



GEWONE ZITTING 2018-2019

15 MAART 2019

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

**VERENIGDE VERGADERING VAN
DE GEMEENSCHAPPELIJKE
GEMEENSCHAPSCOMMISSIE**

**VOORSTEL VAN GEZAMENLIJKE
ORDONNANTIE**

**van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en
de Gemeenschappelijke
Gemeenschapscommissie tot invoering van
een winterpauze in het kader van de
uitzettingsprocedures in het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest**

(ingediend door mevrouw Nadia EL YOUSFI (F))

Toelichting

Context

Artikel 23 van de Belgische Grondwet voorziet in het recht op behoorlijke huisvesting. Huisvesting is een van de belangrijkste voorwaarden voor een menswaardig bestaan.

In het kader van de strijd tegen de sociale onzekerheid is de wetgever reeds begonnen met een herziening van de uithuiszettingsprocedures met betrekking tot het recht op huisvesting in het kader van artikel 23 van de Belgische Grondwet. Dit artikel werd tevens de rechtsgrond voor een twintigtal rechterlijke beslissingen die hebben geleid tot opschorting van uithuiszettingen.

In geval van een huurgeschil, en indien geen minnelijke schikking mogelijk is, wordt een procedure voor de vrederechter ingeleid. De verhuurder mag een huurder die zijn huur of kosten niet betaalt, niet eenzijdig uitzetten, ook al is deze sanctie uitdrukkelijk voorzien in het contract. Uithuiszetting moet worden bevolen door de vrederechter.

SESSION ORDINAIRE 2018-2019

15 MARS 2019

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

**ASSEMBLÉE RÉUNIE DE LA
COMMISSION COMMUNAUTAIRE
COMMUNE**

**PROPOSITION D'ORDONNANCE
CONJOINTE**

**à la Région de Bruxelles-Capitale et à la
Commission communautaire commune
instaurant une trêve hivernale dans le cadre
des procédures d'expulsions en Région de
Bruxelles-Capitale**

(déposée par Mme Nadia EL YOUSFI (F))

Développements

Contexte

L'article 23 de la Constitution belge consacre le droit à un logement décent. Avoir un logement est une des conditions primordiales pour avoir une vie conforme à la dignité humaine.

Dans le cadre de la lutte contre la précarisation sociale, le législateur s'est déjà attaqué à revoir les procédures d'expulsion au regard du droit au logement en vertu de l'article 23 de la Constitution belge. Cet article a déjà servi de base juridique à une vingtaine de décisions de justice qui ont abouti à suspendre l'expulsion du logement.

Lors d'un conflit locatif, et si aucune solution à l'amiable n'est possible, une procédure auprès du juge de paix est entamée. Le bailleur ne peut pas expulser unilatéralement le locataire qui ne paie pas son loyer ou ses charges, même si cette sanction est expressément prévue dans le contrat. L'expulsion doit être ordonnée par le juge de paix.

Momenteel worden er in Brussel vaak ontruimingen uitgevoerd. Vrederechters moeten de belangen van huurders en eigenaars tegen elkaar afwegen.

De Kamer van Gerechtsdeurwaarders van Brussel schat het aantal ontruimingen in 2017 op 584. Dergelijke belangrijke cijfers worden bevestigd door de gemeentelijke diensten die verantwoordelijk zijn voor het ophalen en registreren van de eigendommen van de uitgezette personen¹. Deze cijfers tonen aan dat het hier niet over een anekdotisch aantal betrokkenen gaat. Vooral omdat hier geen rekening wordt gehouden met administratieve uithuiszettingen (veiligheids- en gezondheidsrisico's, enz.) of willekeurige uithuiszettingen door onfatsoenlijke eigenaars.

Ook al geeft artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek de vrederechters de bevoegdheid om de uithuiszettingstermijn op verzoek van de huurder te verlengen op basis van « bijzonder ernstige omstandigheden », in werkelijkheid wordt van deze bevoegdheid niet vaak gebruik gemaakt.

Deze omstandigheden worden uitvoerig behandeld : « de mogelijkheden om de huurder te verhuizen onder voldoende voorwaarden met inachtneming van de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin, met name in de winter. In dit laatste geval stelt de rechter de termijn vast waarbinnen de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd, rekening houdend met de belangen van beide partijen en onder de door hem vastgestelde voorwaarden, ».

Desalniettemin zullen in de winterperiode veel uithuiszettingen plaatsvinden. De huurders vragen dringend hulp bij het OCMW. De sociale en menselijke schade die wordt veroorzaakt door een uithuiszetting die niet gepaard gaat met een herhuisvestingsoplossing is meestal onherstelbaar. Daarnaast worden de OCMW's geconfronteerd met een wachtlijst van nood- en transitwoningen. Soms worden de huurders tijdelijk ondergebracht in opvangcentra, in hotels, op kosten van de overheid.

Huidig wettelijk kader

In het huidig federaal wettelijk kader wordt de regelgeving inzake uithuiszettingen opgenomen in de wet van 30 november 1998 – aangaande de menselijke benadering van uithuiszettingen². Indien de rechter een uitzetting uitspreekt, voorziet de wet in beschermende maatregelen ten gunste van de uitgezette huurder. Deze maatregelen zijn opgenomen in de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek :

- 1 Uithuiszettingen, beter voorkomen dan genezen... analyse van de BBRoW 21 februari 2018.
- 2 Wet van 30 november 1998 tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting. (Publicatie in het B.S. van 1 januari 1999)

A l'heure actuelle, les expulsions sont fréquentes sur le territoire bruxellois. Les juges de paix doivent mettre en balance les intérêts des locataires et ceux des propriétaires.

La Chambre des Huissiers de Bruxelles estime le nombre d'expulsions en 2017 à 584. Des chiffres aussi importants sont confirmés auprès des dépôts communaux chargés d'enlever et de consigner les biens des expulsés¹. Ces chiffres montrent qu'il ne s'agit pas d'un nombre anecdotique de personnes concernées. D'autant que ceci ne prend pas en compte les expulsions administratives (insalubrité, danger, etc.) ou les expulsions sauvages pratiqués indument par des propriétaires indélicats.

Même si l'article 1344*quater* du Code Judiciaire accorde aux juges de paix le pouvoir de prolonger à la demande du preneur le délai d'expulsion sur base des « circonstances d'une gravité particulière », en réalité, ce pouvoir n'est pas utilisé fréquemment.

Ces circonstances sont reprises de manière exhaustive : « les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine ».

