



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

SESSION ORDINAIRE 2022-2023

25 MAI 2023

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

PROJET D'ORDONNANCE

**insérant dans le Code bruxellois du
Logement les règles de procédure
applicables aux expulsions judiciaires et
modifiant les moyens affectés par et au
profit du fonds budgétaire de solidarité**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement.

par Mme Nadia EL YOUSFI (FR)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, Mme Zoé Genot, M. Pierre-Yves Lux, Mmes Ariane de Lobkowicz, Joëlle Maison, Françoise De Smedt, MM. Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla De Jonghe.

Autres membres : M. Fouad Ahidar, Mmes Céline Fremault, Fadila Laanan (en remplacement de M. Mohamed Ouriaghli).

Voir :

Document du Parlement :

A-680/1 – 2022/2023 : Projet d'ordonnance.

GEWONE ZITTING 2022-2023

25 MEI 2023

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot invoeging in de Brusselse
Huisvestingscode van de procedureregels voor
gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van
de middelen gebruikt door en ten voordele
van het Begrotingsfonds voor Solidariteit**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting.

door mevrouw Nadia EL YOUSFI (FR)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

Vaste leden: de heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, mevr. Zoé Genot, de heer Pierre-Yves Lux, mevr. Ariane de Lobkowicz, mevr. Joëlle Maison, mevr. Françoise De Smedt, de heren Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla De Jonghe.

Andere leden: de heer Fouad Ahidar, mevr. Céline Fremault, mevr. Fadila Laanan (ter vervanging van de heer Mohamed Ouriaghli).

Zie:

Stuk van het Parlement:

A-680/1 – 2022/2023: Ontwerp van ordonnantie.

I. Exposé introductif de la secrétaire d'État Nawal ben Hamou

La secrétaire d'État Nawal Ben Hamou a tenu devant les commissaires l'exposé suivant :

« Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les députés,

Le projet d'ordonnance, que je vous présente aujourd'hui au nom du Gouvernement, me tient particulièrement à cœur en ce qu'il vise à prévenir les expulsions de logement.

Vous l'avez entendu, ici en commission par la voix des chercheurs de l'ULB et de la VUB, il y a urgence en matière d'expulsion. Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Tous les jours, 10 ménages bruxellois reçoivent un avis d'expulsion. Sur la base des chiffres de 2018, l'observatoire de la santé et du social estime que chaque année, 600 expulsions sont effectivement organisées sur le territoire bruxellois. Depuis lors, les chiffres ont probablement encore augmenté.

Comme vous le savez, dans sa déclaration de politique, le Gouvernement s'était engagé à adopter une législation claire pour encadrer les expulsions notamment par le biais d'un moratoire hivernal pour le logement public non actuellement couvert par un moratoire et à étudier la possibilité d'étendre le moratoire au logement privé, en instituant un mécanisme d'indemnisation des propriétaires.

C'est l'objet du présent projet d'ordonnance qui vise à modifier le Code bruxellois du Logement et rapatrier toutes les dispositions relatives aux expulsions, actuellement dans le Code judiciaire, dans le Code bruxellois du Logement.

La réforme projetée se décline en trois volets :

- Premièrement, la modification de la procédure d'expulsion.
- Deuxièmement, la mise en place d'un moratoire hivernal du 1^{er} novembre au 15 mars avec indemnisation des bailleurs.
- Troisièmement, la mise en place d'un monitoring des expulsions.

Concernant le premier volet, la procédure d'expulsion est adaptée pour permettre un renforcement des dispositifs d'accompagnement et d'orientation proactive du locataire

I. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Nawal Ben Hamou

De staatssecretaris Nawal Ben Hamou heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden:

“Mijnheer de voorzitter,

Dames en heren volksvertegenwoordigers,

Het ontwerp van ordonnantie dat ik vandaag namens de regering aan u voorleg, ligt me bijzonder nauw aan het hart omdat het gericht is op het voorkomen van uitzettingen.

Zoals u hier in de commissie hebt kunnen horen, via onderzoekers van de ULB en de VUB, is er sprake van hoogdringendheid op het gebied van uitzettingen. De cijfers spreken voor zich. Elke dag krijgen 10 gezinnen in Brussel een uitzettingsbevel. Op basis van de cijfers van 2018 raamt het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn dat er op het Brussels grondgebied jaarlijks 600 effectieve uitzettingen worden georganiseerd. Sindsdien zijn de cijfers wellicht nog gestegen.

Zoals u weet, heeft de regering zich er in haar beleidsverklaring toe verbonden een duidelijke wetgeving goed te keuren om uitzettingen te omkaderen, onder meer door een wintermoratorium voor de openbare huisvesting waar dit moratorium vandaag niet geldt. Daarnaast heeft ze zich ertoe verbonden de mogelijkheid te onderzoeken om dit moratorium op te leggen aan de private huisvesting, door een mechanisme in te stellen dat voorziet in een compensatievergoeding voor eigenaars.

Dat is het doel van dit ontwerp van ordonnantie. Het is erop gericht de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen en alle bepalingen betreffende uitzettingen, die momenteel zijn opgenomen in het Gerechtelijk Wetboek, over te hevelen naar de Brusselse Huisvestingscode.

De geplande hervorming bestaat uit drie delen:

- Ten eerste de wijziging van de uitzettingsprocedure.
- Ten tweede de invoering van een wintermoratorium van 1 november tot 15 maart met vergoeding voor de verhuurders.
- Ten derde de invoering van een monitoring van de uitzettingen.

Bij het eerste deel van de hervorming wordt de uitzettingsprocedure aangepast zodat er sprake is van een versterking van de begeleidingsvoorzieningen en een

à chaque étape pouvant donner lieu à la résolution d'un contrat de bail et à l'expulsion du locataire.

Une mise en demeure est rendue obligatoire un mois avant le dépôt de la requête et doit contenir les informations détaillées relatives au décompte des sommes dues à titre d'arriéré de loyer, de charges et d'intérêts. Un formulaire type sera disponible sur le site de Bruxelles Logement.

Concernant ensuite, l'introduction de la demande d'expulsion, la requête, dont les coûts sont beaucoup moins importants, doit être privilégiée sur la citation. En cas de demande d'expulsion par citation, les frais de citation demeureront à charge du propriétaire quelle que soit l'issue du litige.

Toutes les demandes d'expulsion, quels que soient la forme ou le contrat de bail seront notifiées aux CPAS. Le délai de comparution, en cas de demande d'expulsion, passe de 8 jours à 40 jours pour permettre aux CPAS de prendre langue avec les deux parties au litige et de trouver un accord avant la date d'audience devant le juge de Paix, lequel pourra entériner l'accord.

Toutes les décisions d'expulsion seront finalement notifiées aux CPAS et le délai entre la notification de l'avis d'expulsion et l'expulsion passera de 5 jours à 15 jours.

Enfin, l'exigence de proportionnalité de toute décision en matière d'expulsion est consacrée dans l'ordonnance. La résolution du contrat de bail ne pourra pas être prononcée pour des dettes de loyers ou autres manquements qui ne seraient pas suffisamment importants ou pour des dettes qui ne peuvent pas être apurées dans des délais raisonnables. Ces différents points permettront de limiter fortement le recours à l'expulsion.

Concernant le second volet, un moratoire hivernal est instauré pour tous les logements publics et privés du 1^{er} novembre au 15 mars. Quatre exceptions sont toutefois prévues, lorsque le locataire a trouvé une solution de relogement, lorsque le bien présente un danger pour ses occupants, lorsque le locataire a un comportement dangereux et finalement lorsque le propriétaire doit occuper le bien en raison d'un cas de force majeure.

Une indemnisation automatique est mise en place pour tous les bailleurs privés empêchés d'expulser du fait de la trêve hivernale.

proactieve doorverwijzing in elke fase van de procedures die kunnen leiden tot de beëindiging van een huurovereenkomst en de uitzetting van de huurder.

Het versturen van een ingebrekestelling één maand vóór de indiening van het verzoekschrift wordt verplicht. De ingebrekestelling moet gedetailleerde informatie bevatten over de afrekening van de verschuldigde bedragen op het vlak van huurachterstand, achterstallige huurlasten en rente. Er zal een standaardformulier beschikbaar zijn op de website van Brussel Huisvesting.

Wat vervolgens de indiening van het verzoek tot uitzetting betreft, dient het verzoekschrift, dat veel minder duur is, voorrang te krijgen op de dagvaarding. In geval van een verzoek tot uitzetting via dagvaarding blijven de kosten van de dagvaarding ten laste van de eigenaar, ongeacht de uitkomst van het geding.

Alle verzoeken tot uitzetting, ongeacht de vorm of de huurovereenkomst, worden ter kennis gebracht van de OCMW's. De verschijningstermijn in geval van een verzoek tot uitzetting wordt opgetrokken van 8 dagen naar 40 dagen zodat de OCMW's beide partijen in het geschil kunnen contacteren en tot een akkoord kunnen komen vóór de datum van de zitting voor de vrederechter, die het akkoord kan bekrachtigen.

Alle beslissingen tot uitzetting zullen ten slotte ter kennis van de OCMW's worden gebracht en de termijn tussen de kennisgeving van de uitzetting en de eigenlijke uitzetting wordt opgetrokken van 5 naar 15 dagen.

Tot slot wordt de vereiste van de evenredigheid van elke beslissing inzake uitzettingen verankerd in de ordonnantie. Er zal geen ontbinding van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesproken voor huurschulden of andere tekortkomingen die niet aanzienlijk genoeg zouden zijn of voor schulden die niet binnen een redelijke termijn aangezuiverd kunnen worden. Door deze verschillende punten zal er minder worden overgegaan tot een uitzetting.

Bij het tweede deel wordt een wintermoratorium ingevoerd van 1 november tot 15 maart voor alle openbare en private woningen. Er wordt echter voorzien in vier uitzonderingen: wanneer de huurder een herhuisvestings-oplossing heeft gevonden, wanneer de woning een gevaar vormt voor de bewoners, wanneer de huurder zich gevaarlijk gedraagt en ten slotte wanneer de eigenaar de woning moet betrekken wegens overmacht.

Er wordt een automatische vergoeding ingevoerd voor alle private verhuurders die niet tot een uitzetting kunnen overgaan wegens de winterstop.

L'indemnisation fixée par le juge est équivalente au montant du loyer sauf exception justifiée par le juge, dans les situations de loyers abusifs ou de logements insalubres par exemple.

Un formulaire type sera disponible sur le site de Bruxelles Logement pour tous les bailleurs concernés.

Les indemnités sont versées au bailleur depuis le fonds de solidarité, lequel est alimenté par le produit des amendes pour insalubrité et discrimination. Ce fonds est actuellement bénéficiaire de près de 3 millions d'euros. Selon les trois dernières années, il a été alimenté en moyenne de 673.264,18 euros par an.

Concernant le troisième volet, un monitoring des expulsions sera publié chaque année sur le site internet de Perspective. Il aura pour objectif de quantifier et localiser les expulsions, d'identifier les publics concernés et de catégoriser et quantifier les causes d'expulsion. Ce monitoring permettra d'améliorer la prise en charge et le pilotage de la prévention des expulsions. Il permettra aussi une plus grande visibilité de cette problématique, toujours dans le but de mieux la prévenir.

La compétence de la Région pour régler la procédure des expulsions et suspendre l'exécution des titres autorisant une expulsion a été confirmée par le Conseil d'État dans son avis du 1^{er} février 2023.

Concernant ensuite l'atteinte du projet au droit de propriété. Celle-ci est adéquatement justifiée et est proportionnée au but poursuivi qui est la protection du droit au logement des locataires. Les propriétaires empêchés d'expulser pendant la trêve hivernale sont en effet indemnisés en totalité et automatiquement par la Région.

La faculté pour le juge soit d'octroyer une suspension du délai d'expulsion en dehors du moratoire soit de diminuer le montant de l'indemnité d'occupation, ne procèdent pas du projet d'ordonnance qui vous est présenté mais bien du Code judiciaire actuellement en vigueur.

Ces mesures ne pourront être prononcées qu'après une analyse concrète des droits des deux parties au litige.

En conclusion, je rappellerai que l'expulsion est un triple échec, pour le locataire qui perd son lieu de vie, pour le bailleur qui assumera la charge financière et la responsabilité morale de l'expulsion et les pouvoirs publics

De vergoeding die door de rechter is vastgesteld, is gelijk aan het bedrag van de huur, behalve bij door de rechter gerechtvaardigde uitzonderingen, bijvoorbeeld in situaties waarbij er sprake is van buitensporige huurprijzen of ongezonde woningen.

Er zal een standaardformulier beschikbaar zijn op de website van Brussel Huisvesting voor alle betrokken verhuurders.

De vergoedingen worden vanuit het Solidariteitsfonds uitbetaald aan de verhuurder. Dit Fonds wordt gespijsd door inkomsten uit geldboetes voor ongezonde woningen en discriminatie. Dit fonds beschikt momenteel over een totaalbedrag van bijna 3 miljoen euro. De afgelopen drie jaar kwam er jaarlijks gemiddeld 673.264,18 euro bij.

Het derde deel van de hervorming houdt in dat er elk jaar een monitoring van de uitzettingen op de website van Perspective zal worden gepubliceerd. Het doel is de uitzettingen te kwantificeren en te lokaliseren, de betrokken groepen te identificeren en de oorzaken van uitzettingen te categoriseren en te kwantificeren. Deze monitoring zal ervoor zorgen dat de preventie van uitzettingen beter kan worden beheerd en gestuurd. Deze problematiek zal door de monitoring ook zichtbaarder worden, nog steeds met de bedoeling zo veel mogelijk uitzettingen te voorkomen.

De bevoegdheid van het Gewest om de uitzettingsprocedure te regelen en de uitvoering van titels die een uitzetting toestaan op te schorten, werd door de Raad van State bevestigd in zijn advies van 1 februari 2023.

Dan heb ik het vervolgens over de inbreuk van het ontwerp op het eigendomsrecht. Deze is naar behoren verantwoord en staat in verhouding tot het nagestreefde doel, namelijk de bescherming van het recht op huisvesting van de huurders. Eigenaars die tijdens de winterstop niet tot een uitzetting kunnen overgaan, worden namelijk volledig en automatisch vergoed door het Gewest.

De mogelijkheid voor de rechter om ofwel buiten de periode van het wintermoratorium een opschorting van de uitzettingsperiode toe te staan ofwel het bedrag van de bewoningsvergoeding te verminderen, vloeit niet voort uit het ontwerp van ordonnantie dat u wordt voorgelegd, maar wel uit het thans geldende Gerechtelijk Wetboek.

Deze maatregelen zullen slechts uitgesproken kunnen worden na een concrete analyse van de rechten van beide partijen in het geschil.

Ik wil er kortom aan herinneren dat uitzettingen op drie vlakken een mislukking vormen: voor de huurder die zijn verblijfplaats verliest, voor de verhuurder die de financiële lasten en de morele verantwoordelijkheid van de uitzetting draagt

qui assumeront le coût du logement. Je rappelle à cet égard que selon les chiffres publiés en France, un euro investi dans la prévention permet d'économiser 8 euros dans le logement. Il est dès lors essentiel de lutter contre le phénomène des expulsions de façon structurelle, en renforçant la prévention et l'accompagnement des locataires, en donnant plus d'espace aux acteurs de première ligne et en indemnisant les bailleurs empêchés d'expulser et dont les loyers sont impayés durant la trêve hivernale.

II. Discussion générale

Mme Nadia El Yousfi déclare que les auditions réalisées ont mis en exergue que l'expulsion est une problématique structurelle centrale dans notre Région. Il était donc indispensable d'y apporter des solutions structurelles. Le logement constitue le socle de tous nos droits sociaux. L'expulsion constitue le début d'une série de difficultés.

Ainsi, tous les jours, dix ménages reçoivent un avis d'expulsion. Près 60 % des locataires expulsés ne sont pas entendus lors de l'audience par les juges de paix. 5.000 demandes d'expulsions sont introduites par an dont 600 expulsions sont effectivement réalisées. 30 % des locataires expulsés n'ont toujours pas retrouvé de logement trois mois après l'expulsion. Le taux d'expulsion en Belgique est le troisième taux le plus élevé d'Europe, derrière le Royaume-Uni et le Luxembourg. Actuellement l'arriéré locatif médian fondant une décision d'expulsion est de 2.900 euros. Dans des jugements prononçant l'expulsion immédiate, la présence du locataire est de 21 % en moyenne.

Près de 90 % des expulsions ont pour motif principal arriéré de loyers. La procédure d'expulsion représente un traumatisme pour le locataire, une difficulté pour le bailleur et un échec pour les pouvoirs publics. En outre, une expulsion coûte beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge du loyer. Maintenir les familles dans leur logement doit être une priorité collective et politique.

En effet, dans le cas d'une expulsion, il n'y a que des perdants. Qu'il s'agisse du locataire évincé et perdant son logement, du propriétaire-bailleur qui doit engager de nombreux frais pour pouvoir procéder à l'expulsion ou de la société au vu des coûts sociaux considérables liés à l'expulsion. Il est dans l'intérêt de tous d'éviter les expulsions, tout en respectant les droits fondamentaux de chacun.

Face à ce constat, il est nécessaire d'agir pour étendre le droit au logement et d'éviter autant que possible le recours à

en voor de overheid die de kosten van de herhuisvesting zal dragen. In dit verband herinner ik eraan dat volgens de cijfers die in Frankrijk zijn gepubliceerd een euro die in preventie wordt geïnvesteerd, zorgt voor een besparing van 8 euro op het gebied van herhuisvesting. Het is dus van essentieel belang om het fenomeen van uitzettingen op een structurele manier te bestrijden, door de preventie en de begeleiding van huurders te versterken, door meer speelruimte te geven aan eerstelijnsactoren en door verhuurders te vergoeden die niet tot een uitzetting kunnen overgaan en die dus geen huur ontvangen tijdens de winterstop.

II. Algemene bespreking

Mevrouw Nadia El Yousfi zegt dat de hoorzittingen duidelijk hebben gemaakt dat uithuiszettingen een structureel en fundamenteel probleem zijn in ons gewest. Het was dus absoluut noodzakelijk om structurele oplossingen te bieden. Huisvesting is het fundament van al onze sociale rechten. Uithuiszetting is het begin van een reeks moeilijkheden.

Elke dag ontvangen tien gezinnen een bericht van uithuiszetting. Bijna 60% van de uitgezette huurders wordt niet gehoord op de zitting door de vrederechters. Jaarlijks worden 5.000 vorderingen tot uithuiszetting ingediend, waarvan er 600 daadwerkelijk worden uitgevoerd. 30% van de uitgezette huurders heeft drie maanden na de uithuiszetting nog steeds geen nieuwe woning gevonden. Het uitzettingspercentage in België is het derde hoogste in Europa, na het Verenigd Koninkrijk en Luxemburg. Momenteel bedraagt de mediane huurachterstand waarop uitzettingsbeslissingen worden gebaseerd 2.900 euro. Bij vonnissen die onmiddellijke uithuiszetting bevelen, is de aanwezigheid van de huurder gemiddeld 21%.

Bijna 90% van de uithuiszettingen heeft als reden een huurachterstand. De uithuiszettingsprocedure is traumatisch voor de huurder, moeilijk voor de verhuurder en een mislukking voor de overheid. Bovendien kost een uithuiszetting de gemeenschap veel meer dan het betalen van een paar maanden huur. Gezinnen in hun woning houden moet een collectieve en politieke prioriteit zijn.

Bij een uithuiszetting zijn er immers alleen maar verliezers. Of het nu gaat om de huurder die wordt uitgezet en zijn woning verliest, de eigenaar-verhuurder die veel kosten moet maken om tot uithuiszetting over te gaan, of de samenleving, gezien de aanzienlijke maatschappelijke kosten die een uithuiszetting met zich meebrengt. Het is in ieders belang om uithuiszettingen te voorkomen, met inachtneming van ieders grondrechten.

Gezien deze vaststelling is het noodzakelijk actie te ondernemen om het recht op huisvesting uit te breiden en

l'expulsion, surtout au vu du contexte économique difficile pour de nombreuses familles. Pour les pouvoirs publics, un euro investi dans la prévention permet d'éviter huit euros de dépenses en relogement. Ce différentiel ne peut être nié à l'heure où les questions budgétaires deviennent centrales pour la Région bruxelloise.

La déclaration de politique générale, ainsi que le PUL, soulignent la volonté du Gouvernement de concrétiser le droit au logement comme une priorité. À l'initiative de la secrétaire, le Gouvernement propose d'adopter une législation claire afin d'encadrer les expulsions. Le texte présenté aujourd'hui est l'aboutissement d'un très long combat mené par le groupe socialiste qui ne date pas d'hier.

En effet, déjà en 2001, Alain Hutchinson, socialiste et secrétaire d'État bruxellois au Logement, avait établi une circulaire réglementant les expulsions dans le logement social et excluant notamment les expulsions en période hivernale. Cette circulaire prévoyait aussi que toute décision d'exécuter effectivement une expulsion, quelle qu'en soit la date, devait être précédée d'un rapport motivé et complet de la SISF et d'un avis du délégué social sur la procédure définie par le conseil d'administration.

Le projet d'ordonnance présenté aujourd'hui s'inscrit dans la lignée du travail de la dernière législature qui a débouché sur le dépôt d'une proposition d'ordonnance conjointe dont l'oratrice était première signataire. Celle-ci offrait une base précieuse pour encadrer les expulsions et mieux les prévenir. Le texte prévoyait une interdiction des expulsions du 1^{er} novembre au 31 mars, sauf en cas de relogement dans un habitat adéquat et vérifié par le juge de paix. L'indemnité fixée était équivalente au loyer.

Durant la crise sanitaire, le Ministre-Président, sur proposition de la secrétaire d'État, avait instauré un moratoire afin d'interdire les expulsions domiciliaires sur l'ensemble du territoire de la Région afin d'éviter que les personnes menacées d'expulsion se retrouvent sans logement, à la rue. Les pouvoirs publics ont pris des décisions justes et solidaires. Interdire les expulsions domiciliaires pendant cette période éprouvante faisait partie des mesures indispensables à mettre en place durant la pandémie, en particulier en raison de l'urgence sociale.

Cependant, la crise sanitaire étant derrière nous, il faut aller encore plus loin pour traiter l'urgence sociale persistante. Il faut inscrire la prévention au cœur d'un dispositif anti-expulsion, comme le fait ce texte, qui a pour objectif principal une meilleure connaissance du sujet des expulsions et de mieux les prévenir.

uithuiszetting zoveel mogelijk te voorkomen, vooral gezien de moeilijke economische context voor veel gezinnen. Voor de overheid geldt dat één euro die wordt geïnvesteerd in preventie, voorkomt dat acht euro wordt uitgegeven aan herhuisvesting. Dit verschil kan niet worden ontkend in een tijd waarin begrotingskwesties centraal komen te staan in het Brussels Gewest.

Zowel de algemene beleidsverklaring als het Noodplan voor huisvesting onderstrepen de wens van de regering om van de concrete vormgeving van het recht op huisvesting een prioriteit te maken. Op initiatief van de staatssecretaris stelt de regering voor duidelijke wetgeving aan te nemen om uithuiszettingen te omkaderen. De vandaag voorgestelde tekst is het resultaat van een zeer lange strijd die de socialistische fractie heeft gevoerd en die ver teruggaat.

In 2001 al stelde Alain Hutchinson, socialist en Brussels staatssecretaris voor Huisvesting, een omzendbrief op die de uithuiszettingen in de sociale huisvesting regelde, en die onder meer uithuiszettingen tijdens de winterperiode uitsloot. Die omzendbrief bepaalde ook dat elke beslissing om daadwerkelijk tot een uithuiszetting over te gaan, ongeacht de datum, moest worden voorafgegaan door een volledig en gemotiveerd verslag van de OVM en een advies van de sociaal afgevaardigde over de door de raad van bestuur vastgestelde procedure.

Het vandaag voorgestelde ontwerp van ordonnantie bouwt voort op het werk van de vorige zittingsperiode, dat leidde tot de indiening van een gezamenlijk voorstel van ordonnantie, waarvan de spreker de eerste ondertekenaar was. Dat bood een waardevolle basis om uithuiszettingen te omkaderen en ze beter te voorkomen. De tekst voorzag in een verbod op uithuiszettingen van 1 november tot 31 maart, behalve in het geval van herhuisvesting in een geschikte woning, gecontroleerd door de vrederechter. De vastgestelde vergoeding was gelijk aan de huurprijs.

Tijdens de gezondheids crisis stelde de minister-president, op voorstel van de staatssecretaris, een moratorium in om uithuiszettingen te verbieden in het hele gewest, teneinde te voorkomen dat met uithuiszetting bedreigde personen op straat zouden komen te staan. De overheid heeft rechtvaardige en solidaire beslissingen genomen. Het verbod op uithuiszettingen in deze zware periode was een van de essentiële maatregelen die tijdens de pandemie moesten worden genomen, vooral met het oog op de sociale noodsituatie.

Nu de gezondheids crisis achter de rug is, moeten we echter nog verder gaan om de aanhoudende sociale noodsituatie het hoofd te bieden. We moeten preventie centraal stellen in een anti-uithuiszettingsinstrument, zoals deze tekst doet, die als hoofddoel heeft de kennis over uithuiszettingen te verbeteren en ze beter te voorkomen.

Le projet d'ordonnance prévoit d'abord la modification des règles de procédures applicables aux demandes d'expulsion en vue de soulager la relation locative, afin de prévenir la résolution du contrat de bail et l'expulsion éventuelle. Le projet vise à améliorer l'information du locataire ainsi que son accompagnement et son orientation proactive par le CPAS, et ce avant l'audience introductive d'instance devant le juge de paix. De plus, il prévoit d'assurer une meilleure information des CPAS, non seulement de l'introduction des demandes d'expulsion, mais également des jugements autorisant d'y recourir.

Ensuite, le texte instaure un moratoire hivernal du 1^{er} novembre au 15 mars pour tout le logement privé et public. Un troisième point concerne l'indemnisation des bailleurs privés au moyen du fonds de solidarité. Ce dernier sera alimenté par le produit des amendes pour insalubrité et discrimination dans l'accès au logement. L'objectif est d'étendre l'objet du fonds budgétaire régional de solidarité pour prendre en charge les indemnités d'occupation dues aux propriétaires pendant la période de trêve hivernale, lorsque l'occupant ne peut y faire face. Ainsi, les propriétaires non vertueux alimenteront ce fonds de solidarité pour permettre aux bailleurs d'obtenir une compensation pour les loyers non payés durant le moratoire.

Enfin, le projet consacre la réalisation d'un monitoring des expulsions réalisé par Bruxelles Logement et publié chaque année sur son site internet. Cet outil chiffré vise à orienter les politiques régionales en matière d'expulsion et à mieux cibler les actions à l'égard des publics les plus vulnérables.

Certaines avancées sont à mentionner, comme la consécration, de l'exigence de proportionnalité de toute décision en matière de bail, en particulier lorsque l'expulsion est demandée ; le fait d'imposer que toute action en justice en matière de bail soit précédée d'une mise en demeure devant contenir le décompte des sommes dues (à titre d'arriérés de loyer ou de charges) de manière claire et intelligible ; l'allongement du délai de comparution devant le juge en cas de demande d'expulsion, de manière à permettre au CPAS de réaliser une enquête sociale effective, avant l'audience d'introduction et de pouvoir, dans ce délai, offrir les aides pertinentes. C'est actuellement le cas mais il faut leur accorder plus de temps pour le faire.

Le délai de comparution est actuellement en principe de huit jours. Toutefois, dans la pratique, ce délai est souvent plus long, puisque lorsque la demande est introduite par requête, les parties sont convoquées par le greffe à l'audience, dont la date est fixée par le juge. Le projet porte ce délai à 40 jours, ce qui permettra d'abord au CPAS

Het ontwerp van ordonnantie voorziet in de eerste plaats in de wijziging van de procedureregels die van toepassing zijn op vorderingen tot uithuiszetting, om de relatie tussen huurder en verhuurder te verbeteren en zo de ontbinding van de huurovereenkomst en de eventuele uithuiszetting te voorkomen. Het ontwerp beoogt een betere informatieverstrekking aan huurders, alsook proactieve ondersteuning en begeleiding door het OCMW, voorafgaand aan de inleidende hoorzitting voor de vrederechter. Bovendien wil het ervoor zorgen dat de OCMW's beter worden geïnformeerd, niet alleen over de indiening van vorderingen tot uithuiszetting, maar ook over de vonnissen die de uithuiszetting toestaan.

