zij geen geschikte en aangepaste woning meer vinden op de private huurmarkt. Het huurwaarborgfonds kan hen hierbij bijstaan door de nodige middelen voor te schieten en stapsgewijze terug te vorderen.

Het huurwaarborgfonds verlicht ook de taak van de OCMW's die thans mensen bijstaan in het verstrekken

aident des personnes pour l'octroi d'une garantie locative: le fonds garantira une caution locative aux bailleurs et réclamera celle-ci au locataire en fonction de ses possibilités financières.

La création d'un Fonds des garanties locatives centralisé aura pour conséquence importante que toutes les garanties locatives constituées seront désormais disponibles pour des initiatives des pouvoirs publics en faveur du marché locatif privé, à certaines conditions évidemment.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article règle la création d'un Fonds fédéral des garanties locatives pour toutes les cautions locatives constituées en espèces conformément à la loi sur les baux à loyer, ainsi que pour les cautions locatives concernant les chambres d'étudiants. Les garanties locatives demandées par les sociétés régionales de logements sociaux peuvent également être intégrées au Fonds des garanties locatives, si ces sociétés le souhaitent.

Le Fonds des garanties locatives est domicilié auprès d'un établissement de crédit privé, sélectionné par adjudication publique, pour une période renouvelable de dix ans.

Le gouvernement fédéral octroie un montant annuel de 668 300 euros (budget 2010) aux CPAS à titre d'intervention pour la constitution des garanties locatives. Après la création d'un Fonds central des garanties locatives, cette intervention de l'État ne sera plus nécessaire et ce montant, ou une partie de celui-ci, pourra être utilisé comme capital de départ du Fonds des garanties locatives.

Article 3

Le Fonds est géré par un conseil d'administration composé paritairement comme suit :

- deux représentants de l'établissement de crédit auquel le Fonds a été attribué;
- deux représentants de l'autorité fédérale;
- deux représentants des organisations de défense des locataires;
- deux représentants des organisations de défense des propriétaires.

Les conditions et les modalités de désignation de ces administrateurs sont fixées par arrêté royal. La désignation elle-même s'effectue également par arrêté royal.

van een huurwaarborg: het huurwaarborgfonds geeft de verhuurder de zekerheid van een huurwaarborg en vordert dit op de huurder in functie van zijn financiële mogelijkheden.

Een belangrijk gevolg van een gecentraliseerd huurwaarborgfonds is dat alle gestelde huurwaarborgen beschikbaar komen voor overheidsinitiatieven in de private huurmarkt, onder welbepaalde voorwaarden natuurlijk.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 2

Dit artikel regelt de oprichting van een huurwaarborgfonds voor alle huurwaarborgen die overeenkomstig de Huurwet in contant geld gesteld worden, alsmede voor de huurwaarborgen ten gunste van studentenkamers. Ook de huurwaarborgen die door de gewestelijke socialehuisvestingsmaatschappijen gevraagd worden, kunnen in het huurwaarborgfonds ondergebracht worden, wanneer die huisvestingsmaatschappijen dit wensen.

Het huurwaarborgfonds wordt ondergebracht bij één private kredietinstelling, die geselecteerd wordt na een openbare aanbesteding, voor een periode van tien jaar. Deze periode is hernieuwbaar.

De federale regering kent jaarlijks een bedrag van 668 300 euro (begroting 2010) toe aan de OCMW's als tussenkomst voor het stellen van de huurwaarborghandelingen. Na oprichting van een centraal huurwaarborgfonds is die overheidstussenkomst niet langer vereist en kan dit bedrag, of een deel ervan, aangewend worden als startkapitaal voor het huurwaarborgfonds.

Artikel 3

Het Fonds wordt beheerd door een raad van bestuur die paritair wordt samengesteld als volgt :

- twee vertegenwoordigers van de kredietinstelling waaraan het Fonds toegewezen werd;
- twee vertegenwoordigers van de federale overheid;
- twee vertegenwoordigers van huurdersorganisaties;
- twee vertegenwoordigers van verhuurdersorganisaties.

De voorwaarden en de modaliteiten voor de aanstelling van die beheerders worden geregeld bij koninklijk besluit. Ook de aanwijzing zelf geschiedt bij koninklijk besluit.

Article 4

Cet article définit les missions du conseil d'administration du Fonds des garanties locatives.