Néanmoins, de nombreuses expulsions seront exécutées pendant la période hivernale. Ces locataires demandent en urgence de l'aide au CPAS. Les dégâts sociaux et humains causés par une expulsion qui ne serait pas accompagnée d'une solution de relogement sont la plupart du temps irréparables. De plus, les CPAS sont confrontés à une liste d'attente de logements d'accueil d'urgence et de logement de transit. Les locataires seront parfois hébergés temporairement dans des maisons d'accueils, dans des hôtels, à charge des pouvoirs publics.

Cadre légal actuel

Dans le cadre légal fédéral actuel, les règles d'expulsions sont introduites par la loi du 30 novembre 1998 – appelée loi sur l'humanisation des expulsions². Si le juge prononce une expulsion, la loi prévoit des mesures de protection en faveur du locataire expulsé. Ces mesures sont intégrées dans les dispositions du Code Judiciaire :

- 1 Les expulsions locatives mieux vaut prévenir, les analyses du RBDH 21 février 2018
- 2 Loi du 30 novembre 1998 modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsions (publié au M.B. du 1^{er} janvier 1999).

(1) Artikel 1344^{ter} van het Gerechtelijk Wetboek: wanneer een uitzettingsprocedure bij de rechter wordt ingeleid (door middel van een dagvaarding of een verzoek), worden de OCMW's hiervan preventief op de hoogte gebracht. Het OCMW ontvangt een afschrift van de dagvaarding/het verzoek van de gerechtsdeurwaarder / griffie. Het OCMW biedt op de aangewezen wijze hulp aan. Niettemin kan de huurder zich verzetten tegen de mededeling aan het OCMW.

(2) Wanneer een uithuiszettingvonnis wordt uitgesproken, heeft de huurder precies één maand om de woning te verlaten. Deze termijn van één maand gaat in vanaf de betekening van het vonnis door de gerechtsdeurwaarder (artikel 1344^{quater} van het Gerechtelijk Wetboek). De vrederechter heeft echter de bevoegdheid om deze termijn te verkorten of te verlengen (uitzonderingen op het algemene principe) :

- a. de verhuurder bewijst dat de huurder het goed reeds heeft verlaten ;
- b. de huurder en de verhuurder zijn een andere termijn overeengekomen, dit akkoord wordt in het vonnis tot uithuiszetting opgenomen ;
- c. de rechter verlengt of verkort deze termijn op verzoek van de huurder of verhuurder. De rechter heeft de discretionaire bevoegdheid om de toestand te beoordelen. Hij houdt rekening met de belangen van beide partijen, de leeftijd van de verzekeringnemer, de financiële situatie en de gezinssituatie, de gezondheidsrisico's bij uithuiszetting en situaties van extreme ernst zoals een ongeneeslijke ziekte.

De gerechtsdeurwaarder moet de huurder ten minste vijf werkdagen van tevoren de exacte datum van de uithuiszetting meedelen.

(3) Artikel 1344^{quinquies} Gerechtelijk Wetboek : bewaring van roerende goederen: de goederen die zich bij de uithuiszetting nog in de woning bevinden, zullen op kosten van de huurder op de openbare weg worden gezet. Wanneer de goederen de openbare weg belemmeren, zal de gemeente ze op kosten van de huurder komen weghalen en zes maanden bewaren (tenzij het gaat om bederfelijke goederen of goederen die schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid).

Aan deze maatregelen zal het begrip van onbeslagbare goederen worden toegevoegd : sommige goederen zijn niet vatbaar voor beslag, zoals bedden en beddengoed, kleren en kleerkasten, een wasmachine, een strijkijzer, een eettafel met stoelen, een kookfornuis, een koelkast, studiegoederen en beroepsgoederen.

(1) Article 1344^{ter} Code Judiciaire : lorsqu'une procédure d'expulsion est introduite en justice (soit par citation, soit par requête), le CPAS est averti de manière préventive. Le CPAS reçoit copie de la citation / la requête envoyée par l'huissier de Justice / le greffe. Le CPAS offre d'apporter son aide de la manière la plus appropriée. Néanmoins, le locataire peut s'opposer à la communication au CPAS.

(2) Lorsqu'un jugement d'expulsion est prononcé, le locataire a exactement un mois pour quitter le logement. Ce délai d'un mois prend effet à partir de la signification du jugement par l'huissier (Article 1344^{quater} Code Judiciaire). Le juge de paix a quand-même le pouvoir de diminuer ou prolonger ce délai (exceptions sur le principe général) :

- a. le bailleur prouve que le preneur a déjà abandonné le bien ;
- b. le preneur et le bailleur ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ;
- c. le juge prolonge ou réduit ce délai à la demande du preneur ou du bailleur. Le juge dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier la situation. Il tiendra compte de l'intérêt des deux parties, de l'âge du preneur, de sa situation financière et familiale, des risques pour la santé en cas d'expulsion et des situations présentant une extrême gravité comme une maladie incurable.

L'huissier de justice doit aviser le preneur de la date exacte de l'expulsion au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

(3) Article 1344^{quinquies} Code Judiciaire : garde des meubles : les biens du preneur qui se trouveront encore dans l'habitation lors de l'expulsion seront mis sur la voie publique à ses frais. S'ils encombrant la voie publique, ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale (sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique).

A ces mesures on ajoutera la notion de biens insaisissables : certains biens ne peuvent pas être saisis, il s'agit, par exemple, des lits et de la literie, des vêtements et des garde-robes, d'une machine à laver, d'un fer à repasser, d'une table de repas avec les chaises, d'une cuisinière, d'un frigo, des objets nécessaires aux études et à la profession.

*Voorstel tot eerdere hervormingen
op federaal niveau*

Twee amendementen³ werden voorgesteld op de wet aangaande de menselijke benadering van uithuiszettingen. Het betreft de twee amendementen, bedoeld om de verhuurder een huurtoeslag toe te kennen (geen huur, aangezien de huurovereenkomst wordt beëindigd) voor de periode dat de huurder in het pand blijft.

De voorstellen waren als volgt geformuleerd :

- (1) Aanvullen van Artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek met een § 3 : « Gedurende de periode dat de ontruiming overeenkomstig § 2 van dit artikel niet kan worden uitgevoerd, is de huurder gehouden tot het betalen van een vergoeding gelijk aan de huurprijs. Het in artikel 1344*ter* bedoelde Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de vergoeding in het geval dat de huurder niet over voldoende middelen beschikt in de zin van de wet van 7 augustus 1974 houdende vaststelling van het recht op een minimum aan bestaansmiddelen » ;
- (2) Aanvullen van Artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek met een § 4 : « § 2 van huidig artikel is niet van toepassing wanneer de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het in artikel 1344*ter* bedoelde afschrift ».