Ten tweede voert de tekst een winterstop in van 1 november tot 15 maart voor alle particuliere en openbare woningen. Een derde punt betreft de schadevergoeding voor particuliere verhuurders via het solidariteitsfonds. Dit fonds zal worden gefinancierd uit de opbrengst van de boetes wegens ongezonde woningen en discriminatie bij de toegang tot huisvesting. Het is de bedoeling het gebruik van het gewestelijke begrotingsfonds voor solidariteit uit te breiden tot de bewoningsvergoedingen die aan de verhuurders verschuldigd zijn tijdens de winterstop, wanneer de bewoner niet kan betalen. Op die manier zullen oneerbare verhuurders dit solidariteitsfonds spijzen, zodat verhuurders een compensatie kunnen krijgen voor de niet-betaalde huur tijdens de winterstop.

Ten slotte bekrachtigt het ontwerp de invoering van een monitoring van de uithuiszettingen door Brussel Huisvesting, die jaarlijks op haar website wordt gepubliceerd. Aan de hand van deze cijfers kan het gewestelijke beleid inzake uithuiszettingen worden gestuurd en kunnen de maatregelen beter worden gericht op de meest kwetsbare doelgroepen.

Een aantal verbeteringen moeten worden vermeld, zoals de verankering van de vereiste van evenredigheid van alle beslissingen in verband met huurovereenkomsten, in het bijzonder wanneer om uithuiszetting wordt gevraagd; de vereiste dat elke rechtsvordering inzake een huurovereenkomst voorafgegaan wordt door een ingebrekestelling, die de afrekening van de verschuldigde bedragen omvat, op het vlak van huurachterstand of achterstallige lasten, op een duidelijke en begrijpelijke manier; de verlenging van de termijn om voor de rechter te verschijnen als er gevraagd wordt om een uithuiszetting, om het OCMW in staat te stellen een effectief sociaal onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de inleidende hoorzitting, en binnen die termijn relevante hulp te kunnen bieden. Dat is nu al het geval, maar het moet meer tijd krijgen om dit te doen.

De verschijningsstermijn is momenteel in principe acht dagen. In de praktijk is deze termijn echter vaak langer, omdat wanneer de vordering bij verzoekschrift wordt ingediend, de partijen door de griffie worden opgeroepen voor de zitting, waarvan de datum door de rechter wordt vastgesteld. Het ontwerp verlengt deze termijn tot 40

de réaliser l'enquête sociale requise ; ensuite, de faire bénéficier le locataire de l'aide la plus appropriée par le CPAS ; et enfin, d'intervenir, le cas échéant, pour le CPAS en garantie d'un accord des parties entériné à l'audience introductive d'instance.

L'oratrice souligne encore la modalisation des délais dans lesquels l'expulsion peut être mise en œuvre, si aucune autre solution n'est trouvée et s'il peut être constaté qu'elle constitue une mesure proportionnée. Ces délais devront permettre une réelle concertation avec les autorités en vue de trouver une solution de relogement.

Le délai dans lequel l'huissier est tenu d'informer l'occupant de la date d'expulsion est quant à lui porté de 5 jours ouvrables à 15 jours ouvrables.

Le projet consacre un moratoire hivernal entre le 1^{er} novembre et le 15 mars si, malgré l'intervention des autorités compétentes, il n'était pas possible de trouver une solution de relogement, et si l'expulsion devait être exécutée.

Ce nouveau système présente de nombreux avantages. D'abord, il permet au locataire de bénéficier d'une meilleure information en amont et pendant la procédure d'expulsion, ainsi que d'un accompagnement proactif du CPAS. Ces éléments permettent de mieux prévenir les expulsions et d'éviter une spirale de surendettement, pouvant déboucher sur une situation de mal-logement ou de sans-abrisme. Ensuite, le bailleur dispose d'un interlocuteur, le CPAS, apte à lui proposer des solutions, à limiter le montant des arriérés de loyer et à lui fournir une garantie dans le cadre d'un plan d'apurement. De plus, il bénéficie d'une indemnisation pendant la durée du moratoire en cas de défaut de paiement du locataire. Enfin, ce système permet au CPAS d'intervenir en amont d'une procédure d'expulsion, et d'ainsi donner davantage de sens à l'action sociale en renforçant la prévention.

Ces solutions sont justes, équilibrées et solidaires, tant pour les locataires que pour les bailleurs concernés, avec un objectif clair : éviter les expulsions et les situations de sans-abrisme qui en découlent.

Par ailleurs, Unia a remis un avis positif sur ce projet d'ordonnance qui rappelle qu'il revient à l'État de garantir le droit au logement en cadrant la procédure des expulsions afin de protéger les personnes vulnérables. Unia va plus loin dans sa conclusion en affirmant : « C'est la raison pour laquelle Unia considère que le projet d'ordonnance qui lui est soumis est un pas important vers la protection des personnes en situation de vulnérabilité et de lutter contre le non-recours aux droits. Par ailleurs, la mise en place d'un monitoring des expulsions est une étape indispensable

dagen, waardoor het OCMW ten eerste het vereiste sociale onderzoek kan uitvoeren; ten tweede ervoor kan zorgen dat de huurder de meest geschikte bijstand van het OCMW krijgt; en ten derde zo nodig kan optreden om een overeenkomst tussen de partijen te garanderen die op de inleidende zitting wordt bekrachtigd.

De spreekster benadrukt voorts het stellen van nadere regels voor de termijn waarbinnen de uithuiszetting mag plaatsvinden als er geen enkele andere oplossing gevonden kon worden en er vastgesteld kan worden dat dit een evenredige maatregel is. Deze termijn moet werkelijk overleg met de overheid mogelijk maken om een herhuisvestingsoplossing te vinden.

De termijn waarbinnen de deurwaarder de bewoner in kennis moet stellen van de datum van uithuiszetting wordt dan weer verlengd van 5 werkdagen tot 15 werkdagen.

Het ontwerp stelt een winterstop in tussen 1 november en 15 maart indien het, ondanks de tussenkomst van de bevoegde overheidsinstanties, niet mogelijk bleek een herhuisvestingsoplossing te vinden en de uithuiszetting moest plaatsvinden;

Dit nieuwe systeem biedt tal van voordelen. Ten eerste biedt het de huurder betere informatie vóór en tijdens de uitzettingsprocedure en proactieve begeleiding van het OCMW. Dit helpt uithuiszettingen te voorkomen en een spiraal van overmatige schuldenlast die kan leiden tot slechte huisvesting of dakloosheid te vermijden. Ten tweede heeft de verhuurder een aanspreekpunt, het OCMW, dat oplossingen kan voorstellen, het bedrag van de huurachterstand kan beperken en een garantie kan geven in het kader van een afbetalingsplan. Bovendien ontvangt hij een vergoeding voor de duur van de winterstop indien de huurder niet betaalt. Ten slotte stelt dit systeem het OCMW in staat om in te grijpen voordat een uitzettingsprocedure wordt gestart, en zo het maatschappelijk welzijn meer betekenis te geven door de preventie te versterken.

Deze oplossingen zijn billijk, evenwichtig en solidair, zowel voor de betrokken huurders als voor de betrokken verhuurders, met een duidelijk doel: het voorkomen van uithuiszettingen en de daaruit voortvloeiende dakloosheid.

Daarnaast heeft Unia een positief advies uitgebracht over dit ontwerp van ordonnantie, waarin het erop wijst dat het aan de staat is om het recht op huisvesting te garanderen door de uitzettingsprocedure te omkaderen om kwetsbare personen te beschermen. Unia gaat verder in haar conclusie door te stellen dat het van mening is dat het voorgelegde ontwerp van ordonnantie een belangrijke stap is om personen in kwetsbare situaties te beschermen en het niet-gebruik van rechten te bestrijden. Bovendien is de invoering van een monitoringsysteem voor uithuiszettingen volgens Unia een

afin de travailler structurellement sur les impacts réels de celles-ci à l'aide de chiffres objectifs et réels. À côté de ce projet, Unia invite le législateur à envisager également la prise en compte obligatoire de la vulnérabilité des locataires expulsés sur le marché du logement au regard des critères de discriminations par le magistrat en charge d'une expulsion ou par le propriétaire public au moment de remettre un renon ou de solliciter une expulsion. »

Pour toutes ces raisons, le groupe socialiste votera en faveur de ce texte ambitieux et important qui constitue une grande avancée pour notre Région.

M. Vincent De Wolf rappelle que le projet d'ordonnance vise à introduire dans le Code bruxellois du Logement de nouvelles modalités et procédures d'expulsion d'un locataire qui ne respecterait pas ses obligations locatives. Pour ce faire, dans la continuité de la régionalisation du bail d'habitation, le projet vient se substituer aux actuelles dispositions du Code judiciaire sur la base des pouvoirs implicites.

Fondamentalement, l'objectif poursuivi par le Gouvernement paraît louable dès lors qu'il tend à mieux faire correspondre les règles du contentieux locatif à l'intérêt des parties en présence et ce, par rapport au droit fondamental au logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution. Longtemps perçu comme un droit théorique, le droit effectif à un logement décent est de plus en plus consacré par la jurisprudence et par les législations adoptées depuis vingt ans. Le système évolue également en France et dans d'autres pays. Dans ce contexte, des dispositions du projet traduisent des principes généraux de droit bien établis dans la pratique des contentieux locatifs.

Dans ce cadre, l'expulsion d'un locataire de son logement doit nécessairement être la conséquence soit d'un motif légitime de résiliation du bail (renon pour occupation personnelle par exemple), soit d'un manquement suffisant de ses obligations par le locataire (non-paiement du loyer ou manquements à son obligation de jouir paisiblement des lieux loués).

Comme le prévoit le projet d'ordonnance, le fait que la résolution du bail ne puisse être prononcée par le juge que si la créance ne peut être apurée dans un délai raisonnable paraît juste et proportionné. Le fait que le bailleur doive mettre préalablement en demeure le preneur qui reste en défaut de payer certains loyers ou certaines charges fait partie de l'exercice normal de son droit.

essentielle étape om structureel te werken aan de werkelijke impact van deze uithuiszettingen met behulp van objectieve en reële cijfers. Naast dit ontwerp nodigt Unia de wetgever uit om ook de verplichte inachtneming van de kwetsbaarheid van uitgezette huurders op de woningmarkt met betrekking tot discriminatiecriteria door de magistratuur die belast is met een uithuiszetting of door de openbare verhuurder bij het overhandigen van een opzegging of het aanvragen van een uithuiszetting, te overwegen.

Om al deze redenen zal de socialistische fractie voor deze ambitieuze en belangrijke tekst stemmen, die een grote stap voorwaarts betekent voor ons gewest.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat het ontwerp van ordonnantie tot doel heeft in de Brusselse Huisvestingscode nieuwe wijzen en procedures in te voeren voor de uithuiszetting van een huurder die zijn huurverplichtingen niet nakomt. Daartoe vervangt het ontwerp, in het verlengde van de regionalisering van de woninghuurovereenkomsten, de huidige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek op basis van impliciete bevoegdheden.

In wezen lijkt de door de regering nagestreefde doelstelling lovenswaardig, omdat zij de regels voor huurgeschillen meer in overeenstemming brengt met de belangen van de betrokken partijen, dit in verband met het in artikel 23 van de Grondwet vastgelegde grondrecht op behoorlijke huisvesting. Het effectieve recht op behoorlijke huisvesting, dat lange tijd als een theoretisch recht werd beschouwd, is de afgelopen twintig jaar steeds meer vastgelegd in de rechtspraak en de wetgeving. Het systeem ontwikkelt zich ook in Frankrijk en andere landen. Tegen deze achtergrond weerspiegelen sommige bepalingen van het wetsvoorstel algemene rechtsbeginselen die goed zijn ingeburgerd in de praktijk van de huurgeschillen.

In dit verband moet de uithuiszetting van een huurder noodzakelijkerwijs het gevolg zijn van hetzij een legitieme reden voor ontbinding van de huurovereenkomst (bijvoorbeeld opzegging voor eigen bewoning), hetzij een voldoende mate van niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen (bijvoorbeeld niet-betaling van de huur of niet-nakoming van zijn verplichting om vreedzaam van het gehuurde goed te genieten).

Zoals in het ontwerp van ordonnantie is bepaald, lijkt het feit dat de rechter alleen de beëindiging van de huurovereenkomst mag bevelen indien de schuld niet binnen een redelijke termijn kan worden voldaan, billijk en evenredig. Het feit dat de verhuurder een huurder die in gebreke blijft met de betaling van bepaalde huurgelden of lasten vooraf in gebreke moet stellen, maakt deel uit van de normale uitoefening van zijn recht.

Les délais de procédure sont aménagés : un délai de 40 jours au lieu de 8 jours entre le dépôt de la requête et l'audience d'introduction peut faire sens. Ce nouveau délai vise à permettre une intervention plus adéquate du CPAS compétent afin de favoriser la recherche d'une solution négociée entre les parties et d'éviter le risque d'expulsion du locataire. Il en est de même du délai rallongé de 8 à 15 jours entre l'avis d'expulsion et l'expulsion elle-même. Outre qu'il s'agit d'un délai plus raisonnable pour organiser un départ forcé, il est de nature à favoriser une intervention plus efficace du CPAS.

Le rôle central du CPAS dans le cadre de la prévention contre le risque d'expulsion est ainsi mis en exergue dans le projet, qui renforce et simplifie la communication systématique au CPAS de toutes les formes possibles de demandes et d'avis d'expulsion. Ce rôle central des CPAS justifie le dépôt d'un amendement, la Région devant intervenir concrètement pour soutenir l'action des CPAS du point de vue du personnel pour mener à bien ses missions confiées indirectement. Tant le fonds de solidarité que la guidance budgétaire des locataires par le CPAS nécessitent des moyens en personnel.

D'autres amendements seront défendus : un amendement vise à organiser l'octroi d'une subvention de 500 euros par dossier transmis à chaque CPAS. D'autres amendements viseront à rappeler que la Région n'est pas compétente pour régler l'expulsion au terme du bail ou en cas d'occupation sans titre ni droit, ce qu'a relevé le Conseil d'État puisque le projet parle de « l'occupant ».

La principale difficulté du projet examiné réside dans l'instauration d'un moratoire hivernal du 1^{er} novembre au 15 mars de chaque année qui empêchera toute expulsion domiciliaire. À cet égard, l'orateur rappelle certains passages virulents de l'avis rendu par la section législation du Conseil d'État (5.1. p. 40)

Il est vrai que dans son arrêt 97/2022, la Cour constitutionnelle a déjà admis une suspension des expulsions pour une durée totale d'un peu plus de cinq mois, ce qui correspond à la durée du moratoire hivernal, mais dans ce cas la suspension était justifiée par une situation imprévue et urgente, la pandémie (B.28.1) La Cour avait souligné qu'il s'agissait d'une mesure temporaire dans un contexte exceptionnel.

Par contre, le Conseil d'État estime que cela ne vaut pas pour l'article 233*duodecies* en projet organisant le moratoire du Code bruxellois du Logement. Il s'agit en effet d'un régime permanent qui rend les expulsions impossibles chaque année entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année

De proceduretermijnen zijn aangepast: een termijn van 40 dagen in plaats van 8 dagen tussen de indiening van het verzoekschrift en de inleidende zitting kan zinvol zijn. Het doel van deze nieuwe termijn is het bevoegde OCMW in staat te stellen adequater op te treden om het zoeken naar een onderhandelde oplossing tussen de partijen te bevorderen en het risico op uithuiszetting van de huurder te vermijden. Hetzelfde geldt voor de verlenging van de termijn van 8 tot 15 dagen tussen het bericht van uithuiszetting en de uithuiszetting zelf. Dit is niet alleen een redelijkere termijn om een gedwongen vertrek te organiseren, het kan ook een doeltreffender optreden van het OCMW bevorderen.

De centrale rol van het OCMW bij het voorkomen van het risico op uithuiszetting wordt dus benadrukt in het ontwerp, dat de systematische mededeling aan het OCMW van alle mogelijke vormen van vorderingen en berichten van uithuiszetting versterkt en vereenvoudigt. Deze centrale rol van de OCMW's rechtvaardigt de indiening van een amendement, aangezien het gewest concreet moet tussenkomen om het optreden van de OCMW's te ondersteunen met het oog op het personeel om hun onrechtstreeks toevertrouwde opdrachten te vervullen. Zowel voor het solidariteitsfonds als voor de budgettaire begeleiding van de huurders door het OCMW zijn personele middelen nodig.

Andere amendementen zullen worden verdedigd: één amendement beoogt de toekenning van een subsidie van 500 euro per dossier dat naar elk OCMW wordt gestuurd. Andere amendementen zullen tot doel hebben eraan te herinneren dat het gewest niet bevoegd is om de uithuiszetting aan het einde van de huurovereenkomst of in geval van bewoning zonder titel noch recht te regelen, zoals de Raad van State heeft opgemerkt, aangezien het ontwerp verwijst naar "de bewoner".

Het grootste probleem met het voorliggende ontwerp betreft de invoering van een winterstop van 1 november tot 15 maart van elk jaar, waardoor geen uithuiszettingen kunnen plaatsvinden. In dit verband herinnert de spreker aan enkele scherpe passages uit het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State (5.1. blz. 40)

Weliswaar heeft het Grondwettelijk Hof in zijn arrest 97/2022 al toegestaan dat uitzettingen werden opgeschort voor een totale duur van iets meer dan vijf maanden, wat overeenkomt met de duur van de winterstop, maar in dat geval was de opschorting gerechtvaardigd door een onvoorziene en dringende situatie, de pandemie (B.28.1). Het Hof benadrukte dat het ging om een tijdelijke maatregel in een uitzonderlijke context.

De Raad van State meent echter dat dit niet geldt voor het ontworpen artikel 233*duodecies* dat de winterstop in de Brusselse Huisvestingscode regelt. Het gaat immers om een permanente regeling die uithuiszettingen elk jaar tussen 1 november en 15 maart van het volgende jaar onmogelijk

suivante. Vu le caractère répétitif de la saison hivernale, on ne peut pas non plus considérer que ce soit une circonstance exceptionnelle (5.5.2. p 44). Le Conseil d'État, met bien en lumière la disproportion entre le sort réservé par le projet au locataire et au propriétaire. En résumé, le Conseil d'État admet une ingérence dans le droit de propriété, notamment par le biais de l'article 23 de la Constitution mais cette ingérence doit être proportionnée. Enfin, l'orateur rappelle la conclusion du Conseil d'État (5.5.4 p.44). Un amendement tend à restaurer l'équilibre entre la situation des deux parties au contrat de bail.

Le moratoire hivernal représente également un risque d'engorgement des services sociaux. Au terme de celui-ci, il ne reste que sept mois pour procéder aux expulsions dont deux mois de vacances.

L'instauration du fonds budgétaire de solidarité constitue un point positif, à l'égard duquel le MR proposera plusieurs amendements. Le premier visera à permettre au fonds de recouvrer le montant des indemnités d'occupation auprès du locataire défaillant. Un système de compensation a été prévu pour le propriétaire. Mais *quid* en cas de non-paiement par le locataire ? La Région ne doit pas financer à fonds perdus sous peine d'inciter les locataires à ne rien payer pendant l'hiver. Dès lors, l'amendement propose de subroger le fonds dans les droits du bailleur afin de les exercer à l'encontre du locataire défaillant. La suppression de l'exclusion des opérateurs immobiliers publics et des AIS n'est pas acceptable. Un amendement demande de revenir sur cet élément.

En conclusion, le MR promet s'engager à voter en faveur du projet si ses amendements sont adoptés.

M. Mathias Vanden Borre fait remarquer que tous les commissaires conviennent que les expulsions doivent être évitées autant que possible parce qu'elles ont un coût social et sociétal élevé. Mais ce qui est sur la table aujourd'hui est tout sauf une bonne solution. Cette approche repose sur une vision dogmatique des auteurs des faits, c'est-à-dire les propriétaires-bailleurs, et des victimes, soit les locataires, les intérêts du locataire et du bailleur étant diamétralement opposés. C'est une erreur, car cette optique ne fait au final que des perdants. L'orateur le regrette, car cette proposition, combinée à plusieurs autres mesures très dirigistes et communistes de la secrétaire d'État, aura des effets très néfastes sur le marché du logement et de la location. On crée un cocktail toxique qui, après quelques années de fermentation, perturbera en profondeur notre marché de la location et du logement.

L'opposition ne consiste pas seulement à critiquer, mais à proposer d'autres solutions. Le député se réfère à sa résolution relative à la mise en place d'un fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires et d'une procédure

maakt. Gezien het terugkerende karakter van het winterseizoen kan dit ook niet als een uitzonderlijke omstandigheid worden beschouwd (5.5.2. blz. 44). De Raad van State wijst duidelijk op de wanverhouding tussen het lot dat de huurder en de eigenaar ten deel valt in het ontwerp. Samengevat staat de Raad van State inmenging in het eigendomsrecht toe, met name via artikel 23 van de Grondwet, maar deze inmenging moet evenredig zijn. Ten slotte herinnert de spreker aan de conclusie van de Raad van State (5.5.4 blz. 44). Een amendement beoogt het evenwicht tussen beide partijen bij de huurovereenkomst te herstellen.

De winterstop houdt ook een risico op overbelasting van de sociale diensten in. Aan het einde ervan blijven er slechts zeven maanden over om uithuiszettingen uit te voeren, waaronder twee maanden vakantie.

De invoering van het begrotingsfonds voor solidariteit is een positief punt, waarop de MR een aantal amendementen zal voorstellen. Het eerste zal het fonds in staat stellen om bewoningsvergoedingen terug te vorderen van de in gebreke blijvende huurder. Er is voorzien in een compensatieregeling voor de eigenaar. Maar wat gebeurt er als de huurder niet betaalt? Het gewest moet geen niet-terugvorderbare financiering verstrekken, want dat zou huurders kunnen aanmoedigen om niets te betalen tijdens de winter. Het amendement stelt daarom voor dat het fonds in de rechten van de verhuurder wordt gesteld om deze uit te oefenen tegenover de in gebreke blijvende huurder. De schrapping van de uitsluiting van openbare vastgoedbeheerders en SVK's is niet aanvaardbaar. In een amendement wordt gevraagd hierop terug te komen.

Tot slot belooft de MR voor het ontwerp te stemmen indien haar amendementen worden aangenomen.

De heer Mathias Vanden Borre merkt op dat de commissieleden er allen over eens zijn dat uithuiszettingen zo veel mogelijk vermeden moeten worden omdat ze een grote sociale en maatschappelijke kost hebben. Wat hier vandaag op tafel ligt, is echter allesbehalve een goede oplossing. Deze aanpak gaat uit van een dogmatische visie van daders, zijnde de eigenaars-verhuurders, en slachtoffers, zijnde de huurders, waarbij de belangen van huurder en verhuurder lijnrecht tegenover elkaar worden geplaatst. Dit is fout, omdat er bij deze visie uiteindelijk alleen verliezers zijn. De spreker betreurt dit want dit voorstel zal, in combinatie met een aantal andere zeer dirigistische en communistische maatregelen van de staatssecretaris, zeer averechtse gevolgen hebben voor de woning- en huurmarkt. Men creëert een toxische cocktail die na een aantal jaren gisten onze huur en woningmarkt danig zal verstoren.

Oppositie is niet enkel afkraken, maar ook alternatieven voorstellen. De vertegenwoordiger verwijst naar zijn resolutie betreffende "het invoeren van een Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en een procedure ter

de prévention des expulsions domiciliaires moyennant une convention d'accompagnement entre le CPAS, le locataire et le bailleur (A-394). Elle ne sera plus votée en commission, en raison de la présente ordonnance, mais il a tout de même déposé cette résolution pour avoir un débat de fond à Bruxelles, avec des auditions et dans l'espoir de trouver une bonne solution au problème des expulsions domiciliaires.

Comme indiqué, l'orateur est acquis à l'idée d'un fonds général de lutte contre les expulsions domiciliaires. Il met fortement l'accent sur la prévention et accorde un rôle-clé au CPAS. Le CPAS, le locataire et le bailleur concluent une convention d'accompagnement par laquelle le locataire s'engage à accepter l'accompagnement du CPAS et à s'acquitter des remboursements. D'autre part, le bailleur s'engage à ne pas introduire de requête en expulsion tant que le plan d'apurement est respecté. En cas de non-respect du plan, le bailleur avertit le CPAS et, avant d'introduire la requête, il laisse à ce dernier un délai de deux semaines au moins pour trouver une solution.

Le bailleur est ainsi protégé contre les arriérés de loyer et le défaut de paiement dans le chef du locataire, tandis que la continuité de logement du locataire est garantie, le tout dans le respect de la Constitution et sans porter atteinte aux intérêts de l'une ou l'autre des parties. En Flandre, ce système fait l'objet d'une évaluation unanimement positive. Tous les partis flamands siégeant ici dans la majorité, donc aussi Vooruit et Groen, ont déjà soutenu ce principe. Le principal commentaire est le suivant : « Comment faire en sorte que ce principe soit encore davantage appliqué ? »

Il est incompréhensible que la secrétaire d'État fasse fi des connaissances et de l'expertise accumulées pour réaliser le programme électoral du PTB. Il est aussi parfaitement regrettable que d'autres partis, sachant que ce n'est pas une bonne solution, comme ils l'ont également déclaré par l'intermédiaire de plusieurs députés, acceptent cette proposition. Le moratoire hivernal n'est pas une bonne solution, mais l'orateur y reviendra plus tard.

Comme indiqué, des auditions sur les expulsions domiciliaires ont été organisées en 2022 à l'initiative de la N-VA. Dans le cadre de l'évaluation, les travailleurs sociaux, les organisations du secteur du logement, les organisations de locataires et de bailleurs et les juges de paix ont été unanimement positifs quant aux avantages du fonds, qui permet de réduire directement de moitié les arriérés de loyer. Cela incite le bailleur à renoncer à entamer une procédure d'expulsion. Pour l'autre moitié des arriérés de loyer, le remboursement est échelonné, ce qui permet de garder le contact avec le locataire, le bailleur et le CPAS si d'autres problèmes surviennent. L'implication du CPAS dans ce processus est un changement majeur par rapport à la procédure actuelle.

vermijding van uithuiszettingen via de begeleidingsovereenkomst tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder” (A-394). Deze zal niet meer gestemd worden in commissie omdat deze ordonnantie er is maar goed, hij heeft deze resolutie ingediend om het debat in Brussel ten gronde te voeren met hoorzittingen en hopen op een goede oplossing te vinden voor het probleem van uithuiszettingen.

Zoals aangegeven, is de spreker dus voorstander van een algemeen fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Hierbij ligt een sterke focus op preventie en een sleutelrol voor het OCMW. Het OCMW, de huurder en de verhuurder sluiten een begeleidingsovereenkomst, waarbij de huurder zich er enerzijds toe verbindt om de begeleiding van het OCMW te aanvaarden en de afbetalingen na te komen. De verhuurder verbindt er zich anderzijds toe geen vordering tot uithuiszetting in te leiden, zolang het afbetalingsplan wordt nageleefd. Als het plan niet wordt nageleefd, verwittigt de verhuurder het OCMW en geeft hij het OCMW minstens twee weken de tijd om een oplossing te zoeken, vooraleer de vordering in te leiden.

Op deze manier wordt de verhuurder beschermd tegen huurachterstallen en wanbetaling vanwege de huurder en wordt de continue huisvesting van de huurder gewaarborgd, en dit alles op een grondwetconforme manier en zonder de belangen van een van de partijen te schaden. In Vlaanderen wordt dit systeem unaniem positief geëvalueerd. Alle Vlaamse partijen die hier in de meerderheid zitten, dus ook Vooruit en Groen, hebben dit principe reeds gesteund. De grootste commentaar is “hoe zorgen we ervoor dat dit nog meer wordt toegepast”?

Het is onbegrijpelijk dat de staatssecretaris de opgebouwde kennis en expertise in de wind slaat om het electorale programma van de PTB te realiseren. Het is ook intriest dat andere partijen, wetende dat dit geen goede oplossing is, want ze hebben dit bij monde van verschillende volksvertegenwoordigers ook aangegeven, hierin meegaan. Het wintermoratorium is geen goede oplossing, maar daarover straks meer.

Zoals aangegeven, werden er hoorzittingen over uithuiszettingen in 2022 op initiatief van de N-VA georganiseerd. In het kader van de evaluatie waren maatschappelijke werkers, organisaties uit de huisvestingssector, organisaties van huurders en verhuurders en vrederechters unaniem positief over de voordelen van het fonds, waarmee de helft van de achterstallige huur direct kan worden weggewerkt. Dat stimuleert de verhuurder om af te zien van een uithuiszettingsprocedure. Voor de andere helft van de achterstallige huur wordt de terugbetaling gespreid, wat het mogelijk maakt om contact te houden met de huurder, de verhuurder en het OCMW als er zich andere problemen voordoen. De betrokkenheid van het OCMW bij dit proces is een grote verandering ten opzichte van de huidige procedure.