Une mission importante du conseil consistera à déterminer à quels investissements les actifs disponibles seront affectés. Ces placements devront évidemment produire un rendement, mais il faudra également investir une quotité minimale, à déterminer par arrêté royal, dans des projets novateurs sur le marché locatif privé, par exemple dans des mesures d'économie d'énergie, etc. Les modalités de ces placements devront aussi faire l'objet d'un arrêté royal.

Il importe également que le conseil d'administration détermine annuellement le taux du marché, car les garanties locatives versées seront capitalisées à ce taux en faveur du preneur et lui seront payées en fin du bail, moyennant l'accord du bailleur. On évite ainsi que le preneur ne subisse un préjudice financier par rapport au versement d'une garantie sur un compte bancaire bloqué.

La différence entre le taux du marché et le rendement annuel, appelée ici rendement supplémentaire, pourra ensuite être utilisée pour soutenir d'autres initiatives publiques sur le marché locatif privé en vue d'améliorer la qualité du logement.

Article 5

Cet article ajoute le Fonds des garanties locatives à la loi sur les baux à loyer et règle également le privilège du bailleur à concurrence du montant entièrement libéré, dans l'hypothèse où le preneur n'aurait pas respecté certaines obligations et où le bailleur pourrait faire jouer la garantie locative.

Article 6

Les dispositions de l'article 5 sont également applicables aux chambres d'étudiants et, le cas échéant, aux garanties relatives aux logements sociaux locatifs.

Article 7

L'entrée en vigueur est réglée par arrêté royal.

*
* *

Artikel 4

Bepaalt de opdrachten van de raad van bestuur van het huurwaarborgfonds.

Een belangrijke taak is te bepalen waarin alle beschikbare activa belegd zullen worden. Die beleggingen zullen uiteraard een rendement moeten opleveren, maar tegelijkertijd zal een bij koninklijk besluit te bepalen minimumgedeelte moeten geïnvesteerd worden in innoverende projecten op de private huurmarkt, bijvoorbeeld inzake energiebesparende maatregelen, enz. De modaliteiten van die beleggingen moeten verder bij koninklijk besluit uitgewerkt worden.

Belangrijk is ook dat de raad van bestuur jaarlijks de marktrente bepaalt, want de gestorte huurwaarborgen worden tegen die rentevoet gekapitaliseerd in het voordeel van de huurder en hem op het einde van het huurcontract, na akkoord van de verhuurder, uitbetaald. Op die manier wordt bekomen dat de huurder geen enkel financieel nadeel oploopt ten opzichte van een waarborg gestort op een geblokkeerde bankrekening.

Het verschil tussen de marktrente en het jaarlijkse rendement, hier meerrendement genoemd, kan vervolgens gebruikt worden om andere overheidsinitiatieven op de private huurmarkt te ondersteunen, gericht op het verbeteren van de woningkwaliteit.

Artikel 5

Voegt het huurwaarborgfonds toe aan de Huurwet en regelt eveneens het voorrecht van de verhuurder ten belope van het volstorte bedrag, indien de huurder bepaalde verplichtingen niet nagekomen is en de verhuurder de huurwaarborg mag aanspreken.

Artikel 6

De bepalingen van artikel 5 zijn ook van toepassing op de studentenkamers en desgevallend op de waarborgen ten gunste van socialehuurwoningen.

Artikel 7

De inwerkingtreding wordt bij koninklijk besluit geregeld.

Güler TURAN.
Bert ANCIAUX.
Ludo SANNEN.

*
* *

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

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

Art. 2

Il est créé un Fonds fédéral des garanties locatives, qui centralise les garanties locatives visées à l'article 10 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil et les garanties locatives relatives à la location d'une chambre d'étudiant. Le Fonds peut également centraliser les garanties locatives afférentes aux baux conclus par les sociétés de logements sociaux et par les villes et communes, lorsque celles-ci en font la demande.

Le Fonds est institué auprès d'un établissement de crédit désigné pour une période, renouvelable, de dix ans, à l'issue d'une procédure d'adjudication publique organisée à cet effet par arrêté délibéré en Conseil des ministres.

Le Fonds est doté d'un capital de départ en vertu d'un arrêté délibéré en Conseil des ministres.

Art. 3

Le Fonds est géré par le conseil d'administration, composé de deux représentants de l'établissement de crédit, de deux représentants du gouvernement, de deux représentants des organisations de défense des locataires et de deux représentants des organisations de défense des propriétaires. Ces représentants sont désignés par arrêté délibéré en Conseil des ministres.