Deze twee amendementen werden niet aanvaard.

Sinds de goedkeuring van de wet op de menselijke benadering van uithuiszettingen werden verschillende wetsvoorstellen ingediend, gericht op het verder vermenschelijken van uithuiszettingen en het vaststellen van een periode waarin uitzettingen niet kunnen worden uitgevoerd of het begrip « winterstop » wordt genoemd. Een wetsvoorstel werd ingediend om artikels 1344*ter* en *quater* van het Gerechtelijk Wetboek in die zin te hervormen⁴.

Dit voorstel voorziet een uitzettingsverbod tijdens de winterperiode, d.w.z. ten minste tussen 1 december en 28 februari, op voorwaarde dat de herhuisvesting van de betrokkene niet plaatsvindt onder de toereikende voorwaarden, met inachtneming van de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van zijn gezin. Daarnaast voorziet dit wetsvoorstel dat de verenigingen voor de verdediging van de huurders en de OCMW's voorafgaandelijk moeten worden ingelicht van elk vonnis tot uithuiszetting.

*Proposition de réformes précédentes
au niveau fédéral*

Au projet de loi sur l'humanisation des expulsions, deux amendements ont été proposés³. Il s'agit des deux amendements qui avaient pour but d'accorder au bailleur une indemnité d'occupation (pas de loyer, car le contrat de bail est résolu) pendant la période durant laquelle le locataire reste dans les lieux.

Les propositions étaient formulées comme suit :

- (1) Compléter l'article 1344*quater* du Code Judiciaire par un § 3 : « Pendant la période au cours de laquelle, conformément au § 2 du présent article, l'expulsion ne peut être exécutée, le preneur est redevable d'une indemnité d'un montant équivalent au loyer. Le Centre public d'aide sociale visé à l'article 1344*ter* est solidairement responsable du paiement de l'indemnité dans les cas où le preneur ne dispose pas de ressources suffisantes au sens de la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence » ;
- (2) Compléter l'article 1344*quater* du Code Judiciaire par un § 4 : « Le § 2 du présent article n'est pas applicable lorsque le preneur s'est opposé à la communication au Centre public d'aide sociale de la copie visée à l'article 1344*ter* ».

C'est deux amendements n'ont pas été retenus.

Depuis l'adoption de la loi sur l'humanisation des expulsions, plusieurs propositions de loi ont été introduites ayant pour but d'humaniser les expulsions plus en profondeur et d'instaurer une période au cours de laquelle on ne peut procéder à des expulsions ou mentionner la notion de « trêve hivernale ». Une proposition de la loi a été introduite visant à réformer les articles 1344*ter* et *quater* du Code Judiciaire en ce sens⁴.

Cette proposition prévoit une interdiction de toute expulsion pendant la période hivernale, soit au minimum entre le 1^{er} décembre et le 28 février sous la réserve que le relogement de l'intéressé ne soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de sa famille. En plus, cette proposition de loi prévoit également que toute mesure d'expulsion doit être précédée d'une information préalable du CPAS et des organismes de défense des droits des locataires.

3 Wetsvoorstel van 8 juli 1998, Doc. Parl, Senaat, zitting 1997-1998, I-926/4, p. 30.

4 Wetsvoorstel van 8 juli 2003 ingediend door Mw. Laloy en M. Mahoux, Doc. Parl, Senaat, buitengewone zitting 2003, 3-28.

3 Projet de loi du 8 juillet 1998, Doc. Parl, Sénat, session 1997-1998, I-926/4, p. 30.

4 Proposition du 8 juillet 2003 déposée par Mme Laloy et M. Mahoux, Doc. Parl, Sénat, sess extre 2003, 3-28.

Op 29 juni 2005 werd een wetsvoorstel ingediend ter aanvulling van artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek om uithuiszetting van huurders zoveel mogelijk te voorkomen⁵. Het doel was dat de OCMW's ook op de hoogte zouden worden gesteld van oproepen tot bemiddeling, om te vermijden dat huurgeschillen zouden uitgroeien tot een gerechtelijke procedure of uiteindelijk tot daadwerkelijke uitzettingen.

Op 15 februari 2006 heeft de Senaat een negatief advies uitgebracht over dit winterstopvoorstel in het kader van uithuiszetting⁶ :

« De verhuurder-eigenaar (hierna genoemd de verhuurder) wordt derhalve gedurende drie maanden het genot van zijn eigendom ontnomen: hij mag het niet zelf bewonen, noch verhuren aan een andere huurder, noch zijn inkomen ontvangen, aangezien dit inkomensverlies komt bovenop de achterstallige huurprijzen of de niet-nakoming van andere contractuele verplichtingen of andere schade die de gerechtelijke beëindiging van de huurovereenkomst en de verwijdering van de huurder rechtvaardigde.

In tegenstelling tot artikel 1344*quater*, 1^{ste} lid, van het Gerechtelijk Wetboek, dat het aan de rechter overlaat om de voorwaarden te bepalen waaronder de uithuiszetting moet worden opgeschort « rekening houdend met de belangen van beide partijen », laat het hier voorgestelde mechanisme – voor zover het een dwingend karakter heeft – hem geen enkele speelruimte.

In dit verband rijst de vraag of het denkbaar is dat het wetsvoorstel geen enkele compensatie voor de verhuurder voorziet.

In een aspect dat dicht bij het onderhavig voorstel ligt, namelijk het vorderen van leegstaande gebouwen om ze beschikbaar te stellen voor de opvang van vluchtelingenkandidaten, was de afdeling Wetgeving van de Raad van State in een advies 30.856/1/2/3/4 van 31 oktober en 6 november 2000 over een voorontwerp van de programmawet van 2 januari 2001 van mening dat : « (...) het ontzeggen van het recht op het vrije gebruik van de eigendom aan een eigenaar zonder dat hem daarvoor de minste vergoeding wordt toegekend, nauwelijks verenigbaar is met het evenredigheidsbeginsel. Het verdient in ieder geval aanbeveling dat de wetgever dit aspect van de vordering zelf regelt ».

Uiteraard, gedurende de periode dat de rechter verplicht is om elke uitzettingsmaatregel op te schorten, blijven de huurgelden die op grond van de huurovereenkomst verschuldigd zijn, ten laste van de huurder. Het valt echter te betwijfelen of het feit dat de verhuurder in de door het wetsvoorstel voorziene situaties zijn schuldvordering met alle juridische middelen kan innen, voldoende is om ervan uit te gaan dat er van zijn zijde sprake is van een passende vergoeding ter compensatie van de beperking van zijn eigendomsrecht.