Une juge de paix bruxellois a également témoigné lors des auditions. Elle a souligné que plus les procédures et les délais sont longs, plus il devient difficile de résoudre la situation. S'il n'y a pas de sanction en cas de non-paiement du loyer, le locataire paie d'abord d'autres créanciers et les arriérés de loyer s'accumulent. Il est, au contraire, indiqué qu'un locataire en retard de paiement soit le plus rapidement possible cité devant le juge de paix afin d'examiner toutes les solutions possibles.

Par ailleurs, il a également été expliqué lors des auditions que le délai entre le non-paiement du loyer et l'organisation d'une expulsion est déjà de six mois en moyenne. En effet, l'organisation d'une expulsion prend du temps et nécessite de réunir plusieurs personnes (serrurier, police, ouvriers communaux). Pour la Ville de Bruxelles, par exemple, il faut compter un mois et demi avant de pouvoir fixer une date d'expulsion. À Anderlecht, ce délai peut grimper jusqu'à trois mois. Les bailleurs qui ne perçoivent pas leurs loyers doivent donc quoi qu'il en soit faire déjà preuve de beaucoup de patience pour faire libérer leur bien. Une prolongation des délais est donc totalement superflue et contre-productive, car les problèmes s'accumulent.

Ainsi, la nouvelle ordonnance est une accumulation de fausses bonnes idées : elle prévoit, d'une part, l'extension des délais et des obligations procédurales complexes et difficiles d'accès tout au long de l'année et, d'autre part, une interdiction générale et récurrente des expulsions domiciliaires pendant l'hiver, où il est tout simplement impossible d'expulser qui que ce soit.

Il est également incompréhensible que le propriétaire doive payer pour une introduction par citation, indépendamment du fait qu'il ait raison sur le fond. Il s'agit, selon l'orateur, d'une dérogation majeure au droit judiciaire, qui est de compétence fédérale, et d'une restriction disproportionnée des droits du bailleur.

Le remplacement éventuel d'un loyer convenu par une « indemnité d'occupation » constitue également une restriction du droit de propriété, comme l'indique aussi le Conseil d'État.

Le rôle et la procédure attribués au CPAS dans cette ordonnance ont également des implications importantes. Il est bon que le CPAS soit informé et impliqué, mais pour l'orateur, il manque un principe important, celui de la bonne volonté et de la collaboration entre les locataires et les bailleurs. Une médiation ne peut réussir que si toutes les parties y croient. Cela ne semble pas être le cas ici. Un conflit qui a déjà dégénéré sera donc encore retardé. En outre, de nombreux CPAS bruxellois sont aujourd'hui sur-sollicités, ils maîtrisent à peine le néerlandais et présentent de nombreux problèmes structurels. L'ordonnance n'est

Tijdens de hoorzittingen getuigde ook een Brusselse vrederechter, die erop wees dat hoe langer de procedures en de termijnen duren, hoe moeilijker het wordt om de situatie op te lossen. Als er geen sanctie is voor het niet betalen van de huur, betaalt de huurder eerst andere schuldeisers en lopen de achterstallige huurgelden dus op. Het is net aangewezen dat een huurder met een betalingsachterstand zo snel mogelijk voor de vrederechter wordt gedagvaard om alle mogelijke oplossingen te onderzoeken.

Voorts werd tijdens de hoorzittingen ook toegelicht dat de duur tussen het niet betalen van de huur en het organiseren van een uitzetting gemiddeld reeds zes maanden bedraagt. De organisatie van een uitzetting kost immers tijd en vereist het bijeenbrengen van verschillende personen (slotenmaker, politie, gemeentewerkers). Voor de stad Brussel bijvoorbeeld duurt het anderhalve maand voordat een uitzettingsdatum kan worden vastgesteld. In Anderlecht kan die termijn oplopen tot drie maanden. Onbetaalde verhuurders moeten dus sowieso al veel geduld hebben om hun eigendom vrij te maken. Een verlenging van de termijnen is dus totaal overbodig en contraproductief, want de problemen stapelen zich op.

Zo is de nieuwe ordonnantie een opeenstapeling van fausse bonnes idées. Het gaat dan over enerzijds de verlenging van termijnen en de hoogdrempelige en complexe procedurele verplichtingen gedurende het hele jaar en anderzijds een algemeen en wederkerend verbod op uithuiszettingen gedurende de winter, waarbij het simpelweg onmogelijk is om eender wie uit te zetten.

Het betalend maken voor de verhuurder van een inleiding per dagvaarding, ongeacht of deze gelijk heeft ten gronde, is eveneens onbegrijpelijk. Dit is volgens de spreker een belangrijke afwijking van het gerechtelijk recht, wat federale bevoegdheid is, en een onevenredige inperking van de rechten van de verhuurder.

Het mogelijk vervangen van een overeengekomen huurbedrag door een zogenaamde "bewoningsvergoeding" is eveneens een inperking van het eigendomsrecht. De Raad van State geeft dit ook aan.

Ook de rol en de procedure die het OCMW in deze ordonnantie krijgt toebedeeld, heeft belangrijke gevolgen. Het is een goede zaak dat het OCMW wordt geïnformeerd en betrokken, maar de spreker mist de vrijwilligheid en medewerking tussen huurders en verhuurders als belangrijk principe. Een bemiddeling kan enkel slagen, indien alle partijen erin geloven. Dit lijkt hier niet van toepassing. Een conflict dat reeds uit de hand is gelopen, zal dus toch vertraagd worden. Bovendien zijn vele Brusselse OCMW's vandaag overbevraagd, nauwelijks Nederlandkundig en hebben velen structurele problemen. De ordonnantie is niet

pas assez précise quant à la tâche assignée aux CPAS et elle ne fera, dans de nombreux cas, que retarder la procédure, sans apporter de solution structurelle.

L'interdiction des expulsions domiciliaires est malheureusement le summum de cette mauvaise approche. Le Conseil d'État y voit une restriction excessive et injustifiable du droit de propriété du bailleur qui ne peut en aucun cas être justifiée sur la base de circonstances exceptionnelles, à savoir la saison hivernale. Selon le Conseil d'État, la mesure est également manifestement disproportionnée, étant donné que ce moratoire hivernal ne permet pas au juge de prendre en compte l'intérêt du bailleur pour déterminer le délai d'expulsion. Aujourd'hui déjà, le juge peut accorder un report d'expulsion en tenant compte de la situation du locataire. Mais la secrétaire d'État bloque ici complètement cette faculté d'interprétation du juge. Cette disposition étant disproportionnée et ne résistant pas au contrôle constitutionnel, un amendement a été déposé pour la supprimer.

À une approche précise et nuancée, qui permet tout autant de résoudre le problème, la secrétaire d'État préfère une interdiction d'expulsion disproportionnée et générique qui porte gravement atteinte aux intérêts des bailleurs. Il est donc clair qu'elle se soucie comme d'une guigne des intérêts des bailleurs.

Le paragraphe suivant de son exposé des motifs est exemplaire de sa politique : « La situation financière du bailleur ne peut être ajoutée au titre d'exception car cela donnerait lieu à de nombreuses interprétations et risque de supprimer l'effet utile de la mesure. Notons encore que si des problèmes financiers très importants surgissent du fait d'un arriéré de loyers de quelques mois, le bailleur peut y emménager lui-même pour récupérer le loyer de son premier logement ou le bien peut être vendu. » (p. 11)

En d'autres termes, le propriétaire n'a qu'à se débrouiller si le locataire ne paie pas. Si nécessaire, il n'a qu'à prétendre vouloir emménager dans le logement ou le vendre. C'est d'un cynisme inouï. Cela montre bien qu'en fait, la secrétaire d'État ne se soucie guère de trouver une solution de médiation entre locataire et bailleur. Si nécessaire, le bailleur n'a qu'à vendre. Cela revient à remettre en cause la valeur ajoutée sociale du marché locatif et, partant, le rôle des bailleurs.

Au sujet du fonds de solidarité, l'exposé des motifs dit ceci : « Or, le fonds de solidarité n'a pas vocation à indemniser chaque bailleur pris individuellement contre tout défaut de paiement. » (p. 10) Le Conseil d'État a également de très sérieuses réserves quant à cette inégalité de traitement et au champ d'action limité du fonds. En effet, l'absence d'une solution négociée entre le locataire et

spécifiquement en de taak die OCMW's krijgen toebedeeld en zal in vele gevallen enkel leiden tot een vertraging van de procedure, zonder structurele oplossing.

Het verbod op uithuiszettingen is helaas het toppunt van deze slechte aanpak. Dit wordt door de Raad van State omschreven als "een buitensporige en niet te verantwoorden beperking van het recht op eigendom van de verhuurder" die in geen enkel geval kan worden verantwoord op basis van uitzonderlijke omstandigheden, met name het winterseizoen. De maatregel is volgens de Raad ook manifest onevenredig aangezien deze winterstop het de rechter onmogelijk maakt om bij het bepalen van de uitzettingstermijn rekening te houden met het belang van de verhuurder. De rechter kan vandaag reeds, rekening houdende met de omstandigheden van de huurder een uitstel van uithuiszetting verlenen. Maar hier blokkeert de staatssecretaris deze interpretatiemogelijkheid van de rechter volledig. Dit is disproportioneel en doorstaat dit de grondwettige toets niet. Een amendement werd ingediend om dit te schrappen.

De staatssecretaris verkiest een disproportioneel en generiek uitzettingsverbod dat de belangen van verhuurders ernstig schaadt boven een precieze en genuanceerde aanpak, die evengoed een oplossing biedt voor de problematiek. Het is dus duidelijk dat de belangen van verhuurders de staatssecretaris bitter weinig kunnen schelen.

Volgende paragraaf uit uw memorie van toelichting is exemplarisch voor uw beleid: "De financiële situatie van de verhuurder kan niet als uitzondering worden toegevoegd omdat dit aanleiding zou geven tot zeer veel interpretaties en zou het nuttig effect van de maatregel kunnen wegnemen. Ook moet worden opgemerkt dat als er zeer ernstige financiële problemen ontstaan door een huurachterstand van enkele maanden, de verhuurder er zelf kan intrekken om de huur van zijn eerste woning te recupereren of de woning kan worden verkocht".

Met andere woorden, de verhuurder moet zijn plan maar trekken indien de huurder niet betaald. Desnoods moet hij maar beweren dat hij zelf in de woning zal intrekken of verkopen. Dit is van een ongezien cynisme. Dit toont aan dat een bemiddelde oplossing tussen huurder en verhuurder de staatssecretaris eigenlijk niet kan schelen. De verhuurder moet desnoods maar verkopen. Dit is de maatschappelijk meerwaarde van de huurmarkt en dus de rol van verhuurders op een helling zetten.

Bij de toelichting van het solidariteitsfonds staat: "Het solidariteitsfonds is echter niet bedoeld om elke individuele verhuurder te vergoeden voor elke onbetaalde huur". Ook de Raad van State heeft zeer ernstige bedenkingen bij deze ongelijke behandeling en de beperkte scope van het fonds. Voor is het een grote vergissing bij dit fonds, en dus het grote verschil met Vlaanderen, dat er geen onderhandelde

le bailleur dans le cadre de ce fonds, soit donc la principale différence avec la Flandre, constitue une grave erreur. Le fonds n'entre ici en action que dans le cadre du moratoire, c'est-à-dire lorsqu'il est trop tard et que le conflit a complètement dégénéré. Ce fonds n'a aucun effet sur la prévention des conflits en amont. C'est simplement un palliatif en aval. Et le bailleur n'est même pas certain que tout le préjudice qu'il a subi sera indemnisé.

En ce qui concerne le moratoire, abstraction faite du raisonnement juridique et de l'inconstitutionnalité, l'orateur a déjà affirmé à plusieurs reprises qu'un moratoire est une fausse bonne idée. Vouloir protéger les locataires en hiver est certes un objectif noble, mais un moratoire est contre-productif. Comme l'ont également souligné les juges de paix et les huissiers, un moratoire ne fait que mettre le problème sous cloche et compliquer la recherche d'une solution structurelle. Les organisations patronales et des classes moyennes s'opposent également à la réforme de la secrétaire d'État. Les mesures proposées, en particulier la prolongation des délais d'expulsion et le moratoire, sont très préjudiciables aux bailleurs. En effet, il en découlerait que les locataires peuvent rester pas moins d'un an dans le logement contre la volonté du bailleur.

En outre, cette mesure entraînera à moyen terme un plus grand nombre d'expulsions « sauvages » illégales. De la sorte, il sera moins intéressant pour les investisseurs d'investir dans le logement locatif à Bruxelles, et les délais de procédure seront considérablement allongés. De plus, les bailleurs seront encouragés à ne louer qu'à des ménages disposant de moyens financiers suffisants.

L'orateur se réfère à l'article d'opinion d'un analyste politique publié dans Bruzz cette semaine, et qui reprend ce qu'il a déclaré précédemment. On y lit que la secrétaire d'État tente de contrôler au maximum le marché de la location par des mesures extrêmement radicales, mais sans en connaître les répercussions. Le bailleur est considéré comme le paria du marché du logement. Le marché locatif bruxellois risque ainsi de perdre de son attrait et moins de biens locatifs seront mis sur le marché, car les propriétaires devront prendre de plus en plus de risques. Conformément à la loi de l'offre et de la demande, cela entraînera une hausse des loyers et une détérioration du parc de logements locatifs. En conclusion, on combat ici les symptômes d'un problème sous-jacent plus important : la pauvreté et le chômage à Bruxelles.

L'orateur estime que les commissaires n'ont pas suffisamment conscience de l'impact des décisions politiques de la secrétaire d'État sur le marché du logement bruxellois. Combinée à une série d'autres décisions prises par cette dernière, cette décision aura dans cinq ou dix ans des retombées dramatiques. Il convient plutôt de se demander comment on en est arrivé là.

oplossing is tussen huurder en verhuurder. Het fonds hier treedt enkel in werking bij het moratorium, wat dus het geval is als het kalf al is verdrongen en het conflict compleet ontspoord. Er is geen preventieve werking van dit fonds om conflicten *ex ante* te vermijden. Dit is louter een *ex post* doekje voor het bloeden. En dan nog, zonder dat de verhuurder dus zeker is dat al het geleden verlies vergoed zal worden.

Wat het moratorium betreft heeft de spreker, nog los van de juridische redenering en de ongrondwettigheid, reeds meermaals gesteld dat een moratorium een fausse bonne idée is. De bescherming van huurders in de winter is weliswaar een nobel doel maar een moratorium is contraproductief. De vrederechters en gerechtsdeurwaarders hebben dit ook aangegeven, aangezien een moratorium gewoon een stolp op het probleem plaatst en het enkel complexer en groter maakt om een structurele oplossing te vinden. Ook de werkgevers- en middenstandsorganisaties verzetten zich tegen uw hervorming. De voorgestelde maatregelen, en met name de verlenging van de uitzettingstermijnen en het moratorium, zijn zeer nadelig voor de eigenaars. Het zou immers betekenen dat huurders maar liefst één jaar in de woning kunnen blijven tegen de wil in van de verhuurder.

Bovendien zal deze maatregel leiden op middellange termijn tot meer illegale “wilde” uithuiszettingen. Investerings in huurwoningen in Brussel worden op die manier minder aantrekkelijk voor investeerders en de proceduretermijnen worden aanzienlijk verlengd. Bovendien worden verhuurders aangemoedigd om enkel te verhuren aan huishoudens die over afdoende financiële middelen beschikken.

De spreker verwijst naar het opiniestuk van een politiek analist dat deze week in Bruzz werd gepubliceerd en dat herneemt wat hij eerder heeft aangegeven. Daarin wordt gesteld dat de staatssecretaris met ongezien radicale maatregelen tracht om de huurmarkt zoveel mogelijk onder controle te krijgen, evenwel zonder de repercussies hiervan te kennen. De verhuurder wordt als paria van de woningmarkt beschouwd. Op die manier riskeert de Brusselse huurmarkt aan aantrekkelijkheid te verliezen en zullen minder huurwoningen op de markt komen, aangezien eigenaars steeds meer risico moeten nemen. Volgens de wet van vraag en aanbod zal dit leiden tot een stijging van de huurprijzen en ook een verloederding van het huurwoningenbestand. Er wordt geconcludeerd dat dit symptoombestrijding is van een groter onderliggend probleem: de armoede en de werkloosheid in Brussel.

De spreker is van mening dat de commissieleden daar onvoldoend bewust zijn van de impact van de beleidsbeslissingen van de staatssecretaris op de Brusselse woningmarkt. Deze beslissing in combinatie met een aantal andere beslissingen die zij neemt geeft dat vijf of tien jaar en de gevolgen zijn dramatisch. Laten we ons de vragen stellen hoe zijn we in deze situatie terechtgekomen?

Enfin, l'orateur a déposé une série d'amendements visant à supprimer les excès les plus extrêmes du présent projet d'ordonnance.

Le député pose les questions suivantes :

La secrétaire d'État dispose-t-elle d'une étude d'incidences ? Peut-elle documenter davantage la manière dont cette décision a vu le jour, tous les avis qui ont été demandés et les éventuelles adaptations apportées au cours du processus ?

Peut-elle réagir à l'avis du Conseil d'État, qui émet des réserves très critiques ?

Les parties prenantes posent de sérieuses questions sur les moyens alloués au fonds pour le paiement des arriérés de loyer ; elles demandent en particulier s'ils permettront bien de répondre aux besoins. La secrétaire d'État Ben Hamou peut-elle confirmer que ces moyens sont suffisants et dire comment cela a été objectivé ? Le Gouvernement se porte-t-il garant pour couvrir les éventuels déficits budgétaires ?

La secrétaire d'État peut-elle confirmer que les gestionnaires immobiliers publics, tels que les SISF, ne peuvent pas faire appel au fonds pour les arriérés de loyer ? Peut-elle indiquer le rôle qu'ils jouent à cet égard ?

Plusieurs parties prenantes, dont le Conseil consultatif du logement, regrettent d'être toujours consultées tardivement, alors que les mesures sont déjà en préparation. Pourquoi la secrétaire d'État n'implique-t-elle pas les parties prenantes au moyen d'une concertation structurelle préalable, de façon à parvenir plus souvent à un consensus ?

M. Arnaud Verstraete relève le travail déjà accompli par la commission et l'unanimité pour considérer chaque expulsion comme un drame à éviter pour la famille concernée. Chaque année, 5.000 demandes d'expulsion sont introduites, dont 600 sont effectivement exécutées, avec pour cause principale un arriéré de loyer. Il fallait s'y attaquer et Groen a tout de suite soutenu l'idée des auditions dans ce domaine.

Une première adaptation de la procédure concerne l'allongement du délai qui donne davantage de temps au CPAS pour parvenir à un accord et veiller à un accompagnement social. Néanmoins, la juge de paix auditionnée avait attiré l'attention sur le fait de ne pas tarder à entamer une procédure, lorsque l'arriéré s'élève à deux mois en général, sous peine de s'enliser dans des situations inextricables. Quel sera le soutien supplémentaire apporté aux CPAS qui

Ten slotte heeft de spreker een aantal amendementen ingediend om de meest extreme uitwassen uit dit ontwerp van ordonnantie te verwijderen.

De vertegenwoordiger stelt de volgende vragen:

Beschikt de staatssecretaris over een impactstudie? Kan zij meer documentatie bezorgen over hoe deze beslissing tot stand is gekomen, over alle adviezen die werden ingewonnen, over de eventuele aanpassingen die werden gebeurd gedurende het proces?

Kan zij een reactie geven op het advies van de Raad van State die zeer kritische bedenkingen maakt?

Stakeholders stellen ernstige vragen bij de aan het Fonds voor de betaling van huurachterstand toegekende middelen, en met name of die wel aan de noden kunnen voldoen? Kan staatssecretaris Ben Hamou bevestigen dat deze middelen volstaan en hoe werd dit geobjectiveerd? Stelt de regering zich garant om eventuele tekorten in de budgetten te overbruggen?

Kan de staatssecretaris bevestigen dat openbare vastgoedbeheerders, zoals de OVM's, geen beroep kunnen doen op het Fonds voor huurachterstand? Kan zij aangeven welke rol zij bijspelen?

Verschillende stakeholders, waaronder ook de Adviesraad voor Huisvesting, betreuren dat zij steeds laatstijdig worden geraadpleegd terwijl de maatregelen reeds worden voorbereid. Waarom betreft de staatssecretaris de stakeholders niet via een structureel voorafgaandelijk overleg zodat er vaker een consensus kan bereikt worden?

De heer Arnaud Verstraete wijst op het werk dat de commissie al heeft verzet en op de unanimité over het feit dat elke uithuiszetting moet worden gezien als een drama dat moet worden voorkomen voor het betrokken gezin. Elk jaar worden er 5.000 vorderingen tot uithuiszetting ingediend, waarvan er 600 daadwerkelijk worden uitgevoerd, met als belangrijkste oorzaak een huurachterstand. Hier moest iets aan worden gedaan en Groen heeft het idee van hoorzittingen op dit gebied meteen gesteund.

Een eerste aanpassing van de procedure betreft de verlenging van de termijn, waardoor het OCMW meer tijd krijgt om tot een akkoord te komen en voor sociale begeleiding te zorgen. De gehoorde vrederechter had er echter op gewezen dat het belangrijk is om het opstarten van een procedure niet uit te stellen, terwijl de achterstallige betalingen over het algemeen twee maanden bedragen, omdat het risico bestaat om in een uitzichtloze situatie te

sont déjà très sollicités et pourront difficilement s'occuper de tâches supplémentaires ?

La requête a été retenue comme mode introductif d'instance de principe, bien que beaucoup de voix discordantes se soient exprimées. L'huissier auditionné avait expliqué que la citation atteignait avec davantage de certitude son destinataire, permettait une grande information et un accompagnement. Par contre, la juge de paix estimait que la citation n'atteignait que quelques pour cent des locataires en plus, alors que les coûts sont manifestement plus élevés pour le destinataire déjà précarisé. Dans le cadre d'une expulsion, avec un public précarisé, il vaut mieux ne pas accroître les dettes. Par conséquent, la requête a été retenue comme moyen privilégié, ce qui ne doit pas empêcher le cible. En ce sens, Groen soutient le recours à tous les moyens de communication disponibles : mails, GSM. L'instauration d'un moratoire hivernal est une mesure contestée. M. De Wolf a renvoyé aux critiques juridiques. Il serait bon que la secrétaire d'État y réponde encore, notamment par rapport aux quatre exceptions prévues dans le texte. D'autres questions portent sur l'effectivité de cette mesure. En effet, il y a peu de preuve académique que ceci apporte une amélioration effective sur le terrain, même si la perspective humaine est plus que compréhensible. On ne met pas des personnes à la rue en hiver. Après trois ans, un tiers des familles expulsées n'ont pas retrouvé de logement. Finalement, un quart des familles expulsées reste à la rue. Le moratoire permet de reporter des expulsions mais ne les supprime pas et ne suffit donc pas en soi.

Les experts ont souligné que ce moratoire n'offrirait peut-être pas la protection supplémentaire escomptée parce que lorsque les règles et les procédures sont strictes, les familles sont expulsées d'une manière officieuse, que ce soit en étant mises sous pression ou en recourant à la violence, ce qui est pire. Le risque existe en cas de renforcement de la procédure d'arriver à cet effet non désiré. Le moratoire hivernal présente des risques auxquels nous devons prêter attention.

Un de ces risques aurait été d'instaurer ce moratoire sans indemniser le bailleur. La création d'un fonds de solidarité répond à ce besoin. Toutefois, le fonctionnement de ce fonds n'est pas tout à fait clair, en particulier dans le cas où le bailleur serait responsable de sa situation financière.

Groen soutient l'amendement de M. De Bock pour que l'action en remboursement de loyer soit proportionnelle au nombre de jours durant lesquels le locataire a effectivement habité dans le logement et ne soit pas due par mois entamé. Ce détail technique peut changer beaucoup de choses pour le public cible.

belanden. Welke extra ondersteuning zal er worden gegeven aan de OCMW's, die al erg veel werk hebben en het moeilijk zullen hebben om extra taken op zich te nemen?

Het verzoekschrift werd gekozen als de standaardmethode om een procedure in te leiden, hoewel er veel kritische stemmen opgingen. De gehoorde deurwaarder had uitgelegd dat de dagvaarding de bestemming met meer zekerheid bereikte en veel informatie en ondersteuning bood. De vrederechter daarentegen, was van mening dat de dagvaarding slechts een paar procent meer huurders bereikte, terwijl de kosten duidelijk hoger liggen voor de bestemming, die zich al in een precaire situatie bevindt. In de context van een uithuiszetting, met een kwetsbaar publiek, is het beter om de schulden niet te laten oplopen. Daarom werd voor het verzoekschrift gekozen, wat het doel niet in de weg hoeft te staan. In die zin ondersteunt Groen het gebruik van alle beschikbare communicatiemiddelen, waaronder e-mail en GSM. De invoering van een winterstop is een omstreden maatregel. De heer De Wolf heeft verwezen naar de juridische kritiek. Het zou goed zijn als de staatssecretaris hierop nog zou reageren, met name op de vier uitzonderingen die in de tekst staan. Andere vragen gaan over de doeltreffendheid van deze maatregel. Er is immers weinig academisch bewijs dat dit ook daadwerkelijk tot verbetering leidt op het terrein, ook al is het vanuit menselijk oogpunt meer dan begrijpelijk. Men zet geen mensen op straat in de winter. Na drie jaar heeft een derde van de uitgezette gezinnen nog geen nieuwe woning gevonden. Uiteindelijk blijft een kwart van de uitgezette gezinnen op straat leven. De winterstop leidt tot uitstel, maar niet tot afstel van de uithuiszettingen en is dus op zich niet voldoende.

De deskundigen hebben erop gewezen dat deze winterstop misschien niet de verwachte extra bescherming biedt, want wanneer de regels en procedures strikt zijn, worden gezinnen op een niet-officiële manier uitgezet, hetzij door druk uit te oefenen, hetzij door geweld te gebruiken, wat erger is. Als de procedure wordt verzaamd, bestaat het risico op dit ongewenste effect. De winterstop brengt risico's met zich mee waar we aandacht voor moeten hebben.

Een van die risico's zou zijn geweest om deze winterstop in te stellen zonder de verhuurder te vergoeden. De oprichting van een solidariteitsfonds beantwoordt aan die behoefte. Het is echter niet helemaal duidelijk hoe dit fonds in zijn werk zal gaan, vooral als de verhuurder verantwoordelijk zou zijn voor zijn financiële situatie.

Groen steunt het amendement van de heer De Bock waarin staat dat de terugvordering van huurgeld evenredig moet zijn met het aantal dagen dat de huurder daadwerkelijk in de woning heeft gewoond en niet voor elke begonnen maand verschuldigd moet zijn. Dit technische detail kan een groot verschil maken voor de doelgroep.

Groen soutient également le fonds de lutte contre les expulsions. À Ostende, il a permis d'éviter un tiers des expulsions. Des solutions sont trouvées grâce à la conclusion d'accords entre le CPAS, le locataire et le bailleur. Bruxelles devrait adopter cette solution efficace qui permettrait au CPAS de conclure des accords dans le délai d'un mois ajouté entre la mise en demeure et la comparution. Ce n'est pas réglé explicitement par le texte mais la secrétaire d'État pourrait confirmer cette interprétation. Le CPAS peut-il négocier avec le bailleur et le locataire afin de trouver un accord par lequel le bailleur s'engage à ne pas expulser ni introduire une procédure d'expulsion tant que le locataire, accompagné par le CPAS, paie le loyer ?

Enfin, le texte introduit un monitoring des expulsions afin de collecter des chiffres actuellement indisponibles. Cela permettra d'évaluer l'efficacité de l'instrument. Cette ordonnance améliore la procédure existante, assouplit les souffrances des locataires. Dans la suite, des mesures plus proactives pourront encore être adoptées.

Mme Françoise De Smedt déclare que le PTB soutiendra ce texte en dépit de plusieurs critiques. Ce texte constitue une avancée avec la mise en place d'un moratoire pour les expulsions. En moyenne, onze expulsions sont ordonnées chaque jour à Bruxelles avec des conséquences dramatiques pour les personnes concernées et la collectivité.

L'instauration d'un moratoire hivernal sur les expulsions domiciliaires est la moindre des choses. Ce texte a tardé à arriver malgré les demandes d'urgence du PTB. Le texte arrive trop tard pour éviter des expulsions de cet hiver 2022-2023.

Le PTB émet des réserves sur certains points et a déposé deux amendements. Le fond du problème réside dans les arriérés de loyers, cause principale des expulsions, ce qui confirme que les loyers impayables constituent le problème de fond vu le marché locatif tendu et inabordable pour de plus en plus de familles. Des milliers de personnes par an quittent la région faute de logements accessibles. Sans solution structurelle avec un encadrement des loyers et la création massive de logements publics abordables, des textes comme celui-ci ne suffiront pas. Sans mesures accélérées en dehors de ce moratoire, les expulsions se poursuivront, comme toutes les associations qui luttent pour droit au logement le disent. Elles demandent une intervention plus précoce dans l'aide apportée au locataire pour éviter préventivement toute demande d'expulsion.