Le Roi fixe les conditions et les modalités de désignation de ces représentants.

Art. 4

Le conseil d'administration a pour missions :

1^o de déterminer le taux ordinaire du marché pour l'année civile écoulée, qui est capitalisé en faveur du preneur;

2^o d'investir les actifs du Fonds des garanties locatives selon les modalités définies par arrêté délibéré en Conseil des ministres; une quotité minimum à déterminer doit être investie dans des projets novateurs sur le marché locatif privé;

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Er wordt een federaal huurwaarborgfonds opgericht, dat de huurwaarborgen overeenkomstig artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek en de huurwaarborgen met betrekking tot de huur van een studentenkamer centraliseert. Het Fonds kan tevens de huurwaarborgen met betrekking tot huurovereenkomsten, afgesloten door de socialehuisvestingsmaatschappijen en steden en gemeenten centraliseren, mits die daarom verzoeken.

Het Fonds wordt ingesteld bij een kredietinstelling aangewezen voor een hernieuwbare periode van tien jaar, na openbare aanbesteding daartoe georganiseerd bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad.

Bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad ontvangt het Fonds een startkapitaal.

Art. 3

Het beheer van het Fonds wordt uitgeoefend door de raad van bestuur, samengesteld uit twee vertegenwoordigers van de kredietinstelling, twee vertegenwoordigers van de regering, twee vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties en twee vertegenwoordigers van de verhuurdersorganisaties. De aanwijzing ervan gebeurt bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad.

De Koning bepaalt de voorwaarden voor en de modaliteiten van de aanwijzing van die vertegenwoordigers.

Art. 4

De raad van bestuur heeft tot opdracht :

1^o de normale marktrente voor het afgelopen kalenderjaar te bepalen, die gekapitaliseerd wordt in het voordeel van de huurder;

2^o de activa van het huurwaarborgfonds te beleggen volgens de modaliteiten, bepaald bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad; een te bepalen minimumgedeelte moet belegd worden in innoverende projecten op de private woningmarkt;

3° de déterminer la part du rendement supplémentaire qui peut être affectée par les pouvoirs publics à l'amélioration de la qualité des logements sur le marché locatif privé;

4° de fixer les coûts de fonctionnement pour l'année civile suivante.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

Art. 5

L'article 10 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, est remplacé par la disposition suivante :

«Art. 10. — Le Fonds fédéral des garanties locatives constitue en garantie des obligations du preneur une caution d'un montant équivalent à trois mois de loyer. Le Fonds s'engage au paiement de cette somme d'argent par le preneur; en concertation avec le preneur, cette somme peut être payée par tranches.

Les intérêts sur cette garantie sont capitalisés en faveur du preneur.

Le bailleur acquiert privilège à concurrence de l'actif entièrement libéré par le preneur, pour toute créance résultant de l'inexécution partielle ou totale des obligations du preneur.

La garantie, tant en principal qu'en intérêts, est remboursée au preneur moyennant production d'un accord écrit des parties, établi au plus tôt à la fin du bail.»

Art. 6

L'article 5 de la présente loi est applicable par analogie aux autres garanties locatives visées à l'article 2.

Art. 7

La présente loi entre en vigueur à la date fixée par le Roi.

26 avril 2011.

3° het aandeel van het meerrendement te bepalen, dat door de overheid aangewend kan worden om de kwaliteit van de woningen op de private huurmarkt te verbeteren;

4° de werkingskosten voor het komende kalenderjaar vast te leggen.

Beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen.

Art. 5

Artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen als volgt :

«Art. 10. — Het federaal huurwaarborgfonds garandeert ter nakoming van de verbintenissen van de huurder een waarborg van drie maanden huur. Het Fonds staat in voor de betaling door de huurder van deze som geld; in samenspraak met de huurder kan die som in schijven betaald worden.

De interest op deze waarborg wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder.

De verhuurder verkrijgt een voorrecht ten belope van het actief, door de huurder volstort, voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder.

De waarborg, zowel de hoofdsom als de interesten, wordt de huurder terugbetaald op voorlegging van een schriftelijk akkoord van de partijen, opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst.»

Art. 6

Artikel 5 van deze wet is van overeenkomstige toepassing op de andere huurwaarborgen bedoeld in artikel 2.

Art. 7

Deze wet treedt in werking op de door de Koning te bepalen datum.

26 april 2011.

Güler TURAN.
Bert ANCIAUX.
Ludo SANNEN.