5 Wetsvoorstel van 29 juni 2005 ingediend door Mw. Pehlivan, Parl. Stuk, Senaat 3-1268/1.

6 Parl. Stuk, Senaat, zitting 2005-2006, 3-28.

Le 29 juin 2005 une proposition de loi visant à compléter l'article 1344*septies* du Code Judiciaire a été déposée en vue de prévenir au maximum les expulsions de locataires⁵. Le but était que le CPAS soit informé également des appels à la conciliation, afin d'éviter que les différends en matière de loyer ne dégénèrent en procédures judiciaires voire, finalement, en expulsions effectives.

Le 15 février 2006, le Sénat a rendu un avis négatif sur cette proposition de trêve hivernale des expulsions⁶ :

« Le bailleur-propriétaire (ci-après dénommé le bailleur) sera donc privé de la jouissance de sa propriété pendant trois mois: il ne pourra ni l'occuper lui-même, ni la louer à un autre locataire, ni en percevoir les revenus, cette perte de revenus s'ajoutant à l'arriéré de loyers déjà existant ou à l'inexécution d'autres obligations contractuelles ou bien encore aux autres dommages éventuellement subis qui ont justifié la résolution judiciaire du bail et l'expulsion du locataire.

À la différence de l'article 1344*quater*, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire qui laisse au juge le soin de déterminer les conditions dans lesquelles il y a lieu de surseoir à l'expulsion « en tenant compte de l'intérêt des deux parties », le mécanisme ici proposé – dès lors qu'il revêt un caractère impératif – ne lui laisse en revanche aucune marge de manœuvre.

Dans cette mesure la question se pose de savoir s'il est concevable que la proposition de loi ne prévienne aucune indemnisation du bailleur.

Ainsi, dans un domaine proche de la proposition examinée, à savoir la réquisition d'immeubles abandonnés afin de les mettre à la disposition pour l'accueil des candidats réfugiés, la section de législation du Conseil d'État a estimé, dans un avis 30.856/1/2/3/4, donné les 31 octobre et 6 novembre 2000 sur un avant-projet devenu la loi-programme du 2 janvier 2001 que : « (...) priver un propriétaire du droit d'user librement de son bien sans lui accorder la moindre indemnisation à cette fin, ne se concilie guère avec le principe de proportionnalité. Il est recommandé qu'en tout état de cause, le législateur règle lui-même cet aspect de la réquisition ».

Certes, durant la période pendant laquelle il est imposé au juge de surseoir à toute mesure d'expulsion, les loyers, dus en exécution du contrat de bail, continueront à être à charge du locataire. Il est toutefois douteux que, dans les situations que vise la proposition de loi, le fait que le bailleur puisse recouvrer sa créance par toutes voies de droit suffise à considérer qu'il existe, dans son chef, une indemnisation appropriée compensant la restriction qui est imposée à son droit de propriété.

5 Proposition du 29 juin 2005 déposée par Mme Pehlivan, Doc. Parl., Senat 3-1268/1.

6 Doc. Parl., Sénat, session 2005-2006, 3-28.

In het licht hiervan, indien de wetgever het nodig acht een passend compensatiemechanisme te organiseren, rijst de vraag of dit niet moet worden uitgebreid tot het geval van opschorting van de uitvoering van het uitzettingsbesluit dat momenteel reeds wordt geregeld door artikel 1344quater van het Gerechtelijk Wetboek, op straffe van discriminatie tussen verhuurders die zich in dezelfde situatie bevinden, namelijk de verplichting die hun wordt opgelegd - of het nu gaat om een beslissing van de rechter of om een wettelijke verplichting - om de huurder gedurende een bepaalde periode in het gehuurde goed te houden. Indien dit mechanisme bovendien geen tussenkomst van de OCMW's met zich meebrengt, moet een subrogatieregeling worden voorzien, zodat, in geval van terugvordering van de huurprijs, het bedrag van de door de verhuurder ontvangen compensatie kan worden teruggevorderd. ».

Dit wetsvoorstel bleef dus dode letter.

Vergelijkend recht : de situatie in Frankrijk

In vergelijking met Frankrijk bestaat er een « winterstop » in de periode van 1 november tot 31 maart. Uithuiszettingen worden geregeld door artikels L412 tot L412-8 van de Code des procédures civiles d'exécution en de wet van 24 maart 2014 betreffende de toegang tot huisvesting en de renovatie van de stadsplanning (wet Alur).

Tijdens de winterperiode worden de procedures voor het ontruimen van verhuurde panden opgeschort. De procedure wordt daarom niet onderbroken. Gedurende deze vijf maanden mag een huurder niet uit zijn woning worden gezet, zelfs niet als de rechter een uitzettingsvonnis tegen hem heeft uitgesproken (Artikel L613-3 van de Code de la construction en de l'habitation).

De winterstop leidt tot uitstel van huuruitzettingen. De huurder wiens ontruiming door de rechter in de winterperiode is bevolen, moet het pand aan het einde van de periode verlaten.

De uitzetting blijft echter mogelijk :

- indien voor de huurder en zijn gezin behoorlijke alternatieve huisvesting (met inachtneming van de structuur en de behoeften van het gezin) is voorzien ;
- als het pand een risico inhoudt (als het gebouw gevaarlijk is vanwege zijn leeftijd of stevigheid) ;
- als de bewoners een studentenhuisvesting betrekken hoewel ze niet langer het statuut van student bezitten.

Zelfs in het geval van personen die een woning zijn binnengedrongen (krakers), kan alleen de rechter afzien van het voordeel van de winterstop.

Compte tenu de ceci, si le législateur estime devoir organiser un mécanisme d'indemnisation appropriée, la question se pose de savoir s'il n'y a pas lieu de l'étendre au cas du sursis à l'exécution de la mesure d'expulsion déjà actuellement réglé par l'article 1344quater du Code judiciaire sous peine de créer une discrimination entre des bailleurs placés dans une situation identique, à savoir l'obligation qui leur est faite – que cette obligation relève de la décision du juge ou du fait de la loi – de maintenir le locataire dans le bien loué pendant une durée déterminée. Si par ailleurs ce mécanisme ne recourait pas à l'intervention du CPAS, il conviendrait de prévoir une règle de subrogation de manière telle qu'en cas de recouvrement des loyers, le montant de l'indemnité perçue par le bailleur puisse être récupéré. ».

Cette proposition est donc restée lettre morte.