Lors des auditions, tous les intervenants s'accordaient pour insister sur le renforcement des moyens des CPAS.

Groen steunt ook het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. In Oostende heeft het een derde van de uithuiszettingen kunnen voorkomen. Er worden oplossingen gevonden door overeenkomsten te sluiten tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder. Brussel zou deze doeltreffende oplossing moeten overnemen, waardoor het OCMW overeenkomsten kan sluiten binnen de toegevoegde termijn van een maand tussen de ingebrekestelling en de verschijning. Dit wordt niet expliciet geregeld in de tekst, maar de staatssecretaris zou deze interpretatie kunnen bevestigen. Kan het OCMW onderhandelen met de verhuurder en de huurder om tot een overeenkomst te komen waarbij de verhuurder zich ertoe verbindt de huurder niet uit te zetten en ook geen uitzettingsprocedure in te leiden zolang de huurder, onder begeleiding van het OCMW, de huur betaalt?

Tot slot voert de tekst een monitoring van de uithuiszettingen in om cijfers te verzamelen die momenteel niet beschikbaar zijn. Hierdoor kan de doeltreffendheid van het instrument worden beoordeeld. Deze ordonnantie verbetert de bestaande procedure en verzacht het leed van de huurders. In het vervolg kunnen meer proactieve maatregelen worden genomen.

Mevrouw Françoise De Smedt verklaart dat de PTB deze tekst zal steunen, ondanks verscheidene punten van kritiek. De tekst betekent een stap vooruit met de invoering van een winterstop voor uithuiszettingen. Gemiddeld worden elke dag elf uithuiszettingen bevolen in Brussel, met dramatische gevolgen voor de betrokken personen en voor de gemeenschap.

De invoering van een winterstop op uithuiszettingen is het minste wat we kunnen doen. Deze tekst heeft lang op zich laten wachten, ondanks de dringende verzoeken van de PTB. De tekst komt te laat om uithuiszettingen deze winter 2022-2023 te voorkomen.

De PTB heeft bedenkingen bij bepaalde punten en heeft twee amendementen ingediend. De kern van het probleem ligt bij huurachterstanden, die de voornaamste oorzaak zijn van uithuiszettingen, wat bevestigt dat de onbetaalbare huurprijzen het fundamentele probleem zijn, gezien de krappe huurmarkt die voor steeds meer gezinnen onbetaalbaar is. Duizenden mensen verlaten jaarlijks het gewest bij gebrek aan betaalbare woningen. Zonder structurele oplossing met een omkadering van de huurprijzen en de grootschalige bouw van betaalbare openbare woningen, zullen teksten als deze niet volstaan. Zonder versnelde maatregelen buiten deze winterstop zullen de uithuiszettingen doorgaan, zoals alle verenigingen die strijden voor het recht op huisvesting zeggen. Zij roepen op om eerder in te grijpen met hulp aan huurders om elke vordering tot uithuiszetting te voorkomen.

Tijdens de hoorzittingen waren alle sprekers het erover eens dat moest worden gezorgd voor meer middelen voor de

Ceux-ci seront sollicités plus tôt dans la procédure et pour des périodes plus longues. Il paraît donc important d'objectiver la manière dont les CPAS seront mobilisés dans le cadre de leurs missions et de les soutenir en conséquence. Les travailleurs des CPAS étaient récemment en grève pour réclamer davantage de moyens. Ils sont à bout, tandis qu'on apprend que leur financement ne pourra pas être revu avant la prochaine législature. Il ne saurait être question que l'élargissement de la durée de certaines étapes ou le renforcement de l'accompagnement augmente leur travail sans allocation de moyens supplémentaires. L'efficacité des mesures ne peut être améliorée sans les moyens financiers et humains nécessaires.

Pour le PTB, le droit au logement doit être garanti en toutes circonstances pour tous les locataires sans pour autant pénaliser les petits propriétaires. Dans ce sens, le moratoire hivernal est une bonne chose pour les locataires même si les expulsions peuvent continuer à d'autres moments. Le marché locatif demeure inaccessible pour trop de personnes qui ne trouveront pas facilement un autre logement.

Les petits propriétaires ont parfois besoin du montant du loyer perçu pour compléter leur revenu. Pour leur éviter des problèmes supplémentaires, l'existence du fonds est un élément positif. Le texte prévoit le versement d'une indemnité d'occupation au propriétaire demandeur de l'expulsion. Cette indemnité sera versée pendant cette période hivernale par le fonds. Cependant, le projet met tous les propriétaires sur le même pied, quel que soit le nombre de logements qu'ils possèdent. Or, il semble important d'établir une distinction entre les petits propriétaires devant recevoir les loyers pendant le moratoire et des multipropriétaires pour lesquels la rente est une activité en soi et qui bénéficieraient alors d'argent public venant du fonds. Il faut fixer des limites. Pour cela, il faudrait disposer d'une étude des profils des bailleurs afin d'identifier le type de bailleurs qui demandent une expulsion. Le PTB l'a déjà demandée à de multiples reprises, sans succès à ce jour.

L'article 233*duodecies* en projet prévoit quatre exceptions permettant de déroger à l'interdiction d'expulser pendant le moratoire. La dernière exception mentionne une situation de force majeure pour le bailleur lui imposant d'occuper le logement à titre personnel. Que signifie « cas de force majeure » ? L'imprécision de cette notion pourrait mener à des interprétations larges, donc à davantage d'exceptions justifiées par cette situation de cas de force majeure.

La question de la présence des locataires à l'audience ne semble pas encore réglée. 60 % des locataires ne sont pas présents et seulement 10 % sont accompagnés d'un avocat. À cet égard, le PTB salue l'obligation de disposer de boîtes aux lettres individuelles par logement. Au préalable, il faut préciser comment le bailleur sera informé de cette

OCMW's. Die zullen eerder in de procedure en voor langere periodes worden ingeschakeld. Het lijkt dus belangrijk om de manier waarop de OCMW's zullen worden ingezet in het kader van hun opdrachten te objectiveren en hen dienovereenkomstig te ondersteunen. De werknemers van de OCMW's waren onlangs in staking om meer middelen te eisen. Zij zijn ten einde raad, terwijl we vernemen dat hun financiering niet kan worden herzien vóór de volgende zittingsperiode. Er kan geen sprake van zijn dat de duur van bepaalde fasen wordt verlengd of dat de begeleiding wordt verhoogd waardoor hun werklast toeneemt, zonder dat er extra middelen worden toegewezen. De doeltreffendheid van de maatregelen kan niet worden verbeterd zonder de nodige financiële en personele middelen.

Volgens de PTB moet het recht op huisvesting onder alle omstandigheden voor alle huurders gegarandeerd zijn, zonder dat kleine verhuurders daar de dupe van worden. In die zin is de winterstop een goede zaak voor de huurders, ook al kunnen de uithuiszettingen op andere momenten doorgaan. De huurmarkt blijft ontoegankelijk voor te veel mensen die niet gemakkelijk een andere woning zullen vinden.

Kleine verhuurders hebben de huur die ze ontvangen soms nodig om hun inkomen aan te vullen. Om te voorkomen dat zij nog meer problemen krijgen, is het bestaan van het fonds een goede zaak. De tekst voorziet in de betaling van een bewoningsvergoeding aan de verhuurder die om uithuiszetting vraagt. Deze vergoeding zal door het fonds worden betaald tijdens de winterperiode. Het ontwerp stelt echter alle verhuurders op gelijke voet, ongeacht het aantal woningen dat zij bezitten. Het lijkt echter belangrijk om een onderscheid te maken tussen kleine verhuurders die huur moeten ontvangen tijdens de winterstop en verhuurders van meerdere woningen voor wie rente een activiteit op zich is en die dan zouden profiteren van overheidsgeld uit het fonds. Er moeten grenzen worden gesteld. Hiervoor is een onderzoek naar verhuurdersprofielen nodig om het type verhuurders te identificeren dat om uithuiszetting vraagt. De PTB heeft hier al verschillende keren om gevraagd, tot dusver zonder succes.

Het ontworpen artikel 233*duodecies* voorziet in vier uitzonderingen die het mogelijk maken om af te wijken van het verbod op uithuiszetting tijdens de winterstop. De laatste uitzondering verwijst naar een situatie van overmacht voor de verhuurder, waardoor hij het pand zelf moet bewonen. Wat betekent "geval van overmacht"? De vaagheid van dit begrip zou kunnen leiden tot ruime interpretaties, en dus tot meer uitzonderingen die gerechtvaardigd worden door deze situatie van overmacht.

De kwestie van de aanwezigheid van huurders op de hoorzitting lijkt nog niet te zijn opgelost. 60% van de huurders woont de hoorzittingen niet bij en slechts 10% wordt vergezeld door een advocaat. In dit verband verwelkomt de PTB de verplichting om voor elke woning een individuele brievenbus te voorzien. Wel moet eerst

obligation et mentionner à partir de quand cette obligation entre en vigueur. De manière générale, l'oratrice se demande comment toutes ces informations seront transmises aux différents acteurs et comment obtenir leur adhésion. Par exemple, par rapport au fonds de garantie flamand, il est ressorti des auditions que le rôle des CPAS était méconnu des locataires et des bailleurs. Vu la situation à Bruxelles, il y a lieu de se montrer ambitieux et de ne pas négliger la communication sur ce changement de procédure.

Enfin, comment la secrétaire d'État compte-t-elle soutenir les CPAS ? A-t-elle prévu de rencontrer des représentants de CPAS afin d'évaluer leurs besoins humains et financiers ? Comment les propriétaires seront-ils avertis des changements apportés par cette ordonnance, notamment en ce qui concerne les boîtes aux lettres ? Comment justifier qu'une expulsion puisse quand même survenir pendant la trêve hivernale si le bailleur est confronté à un cas de force majeure. Par ailleurs, une part importante des expulsions sont exécutées de façon illégale sans intervention du juge. Or, ce texte ne prévoit rien en la matière.

Mme Zoé Genot salue ce texte qui ne résoudra pas tous les problèmes en matière de logement qui nécessitent l'activation de différents leviers, notamment à travers le PUL. Le projet pose une série de jalons qui permettront d'aller plus loin par la suite. Le premier jalon consiste à réaliser annuellement un monitoring afin de disposer de données chiffrées pour cerner le phénomène. Les commissaires travaillent avec le rapport de l'Observatoire de la pauvreté de 2018. Un outil plus récent s'avère indispensable. Disposer de l'ensemble des jugements permettra d'identifier les bailleurs et les locataires concernés locataires concernés est un pas important.

Ensuite, le projet associe pleinement les CPAS puisqu'ils seront informés du lancement de la procédure d'expulsion et bénéficieront d'un délai suffisant pour agir. 18 ETPs seront engagés pour prendre contact avec les locataires, bénéficiant de davantage de possibilités pour les identifier, les joindre autrement que par courrier. Le groupe Ecolo aurait souhaité aller plus loin en ce qui concerne l'accès au fonds de solidarité pour en faire un véritable fonds des impayés en permettant aux CPAS d'y puiser, plutôt que d'intervenir sur fonds propres pour empêcher les expulsions. Cela reste possible après le premier monitoring, une fois les ETPs installés dans les CPAS.

Le texte rend la mise en demeure obligatoire. Il instaure un véritable moratoire hivernal pour les logements privés.

clairement, il est évident que la responsabilité de la mise en œuvre de ces mesures incombe aux CPAS. Il est également important de mentionner que la mise en œuvre de ces mesures doit être coordonnée avec les autres acteurs du secteur du logement, notamment les bailleurs sociaux et les bailleurs privés. Enfin, il est important de mentionner que la mise en œuvre de ces mesures doit être accompagnée d'une communication claire et transparente envers les citoyens.

Hoe is de staatssecretaris ten slotte van plan om de OCMW's te ondersteunen? Is zij van plan om vertegenwoordigers van de OCMW's te ontmoeten om hun personele en financiële behoeften in kaart te brengen? Hoe zullen de eigenaars worden ingelicht over de wijzigingen die door deze ordonnantie worden ingevoerd, met name wat de brievenbussen betreft? Hoe kan worden gerechtvaardigd dat een uithuiszetting nog tijdens de winterstop kan plaatsvinden als de verhuurder te maken heeft met een geval van overmacht? Bovendien wordt een groot deel van de uithuiszettingen illegaal uitgevoerd zonder tussenkomst van een rechter. Deze tekst voorziet hier niet in.

Mevrouw Zoé Genot is blij met deze tekst, die niet alle problemen op het gebied van huisvesting zal oplossen waarvoor verschillende hefboomen moeten worden geactiveerd, met name via het Noodplan voor huisvesting. Het ontwerp bevat een reeks richtsnoeren waarmee we in de toekomst verder kunnen gaan. Het eerste richtsnoer is het jaarlijks uitvoeren van een monitoring om over cijfers te beschikken om het fenomeen in kaart te brengen. De commissieleden werken met het verslag van 2018 van het observatorium voor armoede. Een recenter instrument is essentieel. Beschikken over alle vonnissen zal het mogelijk maken om de betrokken verhuurders en huurders te identificeren, wat een belangrijke stap is.

Voorts betreft het ontwerp de OCMW's volledig, aangezien zij op de hoogte zullen worden gebracht van de start van de uitzettingsprocedure en voldoende tijd zullen krijgen om op te treden. Er zullen 18 VTE's worden ingezet om contact op te nemen met huurders, waardoor ze meer mogelijkheden hebben om hen te vinden en hen op een andere manier dan via de post te bereiken. De Ecolo-fractie had verder willen gaan wat betreft de toegang tot het solidariteitsfonds, om er een echt fonds voor onbetaalde schulden van te maken door de OCMW's de mogelijkheid te bieden eruit te putten, in plaats van hun eigen middelen te gebruiken om uithuiszettingen te voorkomen. Dit is nog steeds mogelijk na de eerste monitoring, zodra de VTE's in de OCMW's geïnstalleerd zijn.

De tekst stelt de ingebrekestelling verplicht. Hij voert een echte winterstop in voor particuliere woningen.

Quant à la question du recours à la citation ou à la requête, les huissiers affirmaient que dans certains cas la citation permettait de fournir davantage d'explications, mais sur le terrain, on constate qu'elle complique parfois les choses. Le fait que l'addition soit plus salée dans ce cas fait basculer vers une procédure moins onéreuse avec la requête.

Enfin, le fonds de solidarité alimenté par les recettes des amendes anti discrimination et insalubrité représente un outil indispensable pour travailler en matière de moratoire hivernal mais ce ne sera pas totalement suffisant. L'oratrice espère que les missions de ce fonds seront élargies dans un second temps. La clé du succès réside dans la prise en charge plus humaine au moyen des 18 ETPs qui rejoindront les CPAS, ainsi que dans la nouvelle procédure qui laisse du temps au CPAS pour intervenir. Ainsi, elle entend en finir avec le triple échec : pour le locataire qui est mis à la rue, le bailleur qui accuse un chômage locatif et pour les autorités dont les politiques sociales n'ont pas réussi à prévenir la situation et doivent s'occuper des personnes à la rue.

Mme Carla Dejonghe rappelle que les expulsions domiciliaires sont des drames humains qu'il faut éviter. La Constitution belge prévoit pour chaque citoyen non seulement un droit au logement, mais aussi un droit à un logement décent. Cela va donc plus loin. En outre, les expulsions domiciliaires ne sont pas seulement un drame humain pour les locataires, elles coûtent aussi énormément d'argent à la société. L'expulsion domiciliaire d'une personne a un coût élevé pour la collectivité. À cet égard, outre l'existence de mesures d'hébergement ciblées et concrètes, un accompagnement est extrêmement important.

Depuis des années, le CPAS est l'interlocuteur des locataires en difficulté financière. À cet égard, il est intéressant de rappeler ce qui se fait en Flandre. Afin d'éviter une expulsion domiciliaire pour arriérés de loyer, bailleurs et locataires flamands peuvent demander l'aide du CPAS. À cette fin, le CPAS peut faire appel au « Fonds de lutte contre les expulsions » (fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires). C'est assurément un aspect intéressant, qu'il convient de garder à l'esprit dans le cadre du présent projet d'ordonnance.

Le présent projet d'ordonnance contient un grand nombre de petites modifications à la procédure actuelle, que la secrétaire d'État a très clairement décrites et qui visent à résoudre les problèmes rencontrés dans la procédure actuelle. Un élément important à cet égard est le faible pourcentage de locataires qui se rendent aux audiences devant le juge. On est en droit de se demander quelle est au juste la raison et comment résoudre ce problème. Peut-être faudrait-il mieux informer les personnes au sujet des aides qu'elles peuvent obtenir auprès des CPAS. Ou peut-être beaucoup de CPAS manquent-ils tout simplement

Wat betreft de vraag of de dagvaarding of het verzoekschrift moet worden gebruikt, zeiden de deurwaarders dat de dagvaarding het in sommige gevallen mogelijk maakt om meer uitleg te geven, maar dat het in de praktijk de zaken soms ingewikkelder maakt. Het feit dat de rekening gepeperd is in dat geval leidt tot een overstap naar een minder dure procedure met het verzoekschrift.

Tot slot is het solidariteitsfonds, dat gestijfd wordt met de inkomsten uit boetes voor discriminatie en ongezonde woningen, een essentieel instrument om te werken aan de winterstop, maar het zal niet helemaal voldoende zijn. De sprekerster hoopt dat de taken van dit fonds later zullen worden uitgebreid. De sleutel tot succes ligt in de menselijkere aanpak met de 18 VTE's die bij de OCMW's komen en in de nieuwe procedure die de OCMW's de tijd geeft om in te grijpen. Op die manier beoogt men een einde te maken aan de drievoudige mislukking: voor de huurder die op straat wordt gezet, voor de huisbaas die geen huur krijgt en voor de overheid waarvan het sociale beleid er niet in is geslaagd om de situatie te voorkomen en die te maken krijgt met mensen die op straat belanden.

Mevrouw Carla Dejonghe herinnert eraan dat uithuiszettingen menselijke drama's zijn die moeten vermeden worden. De Belgische Grondwet voorziet voor iedere burger niet enkel in een recht op huisvesting, maar ook een recht op behoorlijke huisvesting. Dat gaat dus nog een stapje verder. Bovendien zijn uithuiszettingen niet enkel verschrikkelijk voor de huurders op menselijk vlak. Het kost de maatschappij ook enorm veel geld. Aan het uithuiszetten van iemand hangt een duur prijskaartje vast dat betaald wordt door de gemeenschap. In dit kader is begeleiding van ontzettend groot belang, naast het bestaan van doelgerichte en concrete opvangmaatregelen.

Al jaren is het OCMW het aanspreekpunt voor huurders met financiële problemen. In dat kader is het interessant om nog eens te herhalen wat er in Vlaanderen gebeurt. Om uithuiszetting wegens huurachterstand te vermijden, kunnen Vlaamse verhuurders en huurders het OCMW om ondersteuning vragen. Hiervoor kan het OCMW het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen inschakelen. Het is zeker een interessant aspect om in het achterhoofd te houden in het kader van dit ontwerp van ordonnantie.

Dit ontwerp van ordonnantie bevat heel wat kleine aanpassingen aan de huidige procedure, die zeer duidelijk werden uiteengezet door de staatssecretaris, en die als doel hebben om de problemen die we vandaag in die procedure zien op te lossen. Een belangrijk onderdeel daarvan is het lage percentage huurders dat hun hoorzittingen bij de rechter wel bijwonen. Men kan zich de vraag stellen waar dit precies aan ligt en op welke manier men dit moet oplossen. Misschien moeten mensen beter geïnformeerd worden over de hulpmiddelen die ze eventueel toegediend kunnen krijgen door de OCMW's. Of misschien zijn

de personnel et ne sont-ils pas en mesure d'assurer un tel service et un tel suivi. Autant d'éléments à suivre, car les CPAS jouent un rôle colossal dans ce domaine.

On constate que contacter les personnes susceptibles d'être expulsées, et leur offrir dans certains cas un accompagnement intensif, permet d'éviter de nombreuses expulsions. Ostende nous offre le meilleur exemple à cet égard : les expulsions y ont chuté de façon spectaculaire. Un élément important de son plan d'action consiste à encourager fortement les personnes à se rendre à leur audience devant le tribunal. À méditer. En 2022, la ville a pu contacter et informer les locataires dans 60 % des cas. Et parmi les locataires mis en demeure, seuls 26 % avaient un dossier ouvert au CPAS. Nous devons donc également en tirer les leçons. Ainsi, ce n'est pas toujours un problème de délai, mais un manque d'accompagnement ou un accompagnement insuffisant. Une convention d'accompagnement entre le CPAS, le locataire et le bailleur permet assurément d'éviter des cas navrants d'expulsion, comme nous avons également pu l'entendre lors des audiences de janvier.

L'existence de mesures d'accompagnement doit aller de pair avec des mesures de compensation pour les bailleurs. Souvent, ils ne sont pas responsables de la situation et le loyer est important pour eux, car il leur permet de rembourser leur prêt hypothécaire.

Par conséquent, le groupe Open Vld soutient le présent projet d'ordonnance, ainsi que l'amendement déposé par M. De Bock.

Mme Joëlle Maison rappelle la brutalité des expulsions physiques d'un logement, forme la plus aboutie du décrochage social, quelles qu'en soient les causes. 90 % des expulsions sont motivées par un arriéré de loyer. Cette situation est inacceptable et représente en outre un coût immense pour la collectivité une fois la personne tombée dans la précarité, *a fortiori* pour la personne sur trois qui ne trouve pas de logement dans les trois ans.

Il est préférable de mettre en place des mesures de prévention et des verrous afin d'éviter les expulsions motivées par des arriérés de loyer, tout en indemnisant les bailleurs pour les loyers non perçus. Ce projet constitue une avancée sur ce point. Pendant les quatre mois et demi les plus froids, les expulsions ne pourront avoir lieu et les bailleurs seront indemnisés par un fonds budgétaire de solidarité de façon automatique si le locataire ne paie pas les indemnités d'occupation. Dans la pratique, l'oratrice se demande au bout de combien de temps le bailleur pourra présenter sa créance, au bout de combien de temps pourra-t-on considérer que locataire ne paie pas les indemnités d'occupation ?

veel OCMW's net onderbemand en kunnen ze dergelijke dienstverlening en opvolging niet aan. Zaken die men moet opvolgen, want de rol van OCMW's is in deze gigantisch belangrijk.

We zien dat door contact op te nemen met mensen die uit huis gezet kunnen worden en hen in sommige gevallen intensief te begeleiden veel gevallen kan voorkomen. Het beste voorbeeld daarvan is Oostende, waar gevallen van uithuiszettingen drastisch zijn gedaald. Een belangrijk onderdeel van hun actieplan is om mensen enorm te motiveren om naar hun zitting in de rechtbank te gaan. Om over na te denken. In 2022 kon de stad in 60% van de gevallen huurders bereiken en informeren. En van de huurders die in gebreke werden gesteld, was er slechts 26% gekend met een actief dossier bij het OCMW. Laten we daar dus ook lessen uit trekken. Het gaat dus niet altijd om problemen met de termijn, maar om te weinig of geen begeleiding. Een begeleidingsovereenkomst tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder kan zeer zeker schrijnende gevallen van uithuiszetting vermijden, wat we ook hebben kunnen horen tijdens de hoorzittingen in januari.

Het bestaan van begeleidingsmaatregelen moet hand in hand gaan met compensatiemaatregelen voor de verhuurders. Zij zijn vaak niet verantwoordelijk voor de situatie. Vaak is de huur voor hen belangrijk om hun hypothecair krediet af te kunnen lossen.

Bijgevolg steunt de Open-Vld-fractie dit ontwerp van ordonnantie, evenals het amendement ingediend door de heer De Bock.

Mevrouw Joëlle Maison herinnert aan de wreedheid van de fysieke uitzetting uit een woning, de ultieme vorm van sociale ontwrichting, ongeacht de oorzaken. 90% van de uithuiszettingen wordt veroorzaakt door huurachterstand. Deze situatie is onaanvaardbaar en brengt ook enorme kosten met zich mee voor de gemeenschap als de persoon eenmaal in bestaansonzekerheid is beland, des te meer voor de één op de drie personen die niet binnen drie jaar een woning vindt.

Het is beter om preventieve maatregelen en grendels in te voeren om uithuiszettingen als gevolg van huurachterstanden te voorkomen en tegelijkertijd verhuurders te compenseren voor de niet-geïnde huur. Dit ontwerp is een stap vooruit op dat vlak. Tijdens de vier en een halve koudste maanden kunnen geen uithuiszettingen plaatsvinden en worden verhuurders automatisch vergoed door een begrotingsfonds voor solidariteit indien de huurder de huur niet betaalt. De spreekster vraagt zich af na hoeveel tijd de verhuurder zijn vordering zal kunnen indienen en na hoeveel tijd ervan kan worden uitgegaan dat de huurder de bewoningsvergoeding niet betaalt.

Le Gouvernement a amélioré le texte pour que le moratoire s'accompagne de mesures plus abouties comme le fait que l'indemnisation n'est plus limitée au loyer encadré par la grille. En effet, il est logique que le bailleur soit correctement indemnisé par rapport aux loyers non perçus. Il a également veillé avec l'aide de l'Inspection des Finances à doter au mieux ce fonds pour garantir une indemnisation effective des bailleurs. La députée demande de faire le point sur capitalisation du fonds : les 280.000 euros prévus à l'initial 2023 seront-ils suffisants ou seront-ils réévalués à l'ajusté ? DéFI se félicite des 18 ETPs chargés d'appuyer les CPAS dans leurs missions redéfinies par cette ordonnance. Sur les indemnités d'occupation versées automatiquement par le fonds.

Le groupe DéFI aurait souhaité aller plus loin dans les indemnités d'occupation publiques qui devraient couvrir l'ensemble de la période d'indisponibilité du bien puisque le bailleur n'est pas responsable du fait que son bien sera bloqué pendant des mois. L'huissier auditionné a mis en avant l'inévitable engorgement lors de la levée du moratoire puisque une série d'expulsions devront être exécutées et ne pourront pas être prises en charge au même moment. Il faudra donc du temps pour que les bailleurs ou soient indemnisés pour l'indisponibilité de leur bien suite au moratoire hivernal.

Même si le recours à la requête n'est pas obligatoire, quoique fortement encouragé, vu les coûts qui seraient à charge des bailleurs, ils sont invités à recourir à la requête. L'huissier auditionné avait pourtant insisté sur l'intérêt d'une procédure introduite par citation. Le bailleur se trouve un peu privé de son choix, bien que formellement il ait toujours le choix de payer les frais de citation.

DéFI votera ce texte mais espère que cette avancée pendant les mois d'hiver ne risque pas de provoquer des effets pervers à long terme vu l'allongement du délai de comparution. La juge de paix auditionné expliquait que plus l'introduction de l'affaire est rapide, plus on évite que le locataire s'enfonce dans une spirale d'endettement. Ici, la dette de loyer s'étalera sur une longue période et il faut espérer que dans quelques années, on ne va pas constater que cette dette moyenne lors de jugements d'expulsion, qui s'élève actuellement à 2.900 euros, sera portée à 5.000 euros.

Les expulsions sont constantes toute l'année, à raison d'une cinquantaine par mois. Elles ne sont pas plus nombreuses en hiver qu'au printemps. Ceci n'entre pas en opposition avec le texte actuel mais DéFI souhaite aller plus loin, vers une sorte d'encadrement universel

De regering heeft de tekst verbeterd, zodat de winterstop gepaard gaat met alomvattendere maatregelen, zoals het feit dat de vergoeding niet langer beperkt is tot de huurprijs die in het rooster staat. Het is immers logisch dat de verhuurder correct wordt vergoed voor de niet-geïnde huur. Tevens is er met de hulp van de Inspectie van Financiën voor gezorgd dat het fonds over zo veel mogelijk middelen beschikt om een effectieve vergoeding voor verhuurders te garanderen. De volksvertegenwoordigster vraagt om een balans op te maken van de kapitalisatie van het fonds: zal de 280.000 euro waarin is voorzien in de initiële begroting 2023 voldoende zijn of zal dit worden herbekeken in de aangepaste begroting? DéFI is ingenomen met de 18 VTE's die instaan voor de ondersteuning van de OCMW's in hun taken die door deze ordonnantie geherdefinieerd worden. Alsook over de bewoningsvergoedingen die automatisch door het fonds worden betaald.