Droit comparé : la situation en France

Par comparaison en France, une « trêve hivernale » existe pendant la période du 1 novembre jusqu'au 31 mars. Les expulsions sont réglées par les articles L412 à L412-8 du Code des procédures civiles d'exécution et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (loi Alur).

Pendant la période hivernale, les procédures d'expulsions locatives sont suspendues. La procédure n'est donc pas interrompue. Durant ces cinq mois, un locataire ne peut se faire expulser de son logement, même si un jugement d'expulsion a été prononcé à son encontre par le juge (Article L613-3 du Code de la construction et de l'habitation).

La trêve hivernale entraîne le report des expulsions locatives. Un locataire dont l'expulsion a été prononcée par le juge durant la période hivernale doit obligatoirement quitter les lieux à la fin de la période.

L'expulsion demeure néanmoins possible :

- s'il est prévu un relogement décent (en respectant la structure et les besoins familiaux) pour le locataire et sa famille ;
- si les locaux font l'objet d'un arrêté de péril (si l'immeuble présente un danger en raison de sa vétusté ou de sa solidité) ;
- si les personnes occupent un logement étudiant alors qu'elles n'en ont plus le statut.

Même dans le cas de personnes entrées par voie de fait dans un logement (squatteurs), seul le juge peut supprimer le bénéfice de la trêve hivernale.

Een verhuurder die zelf een huurder uitzet (zonder tussenkomst van een gerechtelijk bevel), is onderworpen aan een gevangenisstraf van drie jaar en een boete van 30.000,00 euro.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Sinds 2001 moeten de socialehuisvestingsmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een uitzettingsstop van huurders aanhouden. Dit moratorium geldt alleen voor sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De aangelegenheid wordt geregeld door twee omzendbrieven⁷. Een jaarlijkse winterperiode van 1 december tot 28 februari wordt erkend. Gedurende deze periode mag een fysieke uithuiszetting slechts in uitzonderlijke gevallen plaatsvinden. Bovendien moeten deze uitzettingen geval per geval worden beslist door de raad van bestuur van de OVM's op basis van een voorafgaand verslag opgesteld door de sociaal afgevaardigde.

In het Waals Gewest is het wintermoratorium op sociale huisvesting vastgelegd in een wettekst in artikel 94, § 1, tweede lid, 3^o, a) van de Code wallon du logement et de l'habitat durable.

In België genieten de Gewesten een zekere mate van autonomie en eigen bevoegdheden. De bijzondere wet van 9 augustus 1980 bepaalt, overeenkomstig artikel 39 van de Grondwet, de bevoegdheden van de drie Gewesten in België.

Artikel 4 van de bijzondere wet betreffende de Brusselse instellingen van 12 januari 1989 bepaalt dat « het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dezelfde bevoegdheden heeft als het Waals Gewest en het Vlaams Gewest. De bevoegdheden van de gewestelijke parlementen worden wat betreft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitgeoefend door middel van ordonnanties ».

Met de 6^{de} staatshervorming in 2014 werden verscheidene bevoegdheden van de federale Staat overgedragen aan de Gemeenschappen en Gewesten. Sinds 1 juli 2014 is een deel van de bevoegdheid aangaande huurcontracten overgedragen van de federale Staat naar de Gewesten.

Zolang het Brussels Gewest de regelgeving niet heeft aangepast, blijven de federale normen van toepassing.

De elementen van de bijzondere procedure voor huurgeschillen en uithuiszettingen, en in het bijzonder de uitzetting en compensatie in geval van uithuiszetting⁸, werden uitdrukkelijk vermeld in de toelichting van de bijzondere wet op de staatshervorming als elementen die aan de bevoegde entiteiten werden overgedragen.

7 Omzendbrieven van 16 november 2000, A/B/230 en A/B/231.
8 Senaat, stuk 5-2232/1 – 2012-2013 p. 83.

Un bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire (sans intervention d'un jugement), est passible de trois ans de prison et de 30.000,00 EUR d'amende.

En Région de Bruxelles Capitale

Depuis 2001, au niveau de la Région de Bruxelles Capitale, les sociétés de logement social ont dû gérer une trêve en matière d'expulsions de locataires. Ce moratoire est d'application uniquement pour les logements sociaux dans la région de Bruxelles-Capitale. La matière est réglée par deux Circulaires⁷. Une période hivernale s'étendant du 1^{er} décembre au 28 février de chaque année est reconnue. Pendant cette période, toute expulsion physique ne pourra être effectuée que pour des cas exceptionnels. En plus, ces expulsions devront faire l'objet d'une décision, au cas par cas, par le Conseil d'administration de la S.I.S.P., sur la base d'un rapport préalable établi par le délégué social.

En région wallonne le moratoire hivernal dans le logement social a été coulé dans un texte législatif à l'article 94, § 1^{er}, al 2,3^o, a) du code wallon du logement et de l'habitat durable.

En Belgique, les Régions disposent d'une certaine autonomie et de compétences propres. La loi Spéciale du 9 août 1980 précise, en application de l'article 39 de la Constitution, les compétences des trois Régions en Belgique.

L'article 4 de la loi spéciale relative aux institutions bruxelloises du 12 janvier 1989 prévoit que « la Région de Bruxelles-Capitale a les mêmes compétences que la Région wallonne et la Région flamande. Les compétences attribuées aux Parlements régionaux sont, en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, exercées par voie d'ordonnances ».

Avec la 6^{ème} réforme de l'État en 2014, plusieurs compétences de l'Etat fédéral ont été transférées vers les Communautés et Régions. Depuis le 1er juillet 2014, une partie de la compétence relative aux baux à loyer a été transférées de l'état fédéral aux Régions.

Tant que la Région bruxelloise n'a pas adapté les règles, les normes fédérales demeurent d'application.

Les éléments de la procédure spéciale pour litiges en matière de bail et expulsions, et en particulier l'éviction et l'indemnité en cas d'éviction⁸ ont été expressément mentionnés dans l'exposé des motifs de la loi spéciale relative à la sixième réforme de l'état comme des éléments transférés aux entités compétentes.

7 Circulaires du 16 novembre 2000, A/B/230 et A/B/231.
8 Senate, doc 5-2232/1 – 2012-2013 p. 83.

Alle specifieke regelgevingen met betrekking tot de huur van goederen of delen van goederen die bestemd zijn voor bewoning worden naar de Gewesten overgeheveld⁹.