De DéFI-fractie had verder willen gaan in de publieke bewoningsvergoedingen, die de hele periode van onbeschikbaarheid van het pand zouden moeten dekken, aangezien de verhuurder niet verantwoordelijk is voor het feit dat zijn pand maandenlang geblokkeerd zal zijn. De gehoorde deurwaarder heeft gewezen op de onvermijdelijke bottleneck wanneer de winterstop wordt opgeheven, aangezien er dan een reeks uithuiszettingen moet worden uitgevoerd die niet tegelijkertijd kunnen worden afgehandeld. Het zal dus tijd kosten voordat de verhuurders vergoed worden voor de onbeschikbaarheid van hun woning als gevolg van de winterstop.

Ook al is het gebruik van een verzoekschrift niet verplicht, al wordt het wel sterk aangemoedigd, gezien de kosten die voor rekening van de verhuurders zouden komen, toch worden zij uitgenodigd om er gebruik van te maken. De gehoorde deurwaarder had evenwel gewezen op de voordelen van een via dagvaarding ingeleide procedure. De verhuurder wordt enigszins in zijn keuze beperkt, hoewel hij formeel nog steeds de mogelijkheid heeft om de kosten van de dagvaarding te betalen.

DéFI zal voor deze tekst stemmen, maar hoopt dat deze stap voorwaarts tijdens de wintermaanden op lange termijn geen ongewenste effecten zal hebben, gezien de verlenging van de termijn om voor de rechter te verschijnen. De gehoorde vrederechter legde uit dat hoe sneller de zaak wordt ingeleid, hoe meer wordt voorkomen dat de huurder in een schuldenpiraal terechtkomt. Hier wordt de huurschuld over een lange periode uitgespreid en het is te hopen dat over enkele jaren niet zal blijken dat de gemiddelde schuld in uitzettingsvonnissen, die nu 2.900 euro bedraagt, is opgelopen tot 5.000 euro.

Het hele jaar door zijn er ongeveer vijftig uitzettingen per maand. In de winter zijn het er niet meer dan in de lente. Dit is niet in strijd met de huidige tekst, maar DéFI wil verder gaan, in de richting van een soort universeel kader voor uithuiszettingen, om een ambitieuzere, genereuzere

des expulsions pour proposer un texte plus ambitieux, plus généreux avec une indemnisation compensatoire pour les bailleurs. 4.000 jugements d'expulsion sont prononcés portant sur un arriéré moyen de 3.000 euros. Cela représente 12 millions d'euros. Cela représenterait un budget de 500 millions d'euros, ce qui ne paraît pas énorme comme perspective pour indemniser tous les propriétaires et éviter les expulsions motivées par un non-paiement de loyer en Région bruxelloise. Or, seules 600 personnes sont réellement expulsées par huissier de leur logement, ce qui représenterait un budget de 1,7 million d'euros, somme dérisoire dans un budget régional de 7 milliards d'euros, pour parvenir à une procédure dans laquelle on n'expulse plus les personnes et fondée sur un partenariat entre les pouvoirs publics, le CPAS, le locataire et le bailleur pour à la fois responsabiliser le locataire en ce qu'il devra assumer un plan d'apurement, impliquer un fonds public pour payer la différence afin que le propriétaire soit correctement indemnisé. Cela permettrait d'éviter de nombreux traumatismes. Ce serait un beau prolongement du texte discuté aujourd'hui.

DéFI plaide pour un vrai fonds de prise en charge des arriérés de loyer comme le prévoit la déclaration de politique régionale. Sur le plan financier, cet argent pourrait être retiré de l'enveloppe dédiée au sans abris qui deviendrait de moins en moins nécessaire.

M. Emmanuel De Bock présente son amendement visant à harmoniser la pratique des juges de paix lorsqu'une expulsion est prononcée. Certains juges de paix condamnent à une indemnité d'occupation journalière, d'autres à une indemnité mensuelle. L'objectif est d'imposer une indemnité d'occupation journalière afin d'inciter le locataire à quitter les lieux le plus vite possible, à être proactif. Le Code civil prévoit des délais de grâce en cas de circonstances exceptionnelles, notamment pour les personnes handicapées. Pour le bailleur, cela représente également un gain puisqu'il récupérera son bien d'autant plus vite. La condamnation à une indemnité d'occupation mensuelle est plus onéreuse pour locataire qui, ayant payé pour l'entièreté du mois, n'a aucun intérêt à partir avant terme. Cet amendement, d'une valeur de plusieurs millions d'euros, profitera à la fois aux bailleurs et aux locataires.

M. Fouad Ahidar soutiendra ce texte avec son groupe en séance plénière. Il se réjouit de ce projet d'ordonnance qui constitue une étape importante pour la protection des droits des locataires et s'attaque à la problématique du relogement à Bruxelles. Les règles et la procédure doivent être claires pour que les expulsions se passent de manière humaine et que les droits du locataire soient respectés.

Toutefois, il ne faut pas seulement se concentrer sur les expulsions judiciaires mais aussi sur la prévention avec des mesures pour veiller à ce que locataires ne se retrouvent pas

texte pour te stellen met een compensatievergoeding voor verhuurders. Er worden 4.000 uitzettingsvonnissen uitgesproken, met een gemiddelde achterstand van 3.000 euro. Dit komt neer op 12 miljoen euro. Dit zou neerkomen op een budget van 500 miljoen euro, wat geen enorm bedrag lijkt om alle verhuurders te vergoeden en uithuiszettingen wegens niet-betaling van de huur in het Brussels Gewest te voorkomen. Er worden echter maar 600 personen daadwerkelijk uit hun huis gezet door een deurwaarder, wat zou neerkomen op een budget van 1,7 miljoen euro, een luttel bedrag in een gewestbegroting van 7 miljard euro, om te komen tot een procedure waarbij mensen niet langer uit hun huis worden gezet en die gebaseerd is op een partnerschap tussen de overheid, het OCMW, de huurder en de verhuurder om tegelijkertijd de huurder verantwoordelijk te maken in die zin dat hij een afbetalingsplan zal moeten aangaan, en een overheidsfonds aan te spreken om het verschil te betalen zodat de verhuurder correct wordt vergoed. Dit zou veel trauma's kunnen voorkomen. Het zou een mooie uitbreiding zijn van de vandaag besproken tekst.

DéFI pleit voor een echt fonds om huurachterstanden te dekken, zoals voorzien in de gewestelijke beleidsverklaring. Op financieel vlak zou dit geld uit de enveloppe voor dakloosheid kunnen worden gehaald, die steeds minder nodig zou zijn.

De heer Emmanuel De Bock stelt zijn amendement voor om de praktijk van de vrederechters bij een bevel tot uithuiszetting te harmoniseren. Sommige vrederechters leggen een dagelijkse bewoningsvergoeding op, andere een maandelijkse vergoeding. Het doel is om een dagelijkse bewoningsvergoeding op te leggen om de huurder aan te moedigen het pand zo snel mogelijk te verlaten, om proactief te zijn. Het Burgerlijk Wetboek voorziet in uitstel van betaling in uitzonderlijke omstandigheden, met name voor personen met een handicap. Voor de verhuurder betekent dit ook een winst, omdat hij zijn pand veel eerder terugkrijgt. Veroordeeld worden tot het betalen van een maandelijkse bewoningsvergoeding is duurder voor de huurder die, nadat hij voor de hele maand heeft betaald, er geen belang bij heeft om voortijdig te vertrekken. Dit amendement, ter waarde van enkele miljoenen euro's, zal zowel verhuurders als huurders ten goede komen.

De heer Fouad Ahidar zal deze tekst met zijn fractie steunen tijdens de plenaire vergadering. Hij is verheugd over dit ontwerp van ordonnantie, dat een belangrijke stap is om de rechten van huurders te beschermen en het probleem van herhuisvesting in Brussel aan te pakken. De regels en de procedure moeten duidelijk zijn om ervoor te zorgen dat de uithuiszettingen op een menselijke manier gebeuren en dat de rechten van de huurders worden gerespecteerd.

We moeten ons echter niet alleen richten op gerechtelijke uithuiszettingen, maar ook op preventie, met maatregelen die ervoor zorgen dat huurders niet in een

dans une situation d'expulsion. Il est très important de donner aux CPAS les effectifs et les ressources nécessaires pour qu'ils puissent aider et guider les locataires pour prévenir toute expulsion. Cette étape est cruciale pour s'assurer que les locataires obtiennent l'aide nécessaire pour payer leurs arriérés et améliorer leur situation de logement. Il est essentiel d'augmenter le nombre de logements de transit en Région bruxelloise en mettant à disposition suffisamment de logements de transit pour que les locataires expulsés soient redirigés vers un autre logement en toute dignité. Il est essentiel que des ressources suffisantes soient mises à disposition pour construire et entretenir ces logements de transit.

Il faut équilibrer les intérêts des locataires et ceux des propriétaires. L'introduction de règles judiciaires doit protéger les locataires mais aussi les intérêts des propriétaires. Par conséquent, les propriétaires doivent bénéficier d'un soutien suffisant pour faire face aux locataires difficiles et protéger leur bien.

Enfin, l'intervenant salue l'introduction d'un moratoire hivernal sur le marché privé entre le 1^{er} novembre et le 15 mars. Il s'agit d'un grand pas en avant pour que les locataires ne se retrouvent pas à la rue pas pendant les mois d'hiver. Il est essentiel que cette mesure soit exécutée, que les locataires qui prennent rendez-vous reçoivent le soutien nécessaire pour faire valoir leurs droits. Cette ordonnance, avec la juste implémentation et exécution, sera un pas important pour offrir un logement adéquat à chacun. Travaillons ensemble à veiller à ce que cette ordonnance soit un succès et que les personnes reçoivent l'aide dont elles ont besoin.

Mme Céline Fremault estime le projet d'ordonnance semble de façon générale équilibré. C'est un bon travail avec une série d'avancées appréciables en exécution des droits fondamentaux, que ce soit le Pacte social relatifs aux droits économiques et sociaux, la Constitution avec son article 23 et le droit à un logement décent ou l'ensemble des dispositions du Code bruxellois du Logement telles que des articulations qui viennent donner écho aux transpositions sur la question du bail et le travail exécuté en fonction des transferts de la sixième réforme de l'État. Le texte rappelle la nécessité de mesures raisonnables et proportionnées. Les choses sont cadrées par rapport à l'article 23 où les choses apparaissent très clairement notamment dans le schéma de la procédure et la mise en place de droits et d'obligations dans le chef des deux parties. En cela, la notion d'équilibre a été respectée dans le travail et le déroulement des étapes de procédure.

Sur la question du droit de propriété, on en connaît les tenants et aboutissants, ainsi que arrêts de la Cour constitutionnelle et on peut voir les écueils du texte qui dépendront de la mise en application et des arrêtés d'exécution.

situation van uithuiszetting terechtkomen. Het is heel belangrijk om OCMW's het personeel en de middelen te geven die ze nodig hebben om huurders te helpen en te begeleiden om uithuiszetting te voorkomen. Dit is cruciaal om ervoor te zorgen dat huurders de hulp krijgen die ze nodig hebben om hun huurachterstand te betalen en hun woonsituatie te verbeteren. Het is essentieel om het aantal transitwoningen in het Brussels Gewest te verhogen door voldoende transitwoningen ter beschikking te stellen zodat uitgezette huurders op een waardige manier naar andere woningen kunnen worden doorverwezen. Het is essentieel dat er voldoende middelen worden vrijgemaakt om deze transitwoningen te bouwen en te onderhouden.

De belangen van de huurders en verhuurders moeten in evenwicht zijn. De invoering van rechtsregels moet huurders beschermen, maar ook de belangen van verhuurders. Verhuurders moeten daarom voldoende ondersteuning krijgen om met moeilijke huurders om te gaan en hun eigendom te beschermen.

Tot slot is de spreker verheugd over de invoering van een winterstop op de private markt tussen 1 november en 15 maart. Dit is een grote stap voorwaarts om ervoor te zorgen dat huurders tijdens de wintermaanden niet op straat komen te staan. Het is essentieel dat deze maatregel wordt uitgevoerd en dat huurders die een afspraak maken de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben om hun rechten te doen gelden. Met de juiste implementering en uitvoering zal deze ordonnantie een belangrijke stap zijn om iedereen een geschikte woning te bieden. Laten we samenwerken om ervoor te zorgen dat deze ordonnantie een succes wordt en dat mensen de hulp krijgen die ze nodig hebben.

Mevrouw Céline Fremault vindt het ontwerp van ordonnantie over het algemeen evenwichtig. Het is een goed werk, met een reeks merkbare vorderingen in uitvoering van de grondrechten, of het nu gaat om het sociale verdrag inzake economische en sociale rechten, de Grondwet met zijn artikel 23 en het recht op een fatsoenlijke woning, of alle bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode, zoals formuleringen die de omzettingen op het gebied van de huurovereenkomst weerspiegelen en het werk dat is verricht in lijn met de overdrachten van de zesde staatshervorming. De tekst herhaalt de noodzaak van redelijke en evenredige maatregelen. De zaken worden gekaderd ten opzichte van artikel 23, waar de zaken heel duidelijk staan, met name in het procedurele kader en de vaststelling van rechten en plichten voor beide partijen. In dit opzicht werd de notie van evenwicht in acht genomen bij de werkzaamheden en het verloop van de procedurele fasen.

Wat betreft het eigendomsrecht kennen we de ins en outs, evenals de uitspraken van het Grondwettelijk Hof, en kunnen we de valkuilen van de tekst zien, die zullen afhangen van de toepassing ervan en de uitvoeringsbesluiten.

La réalité a été rappelée par des groupes politiques, que ce soit suite aux auditions ou suite à d'autres débats dans d'autres commissions santé social sur le sans-abrisme, la pauvreté, le non-recours au droit.

Par rapport à la situation actuelle, l'intervenante est préoccupée dans le texte par la question de la réalité des CPAS. Aujourd'hui, quand les CPAS sont informés d'une expulsion, on ne peut pas dire il n'y a rien *de facto* qui se déclenche dans la plus grande majorité des cas. Ce n'est pas un reproche mais un constat par rapport au travail gigantesque des CPAS en Région bruxelloise qui ont toute une série d'urgences. Il y a trop peu de leviers et trop peu de financement aussi pour agir directement et trouver des solutions qui peuvent éviter de rentrer dans des procédures qui dureront un temps certain, coûter de l'argent, créer des tracas de part et d'autre. Par rapport aux avancées, l'oratrice ne doute pas que les intentions exprimées soient extrêmement louables mais la question de l'exécution est extrêmement complexe.

Pour éviter que ce ne soit encore plus complexe, la question des moyens financiers est fondamentale. Ce qui a été évoqué par les uns et les autres, il faut que la secrétaire d'État le confirme parce qu'il y aurait un engagement de 18 ETP pour soutenir le dispositif qui ne se retrouve pas dans l'exposé des motifs. Est-ce un accord en gouvernement? Comment est-il traduit? Où se trouvera-t-il sur le plan budgétaire? À charge de quel budget? Qui a jugé du chiffre des 18 ETP? Quels indicateurs ont permis de considérer que 18 ETP suffisaient pour la mise en place de la procédure décrite dans le projet?

La question de la mise en œuvre des intentions du texte qui sont équilibrées et louables dépendra des arrêtés d'application tant en logement que des questions budgétaires en logement sur l'ensemble du scope du droit au logement que celui de l'action sociale.

En ce qui concerne le moratoire hivernal, il est normal de ne pas mettre des personnes à la rue en hiver. On ne peut pas tenir de double discours en considérant que le sans-abrisme ne fait que se dégrader à Bruxelles et ne pas être attentif à cette question parce qu'elle aura des répercussions directes sur le travail du secteur associatif. La question des doubles discours renvoie à la question du financement du secteur associatif et d'une série de dispositifs en dehors de la question du texte qui insère le moratoire et donc attention au budget l'an prochain sur la nécessité d'avoir un soutien accru pour ce dispositif d'articulation qui semble indispensable sinon on tombe dans une certaine hypocrisie.

Dans la plupart des cas, sur la question du moratoire et des expulsions, le problème traînera : le propriétaire

Fracties hebben op de realiteit gewezen, naar aanleiding van hoorzittingen of andere debatten in andere commissies voor gezondheid en sociale zaken over dakloosheid, armoede en het niet-opnemen van rechten.

Wat de huidige situatie betreft, is de spreker in de tekst bezorgd over de realiteit van de OCMW's. Wanneer de OCMW's vandaag op de hoogte worden gebracht van een uithuiszetting, kan men niet zeggen dat er *de facto* in de overgrote meerderheid van de gevallen niets gebeurt. Dit is geen verwijt, maar een vaststelling ten opzichte van de enorme hoeveelheid werk van de OCMW's in het Brussels Gewest, die een hele reeks dringende zaken te behandelen hebben. Er zijn te weinig hefboomen en ook te weinig financiële middelen om direct in te grijpen en oplossingen te vinden die kunnen voorkomen dat er procedures worden opgestart die veel tijd in beslag nemen, geld kosten en voor gedoe aan beide kanten zorgen. Wat de vooruitgang betreft, twijfelt de spreker er niet aan dat de uitgedrukte intenties zeer lovenswaardig zijn, maar de uitvoering is een uiterst ingewikkelde kwestie.

Om te voorkomen dat het allemaal nog ingewikkelder wordt, is de kwestie van de financiële middelen van fundamenteel belang. De staatssecretaris moet bevestigen wat door sommigen gezegd is, want er zouden 18 VTE's worden aangeworven om het instrument te ondersteunen, maar dat staat niet in de memorie van toelichting. Is dit een overeenkomst in de regering? Hoe wordt dit vertaald? Waar zal het in de begroting te vinden zijn? Uit welke begroting? Wie heeft het aantal van 18 VTE's bepaald? Welke indicatoren maakten het mogelijk om 18 VTE's voldoende te achten om de in het ontwerp beschreven procedure uit te voeren?

De vraag hoe de evenwichtige en lovenswaardige bedoelingen van de tekst moeten worden uitgevoerd, zal afhangen van de uitvoeringsbesluiten, zowel voor de huisvesting als voor de budgettaire kwesties op het vlak van huisvesting over de hele scope van het recht op huisvesting en maatschappelijk welzijn.

Wat de winterstop betreft, is het normaal om geen mensen op straat te zetten in de winter. Men kan geen dubbel discours voeren door te stellen dat dakloosheid alleen maar erger wordt in Brussel en geen aandacht te besteden aan deze kwestie omdat het directe gevolgen zal hebben voor het werk van de verenigingssector. De kwestie van het dubbele discours verwijst naar de kwestie van de financiering van de verenigingssector en een reeks instrumenten buiten de kwestie van de tekst die de winterstop invoert. Aandacht dus bij de begroting van volgend jaar over de noodzaak van meer steun voor deze koppelingsregeling, die essentieel lijkt, anders vervallen we in een zekere hypocrisie.

In de meeste gevallen zal het probleem van de winterstop en de uithuiszettingen aanslepen: de eigenaar

n'assignera pas après seulement quinze jours de retard. Eviter les expulsions c'est un choix de société indispensable mais la question demeure est ce que à un moment donné la charge reposera sur le seul bailleur. La question de l'indemnisation est fondamentale parce que le risque du texte par rapport au fonds budgétaire est qu'on a des bailleurs de plus en plus exigeants sur le choix du locataire. On risque d'avoir un effet boule de neige, celui d'une discrimination potentielle accrue. On connaît la question de la discrimination au logement. Des outils ont été mis en place sous la législature précédente. Activer une procédure au moindre retard par rapport à des impayés, cet effet pourrait conduire à avoir une exigence de plus en plus forte sur la question du choix des bailleurs sans résoudre d'autres problèmes. On se retrouve avec une crise du logement qui va s'accroître.

Quid de l'articulation de ce dispositif avec l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 14 juillet 2022 et le renvoi à un avis du Conseil d'État antérieur qui insistait sur la nécessité de compensation. Par rapport au fonds, l'oratrice rejoint les réflexions faites par M. De Wolf et dans le texte la question de l'indemnisation « partielle ou totale ». Le texte mentionne « partielle ou totale ». Qui décidera du caractère total ou partiel de la compensation ? Sur la base de quels critères ? Ce sera sans doute déterminé dans l'arrêt d'exécution.

Se pose en conséquence la question de la subrogation semble devoir recevoir une réponse ici dans le cadre de l'examen de ce texte. Bruxelles Logement sera un acteur essentiel sur la question du fonds régional de solidarité. Comment le fonds de compensation sera-t-il activé avec quel type de critères ? Ce sera peut-être dans l'arrêt d'exécution. En termes d'information générale par rapport aux intentions du texte, il est fondamental de l'expliquer, même sans garantir que l'arrêt d'exécution passera comme cela au Gouvernement. Quelles sont les grandes lignes incontournables sur la question de l'indemnisation partielle ou totale, sur le rôle de Bruxelles Logement, sur cette subrogation qui pourrait s'opérer ?

Sur la question du texte, l'intervenante souhaite une clarification dans l'exposé des motifs à la page 11, il est prévu quatre exceptions au moratoire hivernal. Sur la notion du comportement du locataire, aucune précision ne figure dans le commentaire. Que recouvre cette notion ? Si les contours sont imprécis, des abus sont à craindre de part et d'autre. À propos de l'exception relative à la situation financière du bailleur qui ne peut être ajoutée à titre d'exception, pourquoi avoir précisé cela dans l'exposé des motifs ?

Sur les amendements déposés, l'intervenante soutiendra parmi ceux du MR, ceux qui renvoient aux remarques

zal niet dagvaarden na slechts veertien dagen achterstand. Het voorkomen van uithuiszettingen is een essentiële maatschappelijke keuze, maar de vraag die blijft is dat op een gegeven moment de last alleen op de schouders van de verhuurder terechtkomt. De vergoeding is een fundamentele kwestie, want het risico van de tekst met betrekking tot het begrotingsfonds is dat we verhuurders krijgen die steeds veeleisender worden in hun keuze van huurder. Het risico bestaat dat er een sneeuwbaaleffect ontstaat, met mogelijk meer discriminatie. We kennen het probleem van discriminatie bij de huisvesting. Tijdens de vorige zittingsperiode zijn er instrumenten ingevoerd. Het activeren van een procedure voor de geringste vertraging in de betaling van de huur zou kunnen leiden tot steeds strengere eisen voor de keuze van de verhuurders, zonder andere problemen op te lossen. Uiteindelijk krijgen we een huisvestingscrisis die alleen maar erger zal worden.

Hoe valt dit instrument te rijmen met het arrest van het Grondwettelijk Hof van 14 juli 2022 en de verwijzing naar een eerder advies van de Raad van State, waarin de noodzaak van compensatie werd benadrukt? Wat het fonds betreft, sluit de spreekster zich aan bij de bedenkingen van de heer De Wolf en de vraag over 'gedeeltelijke of volledige' compensatie in de tekst. In de tekst is sprake van 'gedeeltelijke of volledige' compensatie. Wie zal beslissen of de compensatie volledig of gedeeltelijk is? Op basis van welke criteria? Dit zal ongetwijfeld worden bepaald in het uitvoeringsbesluit.

Bijgevolg lijkt het waarschijnlijk dat de kwestie van subrogatie hier zal worden beantwoord als onderdeel van de behandeling van deze tekst. Brussel Huisvesting zal een hoofdrol spelen in de kwestie van het gewestelijke solidariteitsfonds. Hoe zal het compensatiefonds worden geactiveerd, met welk soort criteria? Misschien wordt dit uiteengezet in het uitvoeringsbesluit. Als het gaat om algemene informatie in verband met de bedoelingen van de tekst, is het van essentieel belang om dit uit te leggen, zelfs zonder te garanderen dat het uitvoeringsbesluit zo zal worden aangenomen door de regering. Wat zijn de sleutelementen inzake de gedeeltelijke of volledige vergoeding, de rol van Brussel Huisvesting, deze subrogatie die zou kunnen plaatsvinden?

Wat de tekst betreft, vraagt de spreekster om verduidelijking: in de memorie van toelichting op pagina 11 worden vier uitzonderingen op de winterstop genoemd. Over het begrip gedrag van de huurder worden in de toelichting geen details gegeven. Wat valt er onder dit begrip? Als de contouren onduidelijk zijn, valt aan beide kanten misbruik te vrezen. Wat betreft de uitzondering met betrekking tot de financiële situatie van de verhuurder, die niet als uitzondering kan worden toegevoegd, waarom wordt dit in de memorie van toelichting gespecificeerd?

Van de ingediende amendementen steunt de spreekster die van de MR, die verwijzen naar de opmerkingen van

stricto sensu du Conseil d'État sur la question de répartition des compétences même si des réponses y ont été apportées dans l'exposé des motifs. Les amendements reprennent des interrogations lourdement soulignées par le Conseil d'État quant à la répartition des compétences. De même, elle soutiendra l'amendement de M. De Bock concernant les indemnités journalières qui évite de faire perdurer une situation qui s'éterniserait inutilement.

M. Vincent de Wolf s'étonne, après avoir consulté des membres de la majorité, de l'information relative à l'engagement des 18 ETP dont il n'avait pas connaissance. Il s'insurge contre cette information asymétrique qui n'est pas sans rappeler l'absence de symétrie dans le projet entre la protection des droits des locataires et ceux des bailleurs.

La secrétaire d'État répond à propos de l'engorgement des services sociaux et du soutien aux CPAS que le projet d'ordonnance ne modifie pas les missions des CPAS. La réalisation d'une enquête sociale et l'accompagnement des locataires incombent déjà aux CPAS. Néanmoins, les dispositions projetées visant à renforcer l'accompagnement des locataires auront probablement un impact sur la charge de travail des CPAS. Dès lors, un financement des CPAS a été prévu via le budget du Plan d'urgence Logement. Le membre du Collège réuni Alain Maron, chargé de la tutelle sur les CPAS, a estimé la charge de travail supplémentaire pour les CPAS et la Fédération à 18 ETPs. La répartition de ce financement entre les différents CPAS et la Fédération est encore en discussion. Au surplus et conformément à la déclaration de politique régionale, le membre du Collège Alain Maron soutient et encourage les dispositifs de prévention des expulsions et les dispositifs d'habitat accompagnés des CPAS. Les douze services de guidance à domicile, dont les CPAS de Saint-Gilles et de la Ville de Bruxelles font partie, ont ainsi vu leur capacité de gestion des dossiers augmentée de 600 à 860 dossiers. Enfin, le projet d'ordonnance aura également pour effet de limiter les dépenses des CPAS. Grâce aux dispositions projetées, l'accompagnement des personnes menacées d'expulsion sera renforcé et réalisé avant l'expulsion, ce qui évitera aux CPAS, les frais d'une prise en charge de la personne expulsée et un relogement nécessairement plus coûteux. Ensuite, la Région pourra prendre en charge les quatre mois et demi de loyers impayés correspondant à la durée de la trêve hivernale, ce qui soulagera nécessairement le CPAS qui à défaut, serait contacté pendant cette période pour prendre en charge, soit l'aide au paiement de la dette, soit le relogement.

En ce qui concerne l'avis du Conseil d'État sur l'atteinte au droit de propriété, le droit de propriété n'est pas un droit absolu, il admet des atteintes sous deux conditions. Premièrement, l'atteinte au droit de propriété doit être justifiée par la poursuite d'un objectif légitime.

de Raad van State in strikte zin over de kwestie van de verdeling van de bevoegdheden, ook al worden deze in de memorie van toelichting beantwoord. De amendementen nemen zwaar onderstreepte vragen van de Raad van State over de verdeling van de bevoegdheden over. Ook zal zij het amendement van de heer De Bock over de dagvergoedingen steunen, waarmee wordt voorkomen dat een situatie die zich onnodig voortsleept, nog langer wordt.

De heer Vincent de Wolf spreekt, na overleg met leden van de meerderheid, zijn verbazing uit over de informatie met betrekking tot de aanwerving van de 18 VTE's waarvan hij niet op de hoogte was. Hij maakt bezwaar tegen deze asymmetrische informatie, die doet denken aan het gebrek aan symmetrie in het ontwerp tussen de bescherming van de rechten van de huurders en die van de verhuurders.

De staatssecretaris antwoordt met betrekking tot de overbelasting van de sociale diensten en de ondersteuning van de OCMW's dat het ontwerp van ordonnantie de opdrachten van de OCMW's niet wijzigt. Het uitvoeren van een sociaal onderzoek en de begeleiding van huurders behoren reeds tot de verantwoordelijkheid van de OCMW's. Toch zullen de geplande voorzieningen ter versterking van de ondersteuning van de huurders waarschijnlijk gevolgen hebben voor de werklust van de OCMW's. Daarom is voorzien in de financiering van de OCMW's via de begroting van het Noodplan voor de huisvesting. Alain Maron, het college lid dat bevoegd is voor het toezicht op de OCMW's, heeft de extra werklust voor de OCMW's en de Federatie geraamd op 18 VTE's. Over de verdeling van deze middelen tussen de verschillende OCMW's en de Federatie wordt nog gediscussieerd. Daarnaast, en in overeenstemming met de gewestelijke beleidsverklaring, steunt en stimuleert collegelid Alain Maron de uitzettingspreventie en begeleid wonen van de OCMW's. De twaalf diensten voor woonbegeleiding, waaronder de OCMW's van Sint-Gillis en de Stad Brussel, hebben hun capaciteit voor dossierbeheer verhoogd van 600 tot 860 dossiers. Ten slotte zal het ontwerp van ordonnantie ook tot gevolg hebben dat de uitgaven van de OCMW's worden beperkt. Dankzij de voorgestelde bepalingen zal de begeleiding van personen die met uitzetting worden bedreigd, worden opgevoerd en vóór de uitzetting worden verstrekt, waardoor de OCMW's de kosten voor de hulp aan de uitgezette persoon en de noodzakelijkerwijs duurdere herhuisvesting kunnen besparen. Ten tweede zal het gewest de viereneenhalve maand onbetaalde huur kunnen betalen die overeenstemt met de duur van de winterstop, waardoor het OCMW, dat anders tijdens die periode zou worden gecontacteerd om hetzij de schuld mee te helpen betalen, hetzij de herhuisvesting op zich te nemen, noodzakelijkerwijs wordt ontlast.

Wat het advies van de Raad van State over de inbreuk op het eigendomsrecht betreft, is het eigendomsrecht geen absoluut recht; het kan onder twee voorwaarden worden aangetast. Ten eerste moet de inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd zijn door het nastreven van een

En l'espèce, le Conseil d'État a validé depuis longtemps l'objectif de réalisation du droit au logement pour toutes et tous. Deuxièmement, l'atteinte au droit de propriété doit être adéquate et proportionnée à cet objectif. En l'espèce, les modifications de la procédure telles que l'augmentation du délai de comparution ou du délai de notification de l'avis d'expulsion ont été admises par le Conseil d'État comme étant proportionnées et nécessaires à la réalisation du droit au logement.

Sur le moratoire hivernal, le Conseil d'État a émis deux réserves. Premièrement, quant à la nécessité d'imposer un moratoire hivernal généralisé, la section de législation a estimé que la faculté dans le Code judiciaire d'octroyer des termes et délais au cas par cas était suffisante, de sorte que le moratoire hivernal généralisé ne serait alors pas utile. La secrétaire d'État estime que cette position du Conseil d'État méconnaît la réalité sociale dramatique entourant les jugements d'expulsion. En effet, le juge de paix ne peut ordonner la suspension d'une expulsion que si elle est demandée par le locataire expulsé. Or, dans 60 % des cas, les locataires ne sont pas présents ou représentés à l'audience. Dans les cas où le locataire est présent, il n'est représenté par un avocat que dans 10 % des cas. Il résulte de ces statistiques que la suspension de l'expulsion pour circonstances particulières n'est pratiquement jamais demandée et donc octroyée. Ainsi, il y a autant d'expulsions prononcées en hiver qu'en été. L'imposition d'un moratoire hivernal généralisé et automatique est donc absolument nécessaire.

La deuxième réserve du Conseil d'État porte sur un risque potentiel de discrimination entre les bailleurs : ceux pour lesquels l'expulsion est suspendue du fait du moratoire et qui bénéficieront d'une intervention du fonds de solidarité et les bailleurs pour lesquels l'expulsion est suspendue du fait de circonstances exceptionnelles et qui ne bénéficieront pas d'une garantie de paiement de l'indemnité d'occupation qui leur est due par le fonds de solidarité. L'indemnité d'occupation n'est versée par le fonds de solidarité au bailleur que dans la situation d'une suspension automatique de l'expulsion en raison du moratoire hivernal. Dans ce cas, s'agissant d'une suspension automatique, la situation personnelle et individuelle du bailleur n'a pas été prise en compte par le juge, ce qui justifie une garantie du paiement de l'indemnité d'occupation. Au contraire, dans le cas d'une suspension de l'expulsion pour circonstances exceptionnelles, la situation et les intérêts du bailleur ont pu être exposés et pris en compte par le juge. En effet, le bailleur peut faire valoir l'arriéré locatif conséquent éventuel ou ses propres difficultés financières pour faire obstacle à la suspension de l'expulsion. Ce qui n'est pas le cas dans le moratoire hivernal qui s'applique automatiquement, hormis les quatre exceptions énoncées dans le projet d'ordonnance.

legitiem doel. In dit geval erkent de Raad van State sinds lang de doelstelling om het recht op huisvesting voor iedereen te verwezenlijken. Ten tweede moet de inmenging in het eigendomsrecht passend en evenredig zijn met dat doel. In dit geval werden de wijzigingen in de procedure, zoals de verlenging van de termijn om voor de rechter te verschijnen of de termijn voor de kennisgeving van het uitzettingsbevel, door de Raad van State aanvaard als evenredig en noodzakelijk voor de verwezenlijking van het recht op huisvesting.

Met betrekking tot de winterstop maakte de Raad van State twee voorbehouden. Ten eerste, met betrekking tot de noodzaak om een algemeen wintermoratorium op te leggen, was de afdeling wetgeving van mening dat de bevoegdheid in het Gerechtelijk Wetboek om per geval termijnen toe te kennen voldoende was, zodat een algemeen wintermoratorium niet nuttig zou zijn. Volgens de staatssecretaris gaat dit standpunt van de Raad van State voorbij aan de dramatische maatschappelijke realiteit rond uitzettingsvonnissen. De vrederechter kan alleen opschorting van een uitzetting bevelen als de uitgezette huurder daarom vraagt. In 60% van de gevallen zijn de huurders echter niet aanwezig of vertegenwoordigd op de zitting. Wanneer de huurders wel aanwezig zijn, worden zij in slechts 10% van de gevallen vertegenwoordigd door een advocaat. Als gevolg van deze statistieken wordt opschorting van de uitzetting wegens bijzondere omstandigheden bijna nooit aangevraagd en dus ook nooit verleend. Bijgevolg worden er in de winter evenveel uitzettingen uitgevoerd als in de zomer. Een algemeen en automatisch wintermoratorium is dus absoluut noodzakelijk.

Het tweede voorbehoud van de Raad van State betreft een mogelijk risico van discriminatie tussen verhuurders: zij voor wie de uitzetting wordt opgeschort als gevolg van het moratorium en die zullen genieten van steun uit het solidariteitsfonds, en verhuurders voor wie de uitzetting wordt opgeschort als gevolg van uitzonderlijke omstandigheden en die niet zullen genieten van een garantie op betaling van de bewoningsvergoeding die het solidariteitsfonds hen verschuldigd is. De bewoningsvergoeding wordt enkel door het solidariteitsfonds aan de verhuurder betaald indien de uitzetting automatisch wordt opgeschort wegens het wintermoratorium. In dit geval, wanneer de opschorting automatisch is, heeft de rechter geen rekening gehouden met de persoonlijke en individuele situatie van de verhuurder, die een waarborg voor de betaling van de bewoningsvergoeding rechtvaardigt. In het geval van een opschorting van de uitzetting wegens uitzonderlijke omstandigheden kan de situatie en het belang van de verhuurder daarentegen wel door de rechter zijn voorgelegd en in aanmerking zijn genomen. De verhuurder kan een aanzienlijke huurachterstand of zijn eigen financiële problemen aanvoeren om zich te verzetten tegen de opschorting van de uitzetting. Dit is niet het geval bij het wintermoratorium, dat automatisch van toepassing is, afgezien van de vier uitzonderingen die in het ontwerp van ordonnantie zijn opgenomen.

Finally, le Conseil d'État formule encore une dernière remarque, quant au montant de l'indemnité d'occupation, laquelle doit être suffisante pour permettre l'entretien du bien par le bailleur. C'est au juge de paix qu'il revient de fixer le montant de l'indemnité d'occupation et que cette faculté ne résulte pas du projet d'ordonnance mais bien de la pratique jurisprudentielle et répond à des situations concrètes fort diverses. Le juge statue en ayant égard aux intérêts des deux parties. Il n'appartient pas au législateur de préjuger des décisions des juges de paix ou de leur dicter leur décision. La grille des loyers constitue un bon indicateur de l'indemnité raisonnable d'occupation.

À propos de la procédure d'indemnisation et du financement des indemnités d'occupation versées aux bailleurs empêchés d'expulser, les indemnités d'occupation sont prises en charge par le fonds de solidarité existant et institué à l'article 11 du Code. L'article 3 du projet d'ordonnance prévoit de modifier les recettes et les dépenses de ce fonds. Les recettes du fonds sont triples : les amendes infligées aux propriétaires d'immeubles insalubres ; les amendes infligées aux auteurs de discrimination ; et le remboursement par le locataire de toutes les indemnités d'occupation versées par le fonds pendant la trêve hivernale. Le fonds est actuellement crédité d'un solde cumulé de 2.933.182,45 euros en crédits B et C et connaît des recettes annuelles d'un montant de 673.264,18 euros.

Concernant les craintes quant à l'insuffisance du budget, la secrétaire d'État rappelle que les projections financières ont été validées par l'Inspection des Finances et le Ministre du Budget. Le coût des indemnités d'occupation versées par le fonds en raison du moratoire hivernal a été évalué de manière maximaliste à 555.427,00 euros.

Ces projections maximalistes tiennent compte de 62 expulsions effectives par mois alors que selon les chiffres de l'observatoire de la santé et du social le nombre d'expulsion par mois est de 50. Elles tiennent aussi compte d'une demande d'indemnisation de 100 % des bailleurs concernés et ont pris en compte un défaut de paiement de 100 % des locataires. Finally, le loyer utilisé est le loyer moyen de 874 euros alors que les personnes expulsées sont généralement situées sur le bas de l'échelle des loyers.

En ce qui concerne la procédure d'indemnisation, un projet d'arrêté fixe les conditions d'intervention du fonds d'indemnisation ainsi que la procédure administrative. Ce projet d'arrêté a fait l'objet de deux lectures au Gouvernement et doit être soumis au Conseil d'État après l'adoption du projet d'ordonnance. La secrétaire d'État a déjà déterminé les points suivants sous réserve de modification au projet d'arrêté suite à l'avis du Conseil d'État : sont éligibles à l'indemnité d'occupation versée par le

Ten slotte maakt de Raad van State nog een laatste opmerking over het bedrag van de bewoningsvergoeding, dat voldoende moet zijn om de verhuurder in staat te stellen het goed te onderhouden. Het is aan de vrederechter om het bedrag van de bewoningsvergoeding vast te stellen, en deze mogelijkheid vloeit niet voort uit het ontwerp van ordonnantie maar uit de jurisprudentie en beantwoordt aan zeer uiteenlopende concrete situaties. De beslissing van de rechter moet rekening houden met de belangen van beide partijen. Het is niet aan de wetgever om vooruit te lopen op de beslissingen van de vrederechters of die voor te schrijven. Het rooster van de huurprijzen is een goede indicator voor een redelijke bezettingsvergoeding.

Wat de vergoedingsprocedure en de financiering van de aan de verhuurders die niet mogen uitzetten uitgekeerde bewoningsvergoedingen betreft, worden de bewoningsvergoedingen gedekt door het bestaande solidariteitsfonds dat krachtens artikel 11 van het Wetboek is opgericht. Artikel 3 van het ontwerp van ordonnantie voorziet in wijzigingen van de ontvangsten en uitgaven van dit fonds. De inkomsten van het fonds zijn driedelig: boetes opgelegd aan eigenaars van gebouwen die niet aan de normen voldoen, boetes opgelegd aan plegers van discriminatie en terugbetaling door huurders van alle bewonersvergoedingen die het fonds tijdens de winterstop heeft betaald. Het fonds heeft momenteel een gecumuleerd saldo van 2.933.182,45 euro aan B- en C-kredieten en jaarlijkse inkomsten van 673.264,18 euro.

Ten aanzien van de vrees dat het budget ontoereikend zou zijn, wees de staatssecretaris erop dat de financiële prognoses zijn gevalideerd door de Inspectie Financiën en de minister van Begroting. De kosten van de bezettingsvergoedingen die door het fonds worden betaald als gevolg van het wintermoratorium zijn maximalistisch geraamd op 555.427,00 euro.

Deze maximalistische ramingen houden rekening met 62 werkelijke uitzettingen per maand, terwijl volgens de cijfers van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn het aantal uithuiszettingen per maand 50 bedraagt. Zij houden ook rekening met een verzoek om schadevergoeding van 100% van de betrokken verhuurders en hebben rekening gehouden met een wanbetaling door 100% van de huurders. Ten slotte is de gebruikte huurprijs de gemiddelde huurprijs van 874 euro, hoewel de uitgezette personen over het algemeen in de laagste huurschaal zitten.

Wat de vergoedingsprocedure betreft, worden in een ontwerpbesluit de voorwaarden voor de tussenkomst van het vergoedingsfonds en de administratieve procedure vastgesteld. Dit ontwerpbesluit heeft het voorwerp uitgemaakt van twee lezingen in de regering en dient na de goedkeuring van het ontwerp van ordonnantie aan de Raad van State worden voorgelegd. De staatssecretaris heeft reeds de volgende punten uiteengezet, onder voorbehoud van wijziging van het ontwerpbesluit naar aanleiding van

fonds, tous les bailleurs qui ont été empêchés d'expulser pendant la trêve hivernale, c'est-à-dire concrètement tous ceux qui ont obtenu un jugement d'expulsion après le 15 août. Le bailleur qui souhaite se voir indemnisé introduit une demande via le formulaire accessible en ligne, ou en version papier en joignant le contrat de bail et le jugement d'expulsion. L'indemnité est due si le loyer n'est pas versé dans les quinze jours de la date d'exigibilité du loyer. Le bailleur identifié dans le jugement reçoit l'indemnité après la fin du moratoire. Enfin, toutes les sommes versées auprès du bailleur désintéressé par le locataire doivent être restituées au fonds. L'administration interrogera le locataire à cet égard.

Concernant les raisons pour lesquelles les AIS sont exclues de la garantie de paiement de l'indemnité d'occupation due pendant la trêve hivernale par le fonds de solidarité, les AIS sont dépositaires d'une véritable mission de service public consistant à assurer l'accès au logement des plus vulnérables, avec pour conséquence directe la nécessité impérieuse de n'envisager l'expulsion d'un logement qu'en tout dernier recours et de manière proportionnée avec les risques encourus par le locataire. Les AIS sont subventionnées pour cette raison. Il s'ensuit qu'une indemnisation régionale ne se justifie pas selon le Gouvernement. Le Conseil d'État n'a émis aucune critique à cet égard.

À propos de la proposition de résolution relative de la N-VA et du CD&V relative « à la mise en place d'un Fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires et d'une procédure de prévention des expulsions domiciliaires moyennant une convention d'accompagnement entre le CPAS, le locataire et le bailleur », la mise en place du moratoire hivernal est automatique et bénéficie dès lors à tous les Bruxellois et Bruxelloises en situation de vulnérabilité. La proposition de résolution dépend de la bonne volonté des bailleurs, des locataires et du CPAS et ne bénéficiera par conséquent qu'à une minorité de la population selon une mise en œuvre arbitraire et inégale. Lors de son audition, le professeur Vermeir a mentionné 12.000 demandes d'expulsions en Région flamande pour une centaine seulement de dossiers pris en charge.

La secrétaire d'État est aussi d'avis qu'il est crucial d'intervenir le plus tôt possible pour éviter des situations de surendettement et d'arriérés de loyers trop importants. C'est en ce sens que le projet renforce premièrement l'information du locataire, notamment en imposant une mise demeure détaillée notamment et deuxièmement l'accompagnement du locataire par les acteurs de première ligne en augmentant les délais de comparution et en généralisant la notification des demandes d'expulsion. L'objectif du projet est précisément d'obtenir un accord avant la procédure judiciaire ou avant le jugement d'expulsion. Le projet

het advies van de Raad van State: alle verhuurders die door de winterstop niemand mochten uitzetten, dat wil zeggen *in concreto* alle verhuurders die na 15 augustus een uitzettingsbevel hebben verkregen, komen in aanmerking voor een door het fonds uitgekeerde bewoningsvergoeding. De verhuurder die aanspraak wil maken op een vergoeding, moet een aanvraag indienen via het online beschikbare formulier of op papier, met bijvoeging van het huurcontract en het uitzettingsbevel. De schadevergoeding is verschuldigd indien de huur niet binnen vijftien dagen na de vervaldag is betaald. De in het vonnis genoemde verhuurder ontvangt de vergoeding na afloop van het moratorium. Tot slot moeten alle bedragen die aan de verhuurder zijn betaald, worden teruggestort. De administratie zal hiernaar vragen bij de huurder.

Wat de redenen betreft waarom de SVK's zijn uitgesloten van de garantie van betaling van de tijdens de winterstop door het solidariteitsfonds verschuldigde bewoningsvergoeding: de SVK's zijn belast met een echte openbare dienstverleningstaak die erin bestaat de toegang tot huisvesting voor de meest kwetsbaren te waarborgen, met als rechtstreeks gevolg dat een uithuiszetting slechts in allerlaatste instantie mag worden overwogen en op een wijze die in verhouding staat tot de risico's die de huurder loopt. SVK's worden om die reden gesubsidieerd. Hieruit volgt dat regionale compensatie volgens de regering niet gerechtvaardigd is. De Raad van State had hier geen kritiek op.

Wat betreft het voorstel van resolutie van N-VA en CD&V betreffende "het invoeren van een Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en een procedure ter vermindering van uithuiszettingen via de begeleidingsovereenkomst tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder", wordt het wintermoratorium automatisch ingesteld en komt het dus ten goede aan alle Brusselaars in kwetsbare situaties. Het voorstel van resolutie hangt af van de goede wil van verhuurders, huurders en het OCMW en zal dus slechts een minderheid van de bevolking ten goede komen door een willekeurige en ongelijke uitvoering. Professor Vermeir had het tijdens zijn hoorzitting over 12.000 verzoeken tot uitzetting in het Vlaamse Gewest, waarbij slechts een honderdtal zaken worden behandeld.

De staatssecretaris is ook van mening dat het van cruciaal belang is om zo vroeg mogelijk in te grijpen om situaties van schuldenbergen en huurachterstanden te voorkomen. Met dit in gedachten versterkt het ontwerp ten eerste de informatieverstrekking aan huurders, met name door een gedetailleerde ingebrekestelling te eisen, en ten tweede de ondersteuning van huurders door eerstelijnsactoren, door de termijn om voor de rechter te verschijnen te verlengen en door de kennisgeving van verzoeken tot uithuiszetting. Het doel van het ontwerp is juist om een overeenkomst te bereiken vóór de gerechtelijke procedure

profitera à tous les locataires vulnérables, leurs bailleurs et les CPAS de manière égalitaire et juste.

Pour en venir aux frais de citation ensuite, il existe deux modes d'introduction d'instance : la citation qui requiert l'intervention d'un huissier et qui coûte jusqu'à 200 euros à majorer de la TVA et la requête adressée par le greffe de la justice de paix qui est gratuite, à l'exception des frais de 70 euros. Dans la mesure où il revient au demandeur de choisir le mode d'introduction de l'instance et qu'il existe un mode pratiquement gratuit, il n'est pas déraisonnable qu'il en assume le coût s'il privilégie délibérément le moyen le plus coûteux.

Enfin, sur l'indemnité d'occupation fixée par le juge en contrepartie de la suspension du délai d'expulsion, si l'indemnité est réduite par rapport au montant du loyer, toute atteinte au droit de propriété qui en résulterait serait causée par la décision de ce juge et non par le projet d'ordonnance.

Sur l'impact des mesures projetées sur l'investissement en Région bruxelloise, la propriété d'un logement entraîne des droits et des obligations pour son propriétaire. Parmi ces obligations, se retrouve évidemment l'occupation ou l'entretien du bien. Or, ces obligations évidentes inscrites dans le Code bruxellois du Logement n'ont pas freiné l'investissement privé. Il n'y a pas de raison de penser que la mise en place du projet d'ordonnance modifiera le comportement des investisseurs. Vu l'ampleur de l'investissement qui représenterait actuellement 3,96 milliards d'euros annuel brut et 1,5 milliard d'euros net, la secrétaire d'État doute que la protection temporaire des personnes menacées d'expulsion alors qu'une indemnisation automatique est prévue pour les bailleurs impactera les revenus locatifs ou alors de manière marginale et certainement pas dans une mesure telle qu'elle freinerait l'investissement.

Pour la procédure à suivre par les SISF, le projet d'ordonnance vise le logement public et privé. Elles sont donc visées par toutes les dispositions du projet d'ordonnance sauf pour ce qui concerne l'indemnité garantie par le fonds qui exclut les sociétés immobilières publiques. Actuellement, une circulaire administrative de 2000, modifiée le 28 septembre 2018, prévoit un moratoire hivernal pour le logement social SISF et SLRB et aucune indemnité n'est prévue.

À propos des craintes quant à l'absence de résultat du projet d'ordonnance et l'absence de mesures plus proactives comme l'intervention d'un accord tripartite dès le premier mois d'arrière, le projet a été rédigé après une

of het uitzettingsbevel. Het ontwerp zal alle kwetsbare huurders, hun verhuurders en het OCMW op een egalitaire en eerlijke manier ten goede komen.

Wat de kosten van de dagvaarding betreft, zijn er twee manieren: de dagvaarding, waarvoor de tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig is en die tot 200 euro exclusief btw kost, en het verzoekschrift dat via de griffie van de vrederechter wordt verstuurd en gratis is, behalve de kosten ten belope van 70 euro. Aangezien het aan de eiser is om de methode van procederen te kiezen en er een methode is die praktisch gratis is, is het niet onredelijk dat hij de kosten draagt als hij bewust voor de duurste methode kiest.

Tot slot, wat betreft de door de rechter vastgestelde bewoningsvergoeding in ruil voor het opschorten van de uitzettingstermijn: als de vergoeding wordt verlaagd in verhouding tot het bedrag van de huur, zou elke daaruit voortvloeiende inbreuk op het eigendomsrecht worden veroorzaakt door de beslissing van de rechter en niet door het ontwerp van ordonnantie.

Over de impact van de geplande maatregelen op investeringen in het Brusselse Gewest, brengt het bezitten van een woning rechten en plichten met zich mee voor de eigenaar. Deze verplichtingen omvatten uiteraard de bewoning en het onderhoud van de woning. Deze voor de hand liggende verplichtingen die zijn vastgelegd in de Brusselse Huisvestingscode hebben particuliere investeringen echter niet afgeremd. Er is geen reden om aan te nemen dat de invoering van het ontwerp van ordonnantie het gedrag van investeerders zal veranderen. Gelet op de omvang van de investeringen, die momenteel goed zijn voor 3,96 miljard euro bruto per jaar en 1,5 miljard euro netto, betwijfelt de staatssecretaris of de tijdelijke bescherming van mensen die met uitzetting bedreigd worden, terwijl de verhuurders automatisch gecompenseerd worden, enig effect zal hebben op de huurinkomsten, of slechts een marginaal effect, en zeker niet in die mate dat het de investeringen zou afremmen.

Wat betreft de procedure die OVM's moeten volgen, heeft het ontwerp van ordonnantie betrekking op zowel openbare als particuliere huisvesting. Alle bepalingen van het ontwerp van ordonnantie zijn dan ook op hen van toepassing, met uitzondering van de door het fonds gegarandeerde schadeloosstelling, die openbare vastgoedmaatschappijen uitsluit. Momenteel voorziet een administratieve circulaire uit 2000, gewijzigd op 28 september 2018, in een wintermoratorium voor sociale woningen van OVM's en de BGHM en is er niet voorzien in een schadevergoeding.

Wat betreft de vrees dat het ontwerp van ordonnantie geen resultaten zou opleveren en het ontbreken van meer proactieve maatregelen zoals een tripartiete overeenkomst vanaf de eerste maand van betalingsachterstand, werd

large consultation des acteurs de terrain et a été soutenu par une très large majorité des locataires siégeant au Conseil consultatif du Logement et du banc syndical de Brupartners. Le projet met la prévention au cœur de son dispositif : mise en demeure obligatoire et détaillée quant aux éléments de la dette réclamée ; délai obligatoire d'un mois entre la mise en demeure et la requête ; délai de comparution augmenté de 8 jours à 40 jours ; mention du numéro de téléphone et de l'adresse mail du locataire dans la requête pour faciliter le contact avec les acteurs de première ligne ; faculté pour le CPAS de contacter proactivement et directement les locataires menacés d'expulsion ; obligation de prévoir une boîte aux lettres par logement.

Faire intervenir le CPAS dès le premier mois d'impayé semble excessif et donnerait lieu à un encombrement massif des CPAS. La question de la notification de la mise en demeure aux CPAS a été discutée et rejetée pour cette raison. Quant à l'accord tripartite entre le bailleur, le preneur et le CPAS pour éviter l'expulsion, il dépend de la bonne volonté de ces trois acteurs et réduit dès lors d'autant son champ d'application. Le projet garantit au contraire une application automatique des mesures préventives à toutes et tous de manière équitable.

Sur la suggestion d'encadrer et de garantir un accompagnement minimum des locataires par les huissiers de justice. Cette suggestion intéressante doit être adressée au Ministre de la Justice compétent en la matière.

Le fonds intervient à concurrence des arriérés de loyers échus pendant la trêve hivernale, soit un maximum de quatre mois et demi. Cette somme devra être remboursée par le locataire au fonds. Le CPAS, comme c'est déjà la pratique, intervient soit en garantie d'un plan d'apurement, soit directement pour désintéresser totalement ou partiellement le créancier-bailleur.

Concernant la remarque sur le fait que le moratoire hivernal n'apportera pas d'amélioration concrète et ne fera que reporter le problème, il faut établir une distinction entre deux mesures : d'une part, la procédure d'expulsion adaptée pour prévenir les expulsions des locataires et, d'autre part, le moratoire hivernal dont l'objectif est d'immuniser le logement de la personne en voie d'expulsion pendant la période particulière de l'hiver. Si on additionne dans le temps ces deux mesures, le locataire, le bailleur et les acteurs de la première ligne bénéficient d'un délai de six mois et demi pour trouver une solution avant l'expulsion. Or, dans l'avis d'initiative du Conseil consultatif du Logement relatif aux expulsions locatives en matière de baux privés réceptionné le 15 décembre 2021, les CPAS interrogés énoncent clairement que le moratoire Covid a permis aux CPAS de mettre le délai de suspension des expulsions à profit pour éviter l'expulsion et trouver des

het ontwerp opgesteld na uitgebreid overleg met belanghebbenden ter plaatse en werd het gesteund door een zeer grote meerderheid van de huurders die zitting hebben in de Adviesraad voor huisvesting en de vakbonden van Brupartners. Het ontwerp stelt preventie centraal in zijn bepalingen: verplichte en gedetailleerde kennisgeving van de elementen van de gevorderde schuld; verplichte periode van één maand tussen de ingebrekestelling en het en het verzoek; termijn voor verschijning verhoogd van 8 dagen naar 40 dagen; vermelding van het telefoonnummer en e-mailadres van de huurder in het verzoek om het contact met de eerstelijnsactoren te vergemakkelijken; recht voor het OCMW om proactief en rechtstreeks contact op te nemen met huurders die met uitzetting bedreigd worden; verplichting om een brievenbus per woning te voorzien.

Het OCMW inschakelen vanaf de eerste maand van wanbetaling lijkt overdreven en zou leiden tot een enorme overbelasting van de OCMW's. De vraag om het OCMW op de hoogte te brengen van de ingebrekestelling werd besproken en om deze reden verworpen. De tripartiete overeenkomst tussen de verhuurder, de huurder en het OCMW om uitzetting te vermijden, hangt af van de goede wil van deze drie spelers en beperkt dus de draagwijdte ervan. Het ontwerp garandeert daarentegen de automatische toepassing van preventieve maatregelen voor iedereen op een billijke basis.

Over de suggestie dat gerechtsdeurwaarders een kader moeten bieden en een minimale ondersteuning voor huurders moeten garanderen. Deze interessante suggestie moet worden gericht aan de bevoegde minister van Justitie.

Het fonds zal tussenkomen tot het bedrag van de huurachterstand die verschuldigd is tijdens de winterstop, dat wil zeggen maximaal viereneenhalve maand. Dit bedrag moet door de huurder terugbetaald worden aan het fonds. Het OCMW komt, zoals nu al de praktijk is, tussenbeide als waarborg voor een betalingsplan, of rechtstreeks om de schuldeiser-verhuurder geheel of gedeeltelijk af te betalen.