Bovendien is het Grondwettelijk Hof van oordeel dat het procesrecht inherent aan de bevoegdheid in bepaalde gevallen moet kunnen worden aangepast om de coherente uitoefening van de bevoegdheid te waarborgen. De voorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 moeten worden nageleefd. Deze wettelijke bepaling vormt de basis voor de deelgebieden om zich te beroepen op de theorie van de impliciete bevoegdheden, wat hen toelaat om de aangelegenheden te regelen die aan de federale macht zijn voorbehouden – hetzij op grond van een uitdrukkelijke erkenning van de wet, hetzij op grond van de residuele bevoegdheid van de federale overheid – voor zover de voorbehouden materie zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de impact op de voorbehouden materie slechts beperkt is. Anderzijds moet tussenkomst volgens artikel 10 zelf noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een hoofdbevoegdheid.

Met dit huidig wetsvoorstel regelt de gewestelijke wetgever een luik van de huuruitzettingen, een aangelegenheid die in het kader van de 6de staatshervorming aan hem werd overgedragen. Meer in het bijzonder wordt een winterstop ingevoerd, waarbij de uithuiszettingen voor 4 maanden worden opgeschort en een compensatievergoeding wordt voorzien voor de verhuurder om zijn geleden schade te beperken. De wijzigingen van het Gerechtelijk Wetboek zijn gebaseerd op impliciete bevoegdheden en bestaan uit het uitoefenen van een aanvullende bevoegdheid bij de hoofdbevoegdheid van de Gewesten op gebied van huurcontracten. Immers, het doel om de uithuiszettingen menselijker te maken impliceert een beperkte wijziging van het Gerechtelijk Wetboek om de rechter te beletten een uitzetting te gebieden in geval van gebrek aan een herhuisvestingsoplossing alsook de mogelijkheid om een compenserende vergoeding voor de verhuurder op te leggen.

Doel van het voorstel

Het doel van het huidig voorstel is het invoeren van een wintermoratorium van 1 november tot en met 31 maart om de rechter de mogelijkheid te geven de uithuiszetting gedurende deze periode uit te stellen indien er geen alternatieve huisvesting is die voldoet aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van de gezinnen.

Het voorstel is voornemens de eigenaar een vergoeding te garanderen die gelijk is aan de huurprijs gedurende deze periode, waarbij het OCMW hoofdelijk aansprakelijk is voor de betaling van de vergoeding indien de huurder niet over voldoende bestaansmiddelen beschikt in de zin van de wet van 7 augustus 1974 tot vaststelling van het recht op een bestaansminimum, teneinde ook zijn rechten niet

⁹ Ibid. p. 83.

La totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation est transférée aux régions⁹.

Par ailleurs, la Cour constitutionnelle estime que le droit procédural inhérent à la compétence doit pouvoir être adapté dans certains cas pour assurer l'exercice cohérent des matières. Les conditions de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 doivent être respectées. Cette disposition légale est le fondement du recours par les entités fédérées à la théorie des pouvoirs implicites, leur permettant de régler les matières réservées au pouvoir fédéral – que ce soit en vertu d'une reconnaissance expresse de la loi ou en vertu de sa compétence résiduelle – pour autant que la matière réservée se prête à un règlement différencié et que l'impact sur la matière réservée ne soit que marginal. D'autre part, en vertu de l'article 10 lui-même, l'empiètement doit être nécessaire à l'exercice d'une compétence principale.

Par la présente proposition, le législateur régional régit un volet des expulsions locatives, matière qui lui a été transférée dans le cadre de la 6ème réforme de l'État. Plus spécifiquement, il introduit une trêve hivernale, suspendant les expulsions pendant 4 mois, tout en prévoyant une indemnité compensatoire pour le bailleur, afin de limiter son préjudice. Les modifications du Code judiciaire reposent sur les compétences implicites et consistent en l'exercice d'une compétence accessoire à la compétence principale des Régions en matière de bail. En effet, l'objectif d'humaniser les expulsions suppose de modifier à la marge le code judiciaire pour prévoir l'interdiction pour le juge d'ordonner l'expulsion à défaut d'une solution de relogement ainsi que la possibilité d'imposer une indemnité compensatoire pour le bailleur.

Objet de la proposition

L'objet de la présente proposition est d'instaurer un moratoire hivernal du 1er novembre au 31 mars permettre au juge de décider de sursoir pendant cette période à l'expulsion du bien à défaut d'un relogement dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la familles.

Elle entend garantir au propriétaire une indemnité équivalente au loyer pendant cette période dont le cpas est solidairement responsable du paiement de l'indemnité dans les cas où le preneur ne dispose pas de ressources suffisantes au sens de la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence et ce afin de pas non plus porter atteinte à ses droits de manière

⁹ Ibid. p. 83.

onevenredig te schaden. Het OCMW wordt, in voorkomend geval, een gesubrogeerd betaler, die de terugbetaling van de bedragen terug kan vorderen aan de hand van een redelijk terugbetalingsplan.

Sinds 1998 worden de OCMW's opgeroepen om een rol te spelen in de wetgeving inzake de « menselijke benadering van uithuiszettingen » zonder dat deze verplichting tot het verstrekken van middelen ooit effectief gefinancierd werd. Zij moeten in staat zijn daadwerkelijke ondersteuning te bieden vóór de preventie door de huur te betalen en tegelijkertijd de persoon in staat te stellen binnen een redelijke termijn nieuwe huisvesting te zoeken. Bovendien zijn de opvangcentra in de winterperiode verzadigd, wat het nog moeilijker maakt om een alternatieve, zelfs tijdelijke, herhuisvesting te vinden.

De OCMW's zouden ingeschakeld kunnen worden om in te grijpen bij achterstallige huur en het vertrouwen tussen eigenaar en huurder te herstellen zodat de huurovereenkomst indien mogelijk kan worden voortgezet.

De menselijke en materiële kost voor personen en gezinnen die een uithuiszetting ondergaan, is bovenmaats. Nu er een belangrijk debat op gang is gekomen over de grote bedragen die aan noodhuisvesting worden besteed, lijkt het gepast om in een beginfase op te treden teneinde dergelijke voorvallen te voorkomen of om ze voldoende uit te stellen, althans tijdens de winter. Het is duidelijk dat dit samenwerking vergt met de huisvestingssector en de bijzonder actieve vrijwilligerssector, op gebied van noodhuisvesting, huisvestingsondersteuning of opvangcentra.

Volgens de BBRoW is het in extreme situaties mogelijk om te onderhandelen teneinde uitzetting tegen elke prijs te voorkomen. De OCMW's zullen gelast zijn met het toezicht op de vereffening van de huurachterstanden, die gewoonlijk door de in gebreke blijvende huurder moeten worden terugbetaald.