Met betrekking tot de opmerking dat het wintermoratorium geen concrete verbetering zal brengen en het probleem alleen maar zal uitstellen, moet een onderscheid worden gemaakt tussen twee maatregelen: enerzijds de uitzettingsprocedure die is aangepast om uitzettingen van huurders te voorkomen, en anderzijds het wintermoratorium, dat tot doel heeft de woning van degene die wordt uitgezet tijdens de specifieke winterperiode te beschermen. Als deze twee maatregelen in de loop van de tijd bij elkaar worden opgeteld, hebben huurders, verhuurders en eerstelijns werkers zeseneenhalve maand de tijd om een oplossing te vinden voordat ze worden uitgezet. In het initiatiefadvies van de Adviesraad voor huisvesting over uitzettingen op het vlak van particuliere huurcontracten, dat op 15 december 2021 werd ontvangen, verklaren de ondervraagde OCMW's echter duidelijk dat het covid-moratorium de OCMW's in staat heeft gesteld om de periode van opschorting van

solutions alternatives. La secrétaire d'État ne prétend pas éradiquer le phénomène des expulsions ou solutionner la crise du logement au moyen du projet, mais il permettra de soulager un secteur déjà fortement touché par la crise et d'éviter de très nombreuses expulsions.

Sur les remarques formulées par Mme De Smedt, le fonds de solidarité ne peut indemniser différemment le propriétaire en fonction du nombre de biens qu'il possède, sous peine de discriminer et d'être sanctionné par la Cour constitutionnelle.

En ce qui concerne l'expression « force majeure », cette notion juridique vise un événement soudain, imprévisible et inévitable, qui n'est pas imputable à la personne qui l'invoque. Elle doit être appréciée par le juge au cas par cas. Le Gouvernement visait, par exemple, le cas d'un propriétaire qui a résilié le bail pour occupation personnelle conformément à l'article 237 du Code et qui se retrouve sans possibilité d'autre logement.

Concernant, le déroulement de l'audience devant le juge de paix, le locataire apporte la preuve à l'audience d'introduction d'un contact avec le CPAS pour justifier soit d'un plan d'apurement, soit d'une solution alternative de relogement pour fonder une conciliation éventuelle entre les parties. Il n'est pas question d'une transmission automatique des données du CPAS vers le juge.

Les expulsions illégales relèvent de la compétence du Fédéral mais la lutte contre ce phénomène sera renforcée au moyen d'un prochain projet d'ordonnance.

Concernant les remarques relatives à la mise en place d'un fonds applicable toute l'année, un moratoire qui s'appliquerait de manière générale et abstraite toute l'année présente deux obstacles insurmontables : d'abord, l'atteinte au droit de propriété est disproportionnée puisque cela signifierait que les bailleurs ne puissent plus expulser. Ensuite, la mesure serait beaucoup trop coûteuse et ne pourrait être couverte par le fonds. En revanche, un moratoire applicable toute l'année dont la prise en charge des arriérés de loyers serait conditionnée par l'état du bâti ou l'engagement du propriétaire de ne pas expulser serait beaucoup plus restrictif et n'atteindrait pas son objectif de protéger les plus vulnérables, puisque cela dépendrait de la bonne volonté du bailleur.

Par rapport à la consultation des CPAS, la fédération des CPAS est membre du conseil consultatif du logement et a été consultée sur le projet d'ordonnance. Par ailleurs, le membre du Collège réuni Alain Maron, en charge des

uitzettingen te gebruiken om uitzetting te vermijden en alternatieve oplossingen te vinden. De staatssecretaris beweert niet dat ze met dit ontwerp het fenomeen van de uithuiszettingen de wereld uit helpt of de huisvestingscrisis oplost, maar het zal wel helpen om een sector die al zwaar door de crisis getroffen is, te ontlasten en een groot aantal uithuiszettingen te vermijden.

Wat de opmerkingen van mevrouw De Smedt betreft: het Solidariteitsfonds kan verhuurders niet verschillend compenseren afhankelijk van het aantal woningen dat ze bezitten, anders zou het discriminerend zijn en door het Grondwettelijk Hof bestraft kunnen worden.

Met betrekking tot de uitdrukking “overmacht”, verwijst dit juridische begrip naar een plotselinge, onvoorziene en onvermijdbare gebeurtenis die niet te wijten is aan de persoon die zich erop beroept. Dit moet door de rechter van geval tot geval worden beoordeeld. De regering verwees bijvoorbeeld naar het geval van een verhuurder die de huurovereenkomst voor persoonlijke bewoning overeenkomstig artikel 237 van het Wetboek had opgezegd en geen alternatieve woning had gevonden.

Wat het verloop van de hoorzitting voor de vrederechter betreft, levert de huurder op de inleidende hoorzitting het bewijs van contact met het OCMW om een betalingsplan of een alternatieve oplossing voor herhuisvesting te rechtvaardigen als basis voor een mogelijke verzoening tussen de partijen. Er is geen sprake van automatische overdracht van gegevens van het OCMW naar de rechter.

Illegale uitzettingen vallen onder de federale bevoegdheid, maar de strijd tegen dit fenomeen zal worden opgevoerd door middel van een volgend ontwerp van ordonnantie.

Met betrekking tot de opmerkingen over de oprichting van een fonds dat het hele jaar door van toepassing is, werpt een moratorium dat algemeen en abstract het hele jaar door van toepassing zou zijn twee onoverkomelijke obstakels op: ten eerste is de inbreuk op eigendomsrechten onevenredig, aangezien het zou betekenen dat verhuurders niet meer zouden kunnen uitzetten. Ten tweede zou de maatregel veel te duur zijn en niet gedekt kunnen worden door het fonds. Anderzijds zou een moratorium dat het hele jaar geldt en waarbij de betaling van de huurachterstand afhankelijk zou zijn van de staat van het gebouw of de toezegging van de huisbaas om niet uit te zetten, veel restrictiever zijn en zijn doel om de meest kwetsbaren te beschermen niet bereiken, aangezien het zou afhangen van de goede wil van de huisbaas.

Wat de raadpleging van de OCMW's betreft, is de Federatie van OCMW's lid van de Adviesraad voor huisvesting en werd ze geraadpleegd over het ontwerp van ordonnantie. Bovendien heeft Alain Maron, het lid van het

CPAS, a interrogé ce secteur. Une estimation budgétaire des besoins résultant du projet a été produite par mon collègue, telle que nécessitant 18 ETPs.

Effectivement, le nœud du problème réside dans l'accompagnement des parties menacées d'expulsion. C'est la raison pour laquelle le projet place la prévention au cœur du dispositif en donnant davantage de temps et d'informations aux acteurs de premières lignes pour intervenir avant l'expulsion.

Concernant les observations sur le délai de paiement de l'indemnité, l'administration prévoit de verser l'indemnité en une seule fois dans les trois mois de la fin du moratoire.

Il a été proposé que l'indemnité couvre l'intégralité de la période de l'indisponibilité du bien et s'accompagne d'un mécanisme de responsabilisation du locataire. L'indemnité projetée n'est garantie que dans l'hypothèse du moratoire hivernal. Garantir toute indisponibilité du bien indépendamment du moratoire est illusoire et dépasserait largement les projections budgétaires ou les recettes du fonds. La mise en place d'un accord tripartite entre le locataire, le bailleur et le CPAS est évidemment conciliable avec le projet et pourrait être mise en place sous la prochaine législature. Le mécanisme mis en place par le projet vise une application uniforme des dispositions de prévention des expulsions et non une protection qui dépendrait du bon vouloir du CPAS ou du bailleur.

Concernant le risque d'augmentation du nombre d'expulsions du fait de la mise en œuvre du projet, il s'agit d'une remarque légitime et à laquelle la secrétaire d'État ne peut répondre, s'agissant d'un risque hypothétique et non démontré. Toutefois, toute suspension de l'exécution des expulsions ou toute suspension prononcée, par exemple pendant les vacances judiciaires, par exemple, peut avoir pour effet d'augmenter le nombre d'exécution des expulsions ou de demandes d'expulsion avant et après la suspension. Ce risque est donc possible mais inévitable. En tout état de cause, cela n'augmente pas le nombre d'expulsions. Les expulsions seront éventuellement avancées ou retardées.

Finalement, sur la remarque relative aux avantages de la citation, le projet d'ordonnance n'interdit pas le recours à la citation. Dans les hypothèses où le recours à la requête est autorisé et possible, le bailleur ne pourra pas solliciter le remboursement des frais de citation à charge du locataire. Actuellement, seuls 15 % des bailleurs recourent à la citation. Si les avantages de la citation sont largement

Verenigd College dat bevoegd is voor de OCMW's, vragen gesteld aan deze sector. Mijn collega heeft een begrotingsraming opgesteld van de behoeften die uit het project voortvloeien, waarbij 18 VTE's nodig zijn.

De kern van het probleem ligt inderdaad in het ondersteunen van degenen die met uithuiszetting worden bedreigd. Daarom stelt het plan preventie centraal in het systeem door de eerstelijnsactoren meer tijd en informatie te geven om in te grijpen vóór de uithuiszetting.

Wat de opmerkingen betreft over de termijn voor de betaling van de schadevergoeding, is de overheid van plan om de schadevergoeding in één keer te betalen binnen drie maanden na het einde van het moratorium.

Er is voorgesteld om de vergoeding te laten gelden voor de gehele periode waarin de woning niet beschikbaar is en om een mechanisme in te stellen om de huurder aansprakelijk te stellen. De voorgestelde compensatie wordt alleen gegarandeerd in het geval van een wintermoratorium. Garanderen dat het eigendom niet beschikbaar zal zijn, ongeacht het moratorium, is onrealistisch en zou de budgettaire prognoses of inkomsten van het fonds ver overschrijden. De invoering van een tripartiete overeenkomst tussen de huurder, de verhuurder en het OCMW is uiteraard verenigbaar met het project en zou tijdens de volgende legislatuur kunnen worden ingevoerd. Het door het project ingevoerde mechanisme is gericht op een uniforme toepassing van de bepalingen om uitzetting te voorkomen en niet op een bescherming die afhangt van de goede wil van het OCMW of de verhuurder.

Het risico van een toename van het aantal uithuiszettingen als gevolg van de tenuitvoerlegging van het ontwerp, is een terechte opmerking die de staatssecretaris niet kan beantwoorden, aangezien het een hypothetisch en onbewezen risico is. Elke opschorting van de uitvoering van uithuiszettingen of elke opschorting die wordt bevolen, bijvoorbeeld tijdens een gerechtelijke reces, kan echter tot gevolg hebben dat het aantal uitgevoerde uithuiszettingen of uithuiszettingsverzoeken voor en na de opschorting toeneemt. Dit risico is dus mogelijk, maar onvermijdelijk. In ieder geval zal het aantal uithuiszettingen hierdoor niet toenemen. Uithuiszettingen kunnen vervroegd of uitgesteld worden.

Tot slot, met betrekking tot de opmerking over de voordelen van dagvaardingen, verbiedt de ontwerp van ordonnantie het gebruik van dagvaardingen niet. In gevallen waarin het gebruik van een dagvaarding is toegestaan en mogelijk is, zal de verhuurder geen vergoeding van de kosten van de dagvaarding kunnen vragen aan de huurder. Op dit moment gebruikt slechts 15% van de verhuurders

avancés par les huissiers, toutes les associations de défense des locataires soutiennent cette mesure.

À propos des risques de sélection des locataires résultant des dispositions projetées. Toute discrimination dans le secteur du logement est interdite et sanctionnée. Le Gouvernement a d'ailleurs renforcé la lutte contre ces discriminations. Les dispositions soumises qui visent notamment le renforcement de l'accompagnement des locataires par les CPAS et l'indemnisation du moratoire hivernal sont de nature à rassurer les propriétaires bailleurs quant à la limitation de l'arriéré locatif mais aussi quant à la garantie de paiement en cas de défaut de paiement pendant le moratoire hivernal des plus vulnérables.

En ce qui concerne l'articulation du mécanisme projeté avec l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 14 juillet 2022, la Cour constitutionnelle a rejeté le recours en annulation introduit par le Syndicat national des propriétaires contre le moratoire Covid. La Cour cite l'avis rendu par la section de législation sur une proposition de loi modifiant le Code judiciaire pour insérer une suspension de toute expulsion pendant la période hivernale en l'absence de solution concrète de relogement et sans mécanisme d'indemnisation.

Le projet discuté a tenu compte des enseignements des précédents projets visant à instaurer un moratoire hivernal. La lutte contre la prévention des expulsions et l'instauration d'un moratoire hivernal est un combat socialiste historique. La proposition de loi à laquelle il est fait référence fut déposée en 2003 par des Sénateurs socialistes. Dans son avis, le Conseil d'État a estimé que toute suspension automatique des expulsions sans que les intérêts des bailleurs et des locataires ne soient mis en balance contrevient au droit de propriété si elle n'est pas adéquatement indemnisée. Ce faisant, le Conseil d'État distingue très clairement les suspensions automatiques des expulsions et les suspensions d'expulsion après une prise en compte des intérêts des deux parties. Le projet d'ordonnance suit cet enseignement. En ce qu'il institue un moratoire hivernal constitutif d'une suspension automatique des expulsions, il octroie une indemnité d'occupation au bailleur pour toute la période du moratoire de quatre mois et demi. La secrétaire d'État précise que l'indemnisation est totale et automatique. La mention dans le texte de l'ordonnance des termes « partielle ou totale » vise uniquement la situation où le locataire a payé une partie de la dette. Dans ce cas, le fonds ne versera que le solde du loyer impayé. Le Conseil d'État soulève, dans son avis de 2005, une question relative à une potentielle discrimination entre les bailleurs qui bénéficient d'une indemnisation et ceux qui n'en bénéficient pas selon que la suspension de l'expulsion soit automatique ou non. La secrétaire d'État renvoie à cet égard à la réponse en entame

dagvaardingen. Hoewel de voordelen van dagvaardingen op grote schaal door gerechtsdeurwaarders worden geclaimd, steunen alle huurdersverenigingen deze maatregel.

Over de risico's van huurderselectie als gevolg van de voorgestelde bepalingen zijn alle vormen van discriminatie in de huisvestingssector verboden en strafbaar. De regering heeft de strijd tegen dergelijke discriminatie opgevoerd. De voorgestelde bepalingen, die in het bijzonder gericht zijn op het versterken van de ondersteuning van huurders door het OCMW en de compensatie voor het wintermoratorium, zullen verhuurders waarschijnlijk geruststellen wat betreft het beperken van huurachterstanden en ook wat betreft de garantie van betaling in geval van niet-betaling door de meest kwetsbaren tijdens het wintermoratorium.

Wat het verband tussen het voorgestelde mechanisme en het arrest van het Grondwettelijk Hof van 14 juli 2022 betreft, heeft het Grondwettelijk Hof het beroep tot nietigverklaring dat door het Nationaal eigenaars- en Mede-eigenaarsSyndicaat tegen het covidmoratorium was ingesteld, verworpen. Het Hof citeert het advies van de afdeling wetgeving over een wetsvoorstel tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek om alle uitzettingen tijdens de winterperiode op te schorten bij gebrek aan een concrete oplossing voor herhuisvesting en zonder vergoedingsregeling.

In het besproken ontwerp wordt rekening gehouden met de lessen die waren getrokken uit eerdere ontwerpen voor de invoering van een wintermoratorium. De strijd tegen uithuiszettingen en de invoering van een wintermoratorium zijn een historische socialistische strijd. Het genoemde wetsvoorstel werd in 2003 ingediend door socialistische senatoren. In zijn advies oordeelde de Raad van State dat elke automatische opschorting van uithuiszettingen zonder afweging van de belangen van verhuurders en huurders in strijd is met het recht op eigendom als het niet voldoende vergoed wordt. Hiermee maakt de Raad van State een zeer duidelijk onderscheid tussen automatische opschortingen van uithuiszetting en opschortingen van uithuiszetting na afweging van de belangen van beide partijen. Het ontwerp van ordonnantie volgt deze benadering. Het stelt een wintermoratorium in dat een automatische opschorting van uitzettingen vormt, en kent een bewonersvergoeding toe aan de verhuurder voor de volledige periode van het moratorium van viereneenhalve maand. De staatssecretaris preciseert dat de vergoeding volledig en automatisch is. De verwijzing in de tekst van de ordonnantie naar "geheel of gedeeltelijk" verwijst alleen naar de situatie waarin de huurder een deel van de schuld heeft betaald. In dat geval betaalt het fonds alleen het saldo van de onbetaalde huur. In zijn advies van 2005 stelde de Raad van State de kwestie van discriminatie aan de orde tussen verhuurders die compensatie ontvangen en verhuurders die dat niet doen, afhankelijk van het feit of de opschorting van de uitzetting automatisch is of niet. In dit verband verwijst de

de son intervention. L'exposé des motifs répond également à cette observation de la section de législation.

À propos de l'amendement du MR visant à ce que la Région puisse se subroger aux droits du bailleur désintéressé par le fonds pour récupérer le montant du loyer auprès du locataire. Le texte du projet d'ordonnance prévoit explicitement au titre de recette du fonds le remboursement par le locataire des indemnités d'occupation payées par le fonds. Ni l'Inspection des finances ni le Conseil d'État n'ont estimé qu'une subrogation était nécessaire puisque l'indemnisation est une avance et que dès lors la Région dispose des droits pour récupérer ces montants sans qu'il faille se subroger dans les droits du bailleur. Au surplus, prévoir une subrogation impose à la Région de poursuivre tous les locataires en défaut de paiement, ce qui génère un coût disproportionné s'agissant de personnes potentiellement insolvables.

Concernant la quatrième exception au moratoire hivernal portant sur la force majeure, le projet prévoit quatre exceptions au moratoire : lorsqu'une solution de relogement est disponible ; l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien ; le comportement du locataire ; et une situation de force majeure du bailleur qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel. Le Conseil d'État a suggéré d'inclure une exception visant la situation financière du bailleur. Le Gouvernement a estimé que cette exception porterait atteinte à l'utilité même du mécanisme et s'en est expliqué dans l'exposé des motifs.

Mme Nadia El Yousfi remercie la secrétaire d'État pour ses réponses.

M. Vincent De Wolf répète son mécontentement quant à l'asymétrie d'information de la part de la secrétaire d'État entre les députés de la majorité et ceux de l'opposition en ce qui concerne les 18 ETPs. Ensuite, il est inexact que les discussions sont en cours avec les CPAS. Une réunion s'est tenue le 28 avril rassemblant tous les présidents de CPAS en fédération et aucun d'eux n'étaient au courant.

Manifestement, l'orateur a une lecture opposée de l'article 23 de la Constitution à l'instar du Conseil d'État qui énoncé exactement l'inverse de ce que soutient la secrétaire d'État : « dans la mesure où il y a une interdiction temporaire de l'expulsion d'un locataire qui ne remplit pas ses obligations, le régime en projet constitue une ingérence dans le droit de propriété. Une telle ingérence doit se réaliser avec un juste équilibre entre l'intérêt général et la protection du respect des biens. Il faut un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi. Le régime en projet rend temporairement

staatssecretaris naar het antwoord dat zij aan het begin van haar toespraak heeft gegeven. De memorie van toelichting gaat ook in op deze opmerking van de afdeling wetgeving.

Met betrekking tot het amendement van de MR dat beoogt het gewest de mogelijkheid te bieden om in de rechten van de verhuurder die uit het fonds betaald is te treden om de huur van de huurder terug te vorderen. De tekst van het ontwerp van ordonnantie voorziet expliciet in de terugbetaling door de huurder van de door het fonds betaalde bewoningsvergoedingen als ontvangsten voor het fonds. De Inspectie van Financiën noch de Raad van State waren van mening dat subrogatie noodzakelijk was, aangezien de vergoeding een voorschot is en het gewest dus het recht heeft om deze bedragen terug te vorderen zonder zich in de rechten van de verhuurder te moeten treden. Bovendien zou het gewest, in geval van subrogatie, gerechtelijke stappen moeten ondernemen tegen alle huurders die in gebreke blijven, wat onevenredig hoge kosten meebrengt als het gaat om potentieel insolvabele personen.

Met betrekking tot de vierde uitzondering op het wintermoratorium in verband met overmacht, voorziet het ontwerp in vier uitzonderingen op het moratorium: wanneer een oplossing voor herhuisvesting beschikbaar is; de staat van gezondheid en/of veiligheid van de woning; het gedrag van de huurder; en een situatie van overmacht in hoofde van de verhuurder die hem ertoe verplicht de woning persoonlijk te betrekken. De Raad van State stelde voor om een uitzondering op te nemen voor de financiële situatie van de verhuurder. De regering was van mening dat deze uitzondering het eigenlijke doel van het mechanisme zou ondermijnen en legde dit uit in de memorie van toelichting.

Mevrouw Nadia El Yousfi bedankt de staatssecretaris voor haar antwoorden.

De heer Vincent De Wolf spreekt opnieuw zijn ongenoegen uit over de asymmetrische berichtgeving tussen de meerderheids- en oppositieparlementsleden vanwege de staatssecretaris met betrekking tot de 18 VTE's. Het is ook niet zo dat er besprekingen aan de gang zijn met de OCMW's. Op 28 april is er een vergadering geweest met alle voorzitters van de OCMW's in de federatie, en geen van hen was hiervan op de hoogte.

Het is duidelijk dat de spreker artikel 23 van de Grondwet anders opvat, net als de Raad van State, die precies het tegenovergestelde beweert van wat de staatssecretaris stelt, te weten dat in zoverre de uithuiszetting van een huurder die zijn verplichtingen niet nakomt tijdelijk verboden is, de ontworpen regeling een inmenging in het eigendomsrecht betekent. Een dergelijke inmenging moet een billijk evenwicht vertonen tussen het algemeen belang en de bescherming van het genot van eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel. De

impossible l'exécution d'un jugement d'expulsion. Il implique aussi une restriction du droit d'accès au juge et donc comprend aussi une restriction du droit d'exécuter une décision judiciaire définitive». Le Conseil d'État sanctionne fortement cette réforme.

Quant à l'arrêt de la Cour constitutionnelle, il est sorti de son contexte dans la mesure où il a été rendu pendant la crise sanitaire et a égard aux notions d'urgence et de ponctualité de la mesure, alors que le projet instaure un régime permanent rendant les expulsions impossibles chaque année sans discontinuer. Ce n'est pas une circonstance exceptionnelle qu'il fasse froid en hiver. Il faut en conclure que l'article 233*duodecies* prévoit une interdiction qui ne ménage pas un juste équilibre entre les intérêts du locataire et les intérêts du propriétaire. Le MR a donc déposé un amendement en ce sens.

En ce qui concerne la solidité financière des AIS, l'orateur ne comprend pas la réponse parce que s'il est exact que les AIS sont subventionnées, elles ne peuvent être indemnisées qu'à concurrence de 5 % des arriérés locatifs. Or, ceci va augmenter les arriérés locatifs, il n'est donc pas normal que les AIS soient discriminées parce qu'elles sont dans le dispositif public et subventionnées. Pour les SISP, c'est pire encore, aucun subside spécifique ne couvre les arriérés.

L'orateur relève que la secrétaire d'État n'a pas contredit le fait que, dans la mesure où les expulsions auront lieu sur une période beaucoup plus courte (six mois), cela aura un impact sur les services sociaux qui seront débordés.

Enfin, à propos de la subrogation, il ne pense pas que le point de vue de la secrétaire d'État soit justifié. Celle-ci estime qu'ayant payé la dette d'autrui, elle peut d'initiative se retourner. Il est beaucoup plus logique de s'octroyer le droit de le faire dans le texte même. Se retrancher derrière l'administration en laissant un pouvoir d'appréciation risque de mettre en péril le principe d'égalité, d'équitable procédure et d'aboutir à de l'arbitraire. Si l'on en arrive à une situation dans laquelle le fonctionnaire décide lui-même qui il poursuit, cela devient extrêmement délicat. D'autant que dans beaucoup de cas, il n'y aura sans doute pas de poursuites ce qui génère une sorte d'impunité générale, les locataires qui ne paieront pas pendant la période hivernale sachant qu'ils ne pourront pas être poursuivis.

M. Mathias Vanden Borre reste sur sa faim suit à son intervention. Ce projet fait exactement le contraire de ce qu'il faudrait faire. Dans quelques années, nous constaterons les conséquences néfastes de cette ordonnance, en particulier que ce sont les plus précarisés qui seront les plus touchés. Cela a été clairement par une série d'acteurs lors

ontworpen regeling leidt ertoe dat een vonnis tot uithuiszetting tijdelijk niet kan worden uitgevoerd. Ze houdt ook een beperking in van het recht op toegang tot de rechter en omvat dus ook een beperking van het recht dat een definitieve rechterlijke beslissing wordt uitgevoerd. De Raad van State sanctioneert deze hervorming sterk.

Het arrest van het Grondwettelijk Hof is uit zijn context gerukt in zoverre dat het werd gewezen tijdens de gezondheids crisis en met betrekking tot de begrippen urgentie en punctualiteit van de maatregel, terwijl het ontwerp een permanente regeling invoert dat ieder jaar uithuiszettingen onafgebroken onmogelijk maakt. Het is niet uitzonderlijk dat het in de winter koud is. Geconcludeerd moet worden dat artikel 233*duodecies* voorziet in een verbod dat geen goed evenwicht biedt tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder. De MR heeft daarom een amendement in die zin ingediend.

Met betrekking tot de financiële soliditeit van de SVK's begrijpt de spreker het antwoord niet. De SVK's worden wel gesubsidieerd maar kunnen slechts tot 5% van de huurachterstand gecompenseerd worden. Hierdoor zullen echter de huurachterstanden toenemen, dus het is niet normaal dat de SVK's gediscrimineerd worden omdat ze deel uitmaken van het openbare systeem en worden gesubsidieerd. De situatie is nog erger voor de OVM's, die geen specifieke subsidie voor betalingsachterstanden ontvangen.

De spreker merkt op dat de staatssecretaris niet heeft tegengesproken dat, voor zover uithuiszettingen over een veel kortere periode (zes maanden) zouden plaatsvinden, dit gevolgen zou hebben voor de sociale diensten, die overspoeld zullen worden.

Tot slot, wat de subrogatie betreft, acht hij het standpunt van de staatssecretaris niet gerechtvaardigd. Zij is van mening dat zij, na andermans schuld te hebben betaald te hebben, op eigen initiatief kan vervolgen. Het is veel logischer om zichzelf het recht te geven om dit in de tekst zelf te doen. Indien we ons achter de administratie verschuilen en het aan haar beoordelingsbevoegdheid overlaten, lopen we het risico dat we het principe van gelijkheid en billijke procedure in gevaar brengen, en eindigen in willekeur. Als we in een situatie terecht komen waarin de ambtenaar zelf beslist wie hij vervolgt, wordt het wel heel delicaat. Vooral omdat er in veel gevallen waarschijnlijk geen vervolging zal plaatsvinden, waardoor er een soort algemene straffeloosheid ontstaat, waarbij huurders tijdens de winterperiode niet betalen, wetende dat ze niet vervolgd kunnen worden.

De heer Mathias Vanden Borre blijft ontgoocheld over haar uiteenzetting. Dit ontwerp doet precies het tegenovergestelde van wat er moet gebeuren. Over een paar jaar zullen we de schadelijke gevolgen van deze ordonnantie ervaren, in het bijzonder de meest kwetsbaren die het hardst zullen worden getroffen. Dit werd duidelijk gemaakt door

des auditions réalisées suite au dépôt de la résolution de la N-VA. Ils ont expliqué la situation actuelle sur le terrain et comment y remédier. D'un part, il faut accélérer la procédure. La juge de paix a mentionné à plusieurs reprises que plus on attend avant de s'attaquer au cœur du problème, plus il grandit, devient complexe et pratiquement insoluble et les conséquences d'autant plus désastreuses tant pour les locataires que pour les propriétaires. Cette ordonnance rallonge la procédure, la rend plus onéreuse et plus complexe, presque inexécutable. Exactement le contraire de ce qu'il faudrait faire.

D'autre part, il faut tenter de concilier les intérêts du locataire et ceux du bailleur puisqu'il s'agit d'une situation conflictuelle dans laquelle le bailleur attend un loyer que le locataire n'est pas en état de payer. La politique du gouvernement devrait chercher des solutions, faire dialoguer les deux parties, éviter l'escalade du conflit jusqu'à une expulsion. Cela s'appelle une politique préventive. Or, le gouvernement fait tout le contraire avec cette ordonnance. Il attend que le problème s'envenime jusqu'à devenir un conflit. Le bailleur décide alors d'expulser et cette procédure est rendue la plus coûteuse possible.

En outre, l'intervention du CPAS n'est absolument pas claire pour solutionner ce conflit. L'exposé des motifs mentionne explicitement que les CPAS ne verront pas leurs tâches augmentées pour parvenir à des solutions négociées. Le CPAS peut le faire mais il n'a nulle part une obligation d'offrir une solution négociée, nulle part une obligation d'effectivement apurer les arriérés de loyer. Il s'agira d'une compétence discrétionnaire du CPAS, « à la tête du client ». Dix-neuf CPAS avec dix-neuf visions politiques différentes. Cela conduira à du chaos sur le terrain et une absence de sécurité juridique. Encore une fois, le gouvernement fait le contraire de ce qu'il devrait. Bien sûr, on ne parvient pas à concilier à chaque fois les intérêts du locataire et du bailleur. En Flandre, aussi cela ne réussit pas à chaque mois, mais on s'y emploie autant que nécessaire. Ce n'est pas le cas à Bruxelles.