Het spreekt vanzelf dat de huidige wijziging moet worden geëvalueerd in het licht van de nieuwe (menselijke en financiële) last dat dit met zich meebrengt voor de OCMW's, maar ook in het licht van het aantal uithuiszettingen dat had kunnen worden voorkomen. Het gebrek aan nauwkeurige statistieken over uithuiszettingen in het algemeen maakt het niet mogelijk om de omvang van het probleem te bepalen.

Het is de taak van de GGC, eventueel in het kader van een toekomstig samenwerkingsakkoord met het Gewest, om een bicommunautaire financiering van sociale en/of gewestelijke huisvesting te voorzien, zowel wat betreft een gedeeltelijke financiering van het nodige personeel alsook voor het dekken van de nodige bedragen in geval van in gebreke blijvende steun.

disproportionnée. Le CPAS devient le cas échéant subrogé payeur à charge pour lui de récupérer avec un plan de paiement le remboursement des sommes qu'il aura déboursées auprès de la personne selon un plan de paiement raisonnable.

En effet depuis 1998 les CPAS sont appelés à jouer un rôle dans la législation sur « l'humanisation des expulsions » sans que cette obligation de moyens n'ait jamais été véritablement financée. Il convient qu'ils puissent mettre en œuvre un véritable accompagnement en amont de prévention en prenant en charges les loyers le temps de permettre à la personne de chercher un nouveau logement dans un délai plus raisonnable. De surcroît, pendant la période hivernale les maisons d'accueil sont saturées ce qui rend encore plus difficile une solution de relogement même temporaire.

Le cpas pourrait être appelé à intervenir éventuellement dans les arriérés de loyers si c'est de nature à permettre le rétablissement de la confiance entre propriétaire et locataire afin poursuivre le contrat de bail si c'est encore possible.

Le coût humain et matériel pour les personnes et les familles qui subissent une expulsion est démesuré. A l'heure où un important débat a vu le jour sur les montants importants consacrés au relogement d'urgence il paraît opportun d'agir en amont afin d'éviter cette issue ou de la postposer pendant une période suffisante au moins pendant l'hiver. Il est entendu que ce travail doit s'opérer en bonne intelligence avec le secteur du logement et le secteur associatif particulièrement actif notamment dans le logement d'urgence, dans l'accompagnement au logement ou dans les maisons d'accueil.

Selon le RBDH, il est possible de négocier in extremis pour éviter à tout prix l'expulsion. Il reviendra au CPAS de veiller à l'apurement des arriérés de loyers la plupart du temps remboursable par le locataire défaillant.

Il conviendra bien sûr d'évaluer la présente modification du point de vue de la charge nouvelle (tant humaine que financière) qu'elle va représenter pour les CPAS mais aussi du point de vue du nombre d'expulsions qui auront ainsi pu être évitées. L'absence de statistiques précises sur les expulsions en général ne permet pas de réifier l'étendue de la problématique.

Il reviendra au Collège de la COCOM, éventuellement dans le cadre d'un accord de collaboration avec la Région à établir, de prévoir le cas échéant un financement bicommunautaire en affaires sociales et/ou régional en matière de logement pour remplir cette mission tant dans le financement même partiel du personnel nécessaire que pour couvrir les montants nécessaires qui ne seraient pas pris en charge par les bénéficiaires des aides défaillants.

Uithuiszettingen betekenen een kost voor de verhuurder (deurwaarderskosten), de huurder en de gemeenschap als gevolg van de herhuisvestingskosten. Zij vertegenwoordigen een veel groter budget dan achterstallige huur die zelden meer dan 2 tot 3 maanden huur bedraagt¹⁰.

Volgens de nieuwe Brusselse Huisvestingscode (artikel 3): « Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat heeft, over een goede energieprestatie beschikt, aangesloten is op collectieve uitrustingen en in de buurt ligt van andere voorzieningen van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen).

Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de omstandigheden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken. ».

Het is aan de rechter om de forfaitaire vergoeding gelijk aan de huurprijs te beoordelen in het licht van de redelijkheid van de huurprijs en de intrinsieke kwaliteiten van de woning. Hij kan dit beoordelen aan de hand van de indicatieve huurschaal zoals bedoeld in artikel 225 van de ordonnantie van 27 juli 2017 tot wijziging van de Huisvestingscode.

De huidige ordonnantie is een gezamenlijke ordonnantie voor zover zij betrekking heeft op de gezamenlijke uitoefening van de specifieke bevoegdheden van het Gewest (huurovereenkomst) en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (GGC).

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Geen opmerkingen.

Artikel 2

§ 2 van dit artikel beoogt de instelling van een wintermoratorium van 1 november van elk jaar tot 31 maart van het volgende jaar, gedurende welke periode de rechter beslist om de uitzetting van het onroerend goed uit te stellen bij ontstentenis van een herhuisvesting onder aanvaardbare omstandigheden, met inachtneming van de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van de gezinnen.

¹⁰ Uithuiszettingen, beter voorkomen dan genezen, de analyses van de BBRoW, 21 februari 2018.

Les expulsions ont un coût pour le bailleur (frais d'huissier), pour le locataire et pour la collectivité en raison des coûts de relogement et celles-ci représentent un budget nettement supérieur aux arriérés locatifs souvent en jeu qui dépassant rarement 2 à 3 mois de loyers¹⁰.

En vertu du nouveau code du Logement bruxellois (article 3) : « chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs).

Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental. ».

Il reviendra au juge d'apprécier l'indemnité forfaitaire équivalente au loyer à l'aune du caractère raisonnable du loyer au regard des qualités intrinsèques du logement. Il pourra l'apprécier au regard de la grille indicative des loyers prévue à l'article 225 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 modifiant le Code du logement.

La présente ordonnance est une ordonnance conjointe dans la mesure où elle concerne l'exercice conjoint de compétence propres à la Région (bail) et à la Commission communautaire commune (CPAS).

Commentaires des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Article 2

Le § 2 de cet article vise à instaurer un moratoire hivernal du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, période pendant laquelle le juge décide de surseoir à l'expulsion du bien à défaut d'un relogement dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la familles.

¹⁰ Les expulsions locatives mieux vaut prévenir, les analyses du RBDH 21 février 2018.

Artikel 3

Dit artikel beoogt de instelling van een compenserende huisvestingsvergoeding voor de verhuurder die overeenkomt met het bedrag van de huurprijs tijdens de winterstopperiode.

Aangezien de menselijke en materiële kosten van een huisuitzetting bijzonder hoog zijn, lijkt het aangewezen om de bewoner van een huurwoning te behouden, op voorwaarde dat aan de eigenaar een compenserende vergoeding wordt betaald die gelijk is aan de huurprijs. Dit laatste moet uiteraard voldoen aan de toegankelijkheidsvereisten van artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode en « financieel haalbaar » zijn.

Vermits tijdelijke herhuisvesting in opvangcentra, hotels of noodopvangstructuren hoge kosten met zich meebrengt voor de overheid, lijkt het aangewezen de huurwoningen te behouden teneinde een periode van repatriëring mogelijk te maken met het oog op een duurzamere huisvesting. De aldus verkregen uitsteltermijn is bedoeld om sociale steun mogelijk te maken bij het zoeken naar een nieuwe woning die wegens de hoogdringendheid van een effectieve uitzetting in gevaar zou worden gebracht.

Het voordeel van deze compenserende vergoeding geldt ongeacht de aard van de eigenaar, overheid of particulier.

Artikel 4

Het doel van deze bepaling is het voorzien van een evaluatie van deze gezamenlijke ordonnantie in het Parlement vanuit het oogpunt van de nieuwe (menselijke en financiële) last die zij voor de OCMW's zal betekenen en ook vanuit het oogpunt van het aantal uithuiszettingen dat aldus voorkomen had kunnen worden. Het is nuttig om de vrijwilligerssector hierbij te betrekken.

Article 3

Cet article vise à instaurer une indemnité d'occupation compensatoire correspondante au montant du loyer pour le propriétaire pendant la période du moratoire hivernal.

Le coût humain et matériel d'une expulsion étant particulièrement élevé, il apparaît opportun de maintenir l'occupant dans les locaux moyennant toutefois le paiement d'une indemnité compensatoire au propriétaire équivalente au loyer. Ce dernier doit bien sûr répondre à une accessibilité reprise à l'article 3 du Code du Logement Bruxellois et être « abordable financièrement ».

Le relogement temporaire dans des maisons d'accueil, des solutions de remplacements à l'hôtel ou dans des structures d'hébergement d'urgence ayant un coût élevé pour les pouvoirs publics, il apparaît pertinent d'assurer un maintien dans les locaux pour offrir un délai de repis afin de chercher un logement plus pérenne. Le délai ainsi obtenu est destiné à permettre l'accompagnement social dans la recherche d'un nouveau logement qui serait compromise par l'urgence d'une expulsion rendue effective.

Le bénéfice de cette mesure d'une indemnité compensatoire est valable quelque soit la nature du propriétaire publique ou privée.

Article 4

Cette disposition vise à prévoir une évaluation de la présente ordonnance conjointe au Parlement du point de vue de la charge nouvelle (tant humaine que financière) qu'elle va représenter pour les CPAS mais aussi du point de vue du nombre d'expulsions qui auront ainsi pu être évitées. Le secteur associatif y sera utilement associé.

Nadia EL YOUSFI (F)

VOORSTEL VAN GEZAMENLIJKE ORDONNANTIE

**van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en
de Gemeenschappelijke
Gemeenschapscommissie tot invoering van
een winterpauze in het kader van de
uitzettingsprocedures in het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest**

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in de artikelen 39 en 135 van de Grondwet.

Artikel 2

Na het eerste lid, die § 1 wordt van artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek, wordt een § 2 als volgt toegevoegd :

« § 2. Van 1 november tot en met 31 maart van het volgende jaar kan geen definitief besluit tot uitzetting worden uitgevoerd waarvoor de in artikel 1344 van het Gerechtelijk Wetboek bedoelde termijn is verstreken, tenzij de herhuisvesting van de betrokken personen is gewaarborgd onder adequate en voldoende voorwaarden en in overeenstemming met de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin.

De vrederechter gaat na of deze herhuisvesting in overeenstemming is met de voorwaarden van het voorgaande lid. ».

Artikel 3

In artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek worden twee paragrafen 4 en 5 toegevoegd, die als volgt luiden :

« § 4. – Gedurende de periode dat, overeenkomstig paragraaf 2 van dit artikel, de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd, is de huurder een schadevergoeding verschuldigd die gelijk is aan de huurprijs. Het in artikel 1344*ter* bedoelde openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de schadevergoeding in geval de huurder niet over toereikende bestaansmiddelen beschikt in de zin van de wet van 7 augustus 1974 houdende vaststelling van het recht op een minimuminkomen.

§ 5. – In het laatste geval blijft de betrokkene, bij ontstentenis van herhuisvesting, in de ruimten die ten laste komen van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn om de betaling van de compenserende huisvestingsvergoeding ter waarde van de huurprijs ten aanzien van de in § 4 bedoelde verhuurder te waarborgen. ».

PROPOSITION D'ORDONNANCE CONJOINTE

**à la Région de Bruxelles-Capitale et à la
Commission communautaire commune
instaurant une trêve hivernale dans le cadre
des procédures d'expulsions en Région de
Bruxelles-Capitale**

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée aux articles 39 et 135 de la Constitution.

Article 2

A la suite de l'alinéa 1^{er}, qui devient le § 1^{er} de l'article 1344*quater* du Code judiciaire, il est inséré un § 2 rédigé comme suit :

« § 2. – Aucune décision d'expulsion passée en force de chose jugée et pour laquelle le délai prévu à l'article 1344 du Code judiciaire est écoulé, ne peut être exécutée du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions adéquates et suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.

Le juge de paix contrôle la conformité de ce relogement aux conditions de l'alinéa précédent. ».

Article 3

A l'article 1344*quater* du Code judiciaire sont ajoutés deux paragraphes 4 et 5 rédigés comme suit :

« § 4. – Pendant la période au cours de laquelle, conformément au paragraphe 2 du présent article, l'expulsion ne peut être exécutée, le preneur est redevable d'une indemnité d'un montant équivalent au loyer. Le centre public d'action sociale visé à l'article 1344*ter* est solidairement responsable du paiement de l'indemnité dans les cas où le preneur ne dispose pas de ressources suffisantes au sens de la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence.

§ 5. – Dans ce dernier cas, à défaut de relogement, l'intéressé reste dans les lieux à charge pour le centre public d'action sociale d'assurer le paiement de l'indemnité d'occupation compensatoire équivalente au loyer à l'égard du bailleur visée au § 4. ».

Artikel 4

Deze ordonnantie is onderworpen aan een evaluatie die vóór het einde van het tweede jaar na de dag van haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement wordt voorgelegd.

De regering bepaalt de modaliteiten van deze evaluatie.

Article 4

La présente ordonnance fait l'objet d'une évaluation présentée au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale avant la fin de la deuxième année qui suit le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Le Gouvernement détermine les modalités de cette évaluation.

Nadia EL YOUSFI (F)