Récemment, une organisation pour sans-abris déclarait que le problème du sans-abrisme ne pourrait plus être résolu. On va de crise en crise et les personnes tombent toujours plus profondément dans la précarité. Bruxelles combat des symptômes mais pas le problème. Elle ne fait que le reporter avec des décisions comme les points d'accueil en hiver pour ne pas que les personnes meurent dans la rue. Mais il aucune solution structurelle n'est apportée, pas de politique de prévention. Ce n'est pas comme cela qu'on lutte contre le sans-abrisme. Au contraire, cela mène inévitablement à davantage de problèmes encore plus conséquents. Le moratoire ne fait que mettre le problème entre parenthèse sans le résoudre. Il y aura donc toujours des sans-abris et les expulsions se poursuivront.

een aantal actoren tijdens de hoorzittingen die gehouden werden na de indiening van de N-VA-resolutie. Zij schetsten de huidige situatie op het terrein en hoe deze verholpen kan worden. Allereerst moet de procedure versneld worden. De vrederechter heeft verscheidene malen gezegd dat hoe langer we wachten om het probleem bij de kern aan te pakken, hoe groter het probleem wordt, hoe complexer en praktisch onoplosbaar het wordt, en hoe rampzaliger de gevolgen voor zowel de huurders als de eigenaars. Deze ordonnantie verlengt de procedure, maakt ze duurder en ingewikkelder, en haast onuitvoerbaar. Precies het tegenovergestelde dus van wat er moet gebeuren.

Daarnaast moet geprobeerd worden om de belangen van de huurder en de verhuurder met elkaar te verzoenen, aangezien dit een conflictsituatie is waarin de verhuurder een huurbedrag verwacht die de huurder niet kan betalen. Het regeringsbeleid zou oplossingsgericht moeten zijn, de twee partijen in dialoog brengen en voorkomen dat het conflict escaleert tot het punt van uithuiszetting. Dit wordt een preventief beleid genoemd. Maar de regering doet precies het tegenovergestelde met deze ordonnantie. Ze wacht tot het probleem escaleert tot een conflictsituatie. De verhuurder beslist dan om tot uithuiszetting over te gaan, en deze procedure valt dan ongelooflijk duur uit.

Bovendien is het helemaal niet duidelijk hoe het OCMW kan tussenkomen in de oplossing van dit conflict. In de memorie van toelichting staat uitdrukkelijk dat de taken van de OCMW's niet uitgebreid zullen worden om tot onderhandelde oplossingen te komen. Het OCMW kan dit doen, maar nergens heeft het de verplichting om een onderhandelde oplossing aan te bieden, nergens heeft het de verplichting om de huurachterstand daadwerkelijk weg te werken. Dit wordt een discretionaire bevoegdheid van het OCMW, op maat van de klant. Er zijn negentien OCMW's met negentien verschillende politieke visies. Dit zal leiden tot chaos op het terrein en een gebrek aan rechtszekerheid. Wederom doet de regering het tegenovergestelde van wat ze zou moeten doen. Natuurlijk zijn de belangen van huurders en verhuurders niet altijd met elkaar te verzoenen. Ook in Vlaanderen slagen we er niet elke maand in, maar we doen zoveel mogelijk. In Brussel is dat niet het geval.

Onlangs verklaarde een daklozenorganisatie dat het daklozenprobleem niet meer opgelost geraakt. We vallen van de ene crisis in de andere en de personen zakken steeds dieper weg in een precaire situatie. Brussel bestrijdt de symptomen, maar niet het probleem. Brussel stelt het probleem alleen maar uit met beslissingen zoals winteropvangplekken om te voorkomen dat mensen op straat sterven. Maar er zijn geen structurele oplossingen, geen preventiebeleid. Op die manier kunnen we dakloosheid niet bestrijden. Integendeel, het leidt onvermijdelijk tot nog grotere problemen. Het moratorium zet het probleem gewoon tussen haakjes en lost het niet op. Er zullen dus altijd daklozen zijn en er zullen uithuiszettingen blijven plaatsvinden.

L'orateur mentionne enfin que ses grands-parents avaient acheté une petite propriété à la fois pour compléter leur pension et aussi dans un but social. Ils l'ont louée à des personnes qui ont payé un mois de loyer, puis les problèmes ont commencé. Ils ont complètement ravagé l'appartement, tandis que la police et les services sociaux affirmaient ne rien pouvoir faire. Après de nombreux mois de loyers impayés, les personnes ont quitté l'appartement non sans menacer les bailleurs. Rien n'était possible à leur rencontre en raison de la protection offerte par leur statut social. Comme le montre ces exemples, il est à craindre que cette ordonnance n'apporte aucune solution aux problèmes à Bruxelles.

M. Arnaud Verstraete précise qu'il s'est exprimé avec davantage de nuances que ce qu'a résumé la secrétaire d'État. Ce projet représente un pas en avant mais il s'accompagne également de risques importants. La prévention occupe une place centrale et ce projet constitue une forme d'expérience pour renforcer la prévention à court terme. Les expulsions sont un drame et le paiement d'un loyer pour un logement décent coûte moins cher à la collectivité que l'accueil de personnes à la rue. En ce sens, un moratoire est défendable bien qu'en lui-même il ne soit qu'un report et non un abandon du problème. Après cette période, si rien n'a changé, les personnes seront quand même expulsées.

Les expulsions informelles représentent un autre risque. L'huissier auditionné a précisé que beaucoup d'expulsions ont eu lieu sans passer par la case judiciaire, mais seulement à l'initiative du bailleur en dehors de toute réglementation avec le recours à des menaces et à de la violence. L'orateur rend les commissaires attentifs à ce qu'une diminution prochaine des statistiques ne signifie pas nécessairement moins d'expulsions ni que le problème serait résolu. Il serait pertinent de prévoir un monitoring.

Comme l'a précisé la secrétaire d'État, la prévention est au cœur de ce dispositif, même si cela ne ressort pas explicitement du texte. Dans l'esprit de cette prévention, l'orateur souligne que le fonds de solidarité est complémentaire. Le CPAS devrait pouvoir dans ce délai supplémentaire de un mois au début de la procédure parvenir à une solution pour éviter l'expulsion. Pour rappel, avec le fonds flamand de lutte contre les expulsions, le CPAS d'Ostende a pu éviter un tiers des expulsions. Cela s'accorde parfaitement avec ce délai de un mois. L'intervenant fait une estimation moins négative que la secrétaire d'État.

L'intervenant n'avait pas annoncé le dépôt d'un nouvel amendement mais seulement qu'il cosignait celui déposé par M. De Bock. En ce qui concerne le fonds et les propriétaires qui en raison du moratoire hivernal ne perçoivent aucun revenu, il est prévu de les indemniser après la fin du moratoire. Dans ce cas, n'existe-t-il pas un risque pour les petits propriétaires qui disposent de moyens limités de

Tot slot vertelt de spreker dat zijn grootouders een kleine eigendom hadden aangekocht, zowel om hun pensioen aan te vullen als voor maatschappelijke doeleinden. Ze verhuurden het aan mensen die één maand huur betaalden, en toen kwamen de problemen. Ze sloopten de flat, en ondertussen verklaarden de politie en de sociale dienst dat ze niets konden doen. Na vele maanden onbetaalde huur verlieten de mensen de flat, met de nodige bedreigingen aan het adres van de verhuurders. Er kon niets tegen hen worden gedaan vanwege de bescherming die hun sociaal statuut hen bood. Uit deze voorbeelden blijkt dat deze ordonnantie geen oplossing zal bieden voor de problemen in Brussel.

De heer Arnaud Verstraete preciseert dat hij zich genuanceerder heeft uitgedrukt dan de staatssecretaris heeft samengevat. Dit ontwerp is een stap voorwaarts, maar er zijn ook grote risico's aan verbonden. Preventie staat centraal, en dit ontwerp is een soort experiment om preventie op korte termijn te versterken. Uithuiszettingen zijn een tragedie, en het betalen van huur voor behoorlijke huisvesting kost de gemeenschap minder dan de opvang van daklozen. In die zin is een moratorium verdedigbaar, hoewel het op zich slechts een uitstel is en geen oplossing voor het probleem. Na deze periode, als er niets veranderd is, zullen er nog steeds mensen uit hun woning worden gezet.

Informeel uitzettingen vormen een ander risico. De ondervraagde deurwaarder zei dat er veel uithuiszettingen hadden plaatsgevonden zonder het juridische systeem te volgen, maar alleen op initiatief van de verhuurder, buiten alle regels om, met gebruik van bedreigingen en geweld. De spreker waarschuwt de commissieleden ervoor dat een volgende daling in de statistieken niet noodzakelijkerwijs betekent dat er minder uithuiszettingen zijn of dat het probleem is opgelost. Het zou aangewezen zijn om in monitoring te voorzien.

Zoals de staatssecretaris aangaf, staat preventie centraal in deze regeling, ook al komt dit niet uitdrukkelijk naar voren in de tekst. In de geest van deze preventie benadrukt de spreker dat het solidariteitsfonds complementair is. Het OCMW moet in staat zijn om een oplossing te vinden om een uithuiszetting te vermijden binnen deze extra periode van één maand bij het begin van de procedure. Ter herinnering: met de hulp van het Vlaams Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen heeft het OCMW Oostende een derde van de uithuiszettingen kunnen voorkomen. Dit komt perfect overeen met de termijn van één maand. De spreker heeft een minder negatieve beoordeling dan de staatssecretaris.

De spreker had niet aangekondigd dat hij een nieuw amendement zou indienen, maar alleen dat hij het amendement van de heer De Bock medeondertekent. Met betrekking tot het fonds en de eigenaars die geen inkomsten ontvangen als gevolg van de winterstop, zijn er plannen om hen te compenseren na de winterstop. Als dit het geval is, bestaat dan niet het risico dat kleine eigenaars met beperkte

tenir le coup durant une si longue période sans revenus. Peut-être serait-il possible de prévoir pour les propriétaires qui éprouvent des difficultés financières une indemnisation plus rapide, avant la sortie du moratoire hivernal.

Enfin, à propos de l'absence d'indemnisation prévue pour les SISP, quel est le pourcentage d'expulsions par des opérateurs publics et les dommages financiers ? Les SISP sont-elles compensées d'une autre manière par la Région ?

Mme Françoise De Smedt considère qu'un moratoire hivernal rencontre l'impératif selon lequel personne ne doit se retrouver à la rue en plein hiver. Le fait que ce moratoire soit automatique et répété chaque année est une bonne chose. Humainement, on devrait vivre dans une société où personne ne devrait se retrouver à la rue, quel que soit le moment. Avoir un toit au-dessus de sa tête est un des droits les plus fondamentaux.

L'oratrice relève que la secrétaire d'État a beaucoup parlé de prévention à travers son projet. Cependant, la députée reste inquiète quant aux moyens affectés aux CPAS, extrêmement sous pression dans notre Région. Elle veillera à ce que les moyens soient suffisants. Au cours de cette procédure, de l'aide doit être apportée à tous les locataires. La meilleure des préventions réside dans la baisse des loyers dans notre Région puisque, dans la majorité des cas, ce sont des arriérés de loyers qui mènent aux expulsions. La Région croule sous les inégalités sociales avec des personnes percevant des revenus peu élevés, tout en devant s'acquitter de loyers très élevés. Il faut agir sur ce décalage qui ne cesse de croître, notamment en encadrant les loyers.

Enfin, la députée demeure sceptique quant aux deux exceptions concernant le moratoire restent toujours qui restent : d'une part, le cas de force majeure pour le bailleur et, d'autre part, le comportement de l'occupant, notions pouvant mener à des décisions arbitraires.

Mme Zoé Genot souligne que personne ne souhaite augmenter les délais sans raison. Les personnes ont besoin de temps pour rechercher une solution. Toutefois, la juge de paix auditionnée insistait sur l'importance d'entamer rapidement une procédure. Pour permettre aux CPAS et aux acteurs sociaux d'intervenir pour éviter les expulsions, il faut un minimum de temps. Il est donc important que ce soit prévu dans ce projet.

Mme Joëlle Maison se réjouit que l'indemnisation soit totale. La secrétaire d'état a dissipé une ambiguïté dans le texte, l'hypothèse d'une indemnisation partielle serait réservée à l'hypothèse dans laquelle le locataire s'acquitterait d'une partie de l'indemnité d'occupation lui-même. À propos de la dotation du fonds, les réponses données et les

moyens het zo'n lange periode zonder inkomsten moeten stellen? Misschien zou het mogelijk zijn om eigenaars die financiële problemen ondervinden sneller te compenseren nog vóór het einde van de winterstop.

Tot slot, met betrekking tot het gebrek aan vergoeding voor de SVK's, welk percentage van de uithuiszettingen wordt uitgevoerd door openbare beheerders en wat is de financiële schade? Worden de OVM's op een andere manier vergoed door het gewest?

Mevrouw Françoise De Smedt is van mening dat een winterstop beantwoordt aan de eis dat niemand in putje winter op straat mag terechtkomen. Het feit dat dit moratorium automatisch is en elk jaar herhaald wordt, is een goede zaak. Menselijk gezien zouden we in een maatschappij moeten leven waarin niemand op straat zou mogen terechtkomen, ongeacht de tijd van het jaar. Een dak boven je hoofd hebben is een van de meest fundamentele rechten.

De spreekster merkt op dat de staatssecretaris in haar ontwerp veel over preventie heeft gesproken. Het parlementslid blijft echter bezorgd over de middelen die aan de OCMW's worden toegewezen, die in ons gewest onder extreme druk staan. Ze zal ervoor zorgen dat de middelen toereikend zijn. Tijdens deze procedure moet hulp worden geboden aan alle huurders. De beste manier om uithuiszetting te voorkomen is om de huurprijzen in ons gewest te verlagen, want in de meeste gevallen zijn het de huurachterstanden die tot uithuiszetting leiden. Het gewest kampt met sociale ongelijkheid, waarbij mensen met lage inkomens zeer hoge huurprijzen moeten betalen. We moeten iets doen aan deze groeiende ongelijkheid, in het bijzonder door het reguleren van de huurprijzen.

Tot slot blijft het parlementslid sceptisch over de twee uitzonderingen op het moratorium: aan de ene kant, de overmacht voor de verhuurder en aan de andere kant het gedrag van de bewoner, begrippen die tot willekeurige beslissingen kunnen leiden.

Mevrouw Zoé Genot onderstreept dat niemand zonder reden de termijnen wil verlengen. De mensen hebben tijd nodig om een oplossing te vinden. De gehoorde vrederechter benadrukt echter dat het belangrijk is om de procedure snel op te starten. Er is een minimum aan tijd nodig om het OCMW en maatschappelijk werkers in staat te stellen tussenbeide te komen om uithuiszettingen te voorkomen. Het is dus belangrijk dat dit in dit ontwerp wordt opgenomen.

Mevrouw Joëlle Maison is verheugd dat de schadevergoeding volledig zal zijn. De staatssecretaris heeft een onduidelijkheid in de tekst weggewerkt: de mogelijkheid van een gedeeltelijke vergoeding zou voorbehouden zijn voor gevallen waarin de huurder een deel van de bewoningsvergoeding zelf heeft betaald. Wat de dotatie van het

surestimations donnent à penser on peut ce fonds sera bien suffisamment doté.

L'oratrice émet une réserve quant aux modalités d'indemnisation du bailleur par le fonds. Le fait qu'il ne soit indemnisé que dans les trois mois de la fin du moratoire peut poser problème à des propriétaires aux revenus modestes et qui comptent sur les revenus locatifs pour arrondir leurs fins de mois ou compléter leur pension. Parmi les propriétaires en Région bruxelloise, 85 % de personnes disposent d'un ou de deux biens et 0,6 % de personnes ont plus de 15 ou 20 biens. Beaucoup de propriétaires risquent de souffrir de l'absence d'indemnisation pendant sept mois et demi.

Enfin, quant à la déclaration selon laquelle ce projet d'ordonnance ne met pas un terme aux expulsions, on peut l'entendre de deux façons : soit par rapport au respect du droit de propriété, il est important de pouvoir maintenir des expulsions, même si DéFI souhaiterait mettre un terme à toutes les expulsions pendant toute l'année, sauf dans les cas où les bailleurs ne peuvent pas payer et non un encadrement général des expulsions avec des mécanismes publics de compensation afin que le bailleur ne soit pas lésé par l'expulsion.

Puisque la dette moyenne en cas d'expulsion est de 2900 euros, que 4.000 jugements d'expulsion sont prononcés par an, la Région devrait déboursier au maximum 12 millions d'euros. Or, seules 600 expulsions sont effectivement prononcées, cela ne représenterait que 1,7 millions d'euros à déboursier par le fonds publics pour indemniser tous les propriétaires qui souhaiteraient expulser et y renonceraient parce que la Région mettrait en place un mécanisme tripartite avec le propriétaire, le locataire et le CPAS. L'apport du fonds publics, non pas pour instaurer un mécanisme préventif mais la personne reste dans les lieux en étant encadrée et en devant elle-même payer une part du loyer pendant le temps nécessaire fixé par le CPAS. Ce modèle est préférable au modèle présenté aujourd'hui qui constitue néanmoins un premier pas, parce que cet engorgement risque d'aggraver la situation de la personne expulsée qui restera redevable des loyers.

Mme Céline Fremault s'interroge quant aux 18 ETP prévus à la fois pour les CPAS et la pour la Fédération des CPAS. Une partie du dispositif pourrait être absorbée par la fédération en tant que telle, sachant que cela ne dépend pas de compétence de la secrétaire d'État. Il y a quand même une obligation majeure de faire en sorte que le dispositif produise concrètement ses effets. La secrétaire d'état renvoie au membre du Collège Alain Maron qui a le dossier en main mais quels seront les critères de répartition de ces 18 ETP ? Comment le dispositif sera-t-il articulé ? La capacité à déployer le texte dépendra de cet aspect. Autant

fonds betreft, suggereren de gegeven antwoorden en de te hoge ramingen dat het fonds wel eens voldoende middelen zou hebben.

De spreekster heeft bedenkingen bij de manier waarop het fonds de verhuurder zou vergoeden. Het feit dat ze pas binnen drie maanden na het einde van het moratorium vergoed zullen worden, zou een probleem kunnen vormen voor verhuurders met een bescheiden inkomen die afhankelijk zijn van huurinkomsten om rond te komen of om hun pensioen aan te vullen. Van de eigenaars in het Brussels Gewest heeft 85% één of twee eigendommen en 0,6% heeft meer dan 15 of 20 eigendommen. Veel eigenaars zullen waarschijnlijk zeveneneen halve maand lang geen vergoeding ontvangen.

Tot slot, met betrekking tot de bewering dat dit ontwerp van ordonnantie geen einde maakt aan uithuiszettingen, kan dit op twee manieren begrepen worden: met betrekking tot de naleving van het eigendomsrecht, is het belangrijk om uithuiszettingen te kunnen handhaven, ook al zou DéFI een einde willen maken aan alle uithuiszettingen het hele jaar door, behalve in gevallen waarin verhuurders niet kunnen betalen, en niet een algemeen kader voor uithuiszettingen met openbare compensatiemechanismen zodat de verhuurder niet benadeeld wordt door de uithuiszetting.

Aangezien de gemiddelde schuld bij een uithuiszetting 2.900 euro bedraagt en er jaarlijks 4.000 vonnissen tot uitzetting worden uitgesproken, zou het gewest maximaal 12 miljoen euro moeten uitbetalen. Maar aangezien er in werkelijkheid slechts 600 uithuiszettingen worden uitgevoerd, zou dit slechts 1,7 miljoen euro betekenen die door het overheidsfonds moet worden uitbetaald om alle verhuurders te vergoeden die willen uitzetten maar het toch niet doen, omdat het gewest een tripartiet mechanisme zou opzetten met de verhuurder, de huurder en het OCMW. De bijdrage van het overheidsfonds zou niet worden gebruikt om een preventiemechanisme op te zetten, maar de persoon zou onder toezicht in de woonst blijven en een deel van de huur moeten betalen gedurende de noodzakelijke periode die door het OCMW wordt vastgesteld. Dit model is te verkiezen boven het vandaag voorgestelde model, dat niettemin een eerste stap is, omdat deze opstapeling de situatie van de uitgezette persoon dreigt te verslechteren, die nog steeds de huur moet betalen.

Mevrouw Céline Fremault stelt zich vragen over de 18 VTE's die voorzien zijn voor zowel de OCMW's als de Federatie van OCMW's. Een deel van de regeling zou kunnen worden opgevangen door de federatie als dusdanig ook al valt dit niet onder de bevoegdheid van de staatssecretaris. Er is echter een grote verplichting om ervoor te zorgen dat de regeling echt effect heeft. De staatssecretaris heeft de zaak doorverwezen naar Alain Maron, een lid van het College, maar welke criteria zullen worden gebruikt om deze 18 VTE's toe te wijzen? Hoe wordt de regeling gestructureerd? De mogelijkheid om de tekst toe te passen

la procédure est très clairement décrite dans l'exposé des motifs, autant il faut des moyens humains. 18 ETP pour 19 communes, ce n'est pas énorme. Un dialogue avec le cabinet Maron a-t-il déjà eu lieu pour voir comment ce dispositif se mettra en place ?

Par ailleurs, la question du timing du dispositif se pose aussi parce que le texte passera en séance plénière en juin, les arrêtés d'exécution sont déjà passés en deuxième lecture. Ces 18 ETP seront inscrits au budget 2024. Au moment où le dispositif entrera en vigueur, il n'y aura pas davantage de moyens humains pour le déploiement du dispositif. Il faudra attendre l'engagement des premiers moyens budgétaires pour appuyer au niveau des relais indispensables.

Ensuite, l'oratrice partage l'interprétation de l'arrêt de la Cour constitutionnelle de M. De Wolf. Le contexte dans lequel l'arrêt a été rendu différerait très largement. Les arguments qui en sont tirés peuvent *a contrario* être interprétés de manière très différente vu le contexte de la pandémie. La secrétaire d'État a pris soin de citer des passages qui appuient son dispositif mais il n'est pas évident que cette interprétation résistera à un recours.

Enfin, aucune réponse n'a été apportée quant aux quatre exceptions au moratoire. Certes, la notion de force majeure a été rappelée, mais pas d'explication sur « le comportement du locataire ». Ce n'est précisé nulle part. Ces termes rejoignent-ils des notions juridiques ? Si oui, lesquelles et sur la base de quelles dispositions juridiques ?

Ces quatre exceptions mentionnées dans l'exposé des motifs feront-elles l'objet d'approfondissement dans le cadre d'arrêtés d'exécution ?

M. Vincent De Wolf se demande comment se fera la répartition des 18 ETPs : en fonction du nombre de dossiers, du nombre d'habitants, de l'ampleur des CPAS ?

La secrétaire d'État répond qu'elle n'entend pas se décharger sur son collègue membre du Collège réuni pour l'engagement des ETPs. Les budgets seront recherchés dans le cadre du PUL. Mais Alain Maron a la tutelle sur les CPAS et est compétent pour organiser les rencontres et les échanges avec les CPAS et la Fédération des CPAS afin de se rendre compte de la charge de travail pour les CPAS. Un avis est attendu pour le début du mois de juin de la part de la Fédération des CPAS pour déterminer le nombre d'ETPs nécessaire pour soutenir et soulager les CPAS dans la mise en œuvre de cette ordonnance. Pas question non plus d'attendre 2024 pour engager ce personnel puisque le moratoire a vocation à entrer en vigueur pour l'hiver prochain. Ces budgets sont disponibles puisqu'ils

zal van dit aspect afhangen. Hoewel de procedure heel duidelijk wordt beschreven in de memorie van toelichting, zijn er ook personele middelen nodig. 18 VTE's voor 19 gemeenten is niet veel. Is er al overleg geweest met het kabinet Maron om te zien hoe dit systeem zal worden opgezet?

Er is ook de kwestie van de timing van de regeling, omdat de tekst op de agenda van de plenaire vergadering in juni zal staan en de uitvoeringsbesluiten al door de tweede lezing zijn gekomen. Deze 18 VTE's zullen in de begroting van 2024 worden opgenomen. Wanneer de regeling van kracht wordt, zullen er geen extra personele middelen zijn om deze in te zetten. We zullen moeten wachten tot de eerste begrotingsmiddelen zijn vastgelegd om te kunnen schakelen.

Vervolgens is de spreker het eens met de interpretatie van het arrest van het Grondwettelijk Hof door de heer De Wolf. De context waarin het arrest werd gewezen, was heel anders. De argumenten die erin worden aangehaald, kunnen *a contrario* heel anders worden geïnterpreteerd, gezien de context van de pandemie. De staatssecretaris heeft er zorg voor gedragen om passages aan te halen die haar standpunt ondersteunen, maar het is niet duidelijk of deze interpretatie stand zal houden bij een hoger beroep.

Tot slot werd er niet gereageerd op de vier uitzonderingen op het moratorium. Weliswaar werd het begrip overmacht genoemd, maar er werd geen uitleg gegeven over "het gedrag van de huurder". Dit wordt nergens gespecificeerd. Hebben deze begrippen betrekking op juridische begrippen? Zo ja, welke en op basis van welke rechtsbepalingen?

Zullen deze vier uitzonderingen die in de memorie van toelichting worden genoemd, het voorwerp uitmaken van meer gedetailleerde uitvoeringsbesluiten?

De heer Vincent De Wolf vraagt zich af hoe de 18 VTE's zullen worden toegewezen: volgens het aantal dossiers, het aantal inwoners, de grootte van de OCMW's?

De staatssecretaris is niet van plan om de verantwoordelijkheid voor de aanwerving van VTE's af te schuiven op haar collega, lid van het Verenigd College. De middelen zullen worden gezocht in het kader van het Noodplan voor huisvesting. De heer Alain Maron is echter verantwoordelijk voor de OCMW's en is bevoegd om vergaderingen en uitwisselingen met de OCMW's en de Federatie van OCMW's te organiseren om de werklust voor de OCMW's te evalueren. De Federatie van OCMW's zal naar verwachting begin juni een advies uitbrengen over het aantal VTE's dat nodig is om de OCMW's te ondersteunen en te ontlasten bij de uitvoering van deze ordonnantie. Er is ook geen sprake van dat er tot 2024 gewacht moet worden met het aannemen van dit personeel, aangezien het moratorium

proviendront du PUL. Une fois le texte entré en vigueur et les besoins identifiés, les engagements pourront se faire par la fédération des CPAS procédera aux engagements après discussion avec les CPAS. Certains ont déjà fait part de leur besoin en personnel. Il restera à trouver les profils, ce qui n'est pas aisé en ce moment.

En ce qui concerne les expulsions illégales, un texte sera présenté au gouvernement début juin. La secrétaire d'état partage le point de vue de M. Verstraete sur les accords tripartites mais ils doivent être complémentaires à cette ordonnance et identiques pour tout le monde. La proposition relative au délai pour la compensation du bailleur sera discutée avec l'administration lors de la rédaction des arrêtés. Pour le moment, il n'y a aucun chiffre disponible en matière d'expulsions, d'où l'instauration d'un monitoring. Pour les SISP, elles sont déjà tenues de respecter un moratoire, sans compensation financière.

La secrétaire d'État revient sur l'exception au moratoire liée au comportement du locataire. Outre ce qui est indiqué dans le commentaire de l'article 4, cette notion recouvre le comportement de l'occupant qui rend la prolongation de l'occupation impossible au motif que l'intéressé met danger autrui ou cause un véritable problème de sécurité pour le bien ou pour les communs.

Mme Céline Fremault relève que cela signifie que quelqu'un devra constater la mise en insécurité du bien. La police ?

La secrétaire d'État répond qu'il appartient au juge de statuer sur l'exception pour l'application du moratoire.

Mme Céline Fremault se demande sur la base de quels critères. En cas d'urgence, comment saisir le juge ? Il n'existe de forme de référé dans cette hypothèse.

La secrétaire d'État répond que le juge de paix est compétent, voire, éventuellement, le juge des saisies s'il s'agit d'une question d'exécution du jugement prononçant l'expulsion. Cela relève du Code judiciaire et non du projet d'ordonnance.

Mme Céline Fremault soutient que le juge des saisies n'a pas de compétence s'il s'agit de constater une déviance de comportement dans le chef des locataires à titre d'exception à l'application du moratoire hivernal.

komende winter van kracht wordt. Deze middelen zijn beschikbaar omdat ze van het Noodplan voor huisvesting zullen komen. Zodra de tekst van kracht is en de behoeften zijn vastgesteld, kan de Federatie van OCMW's na overleg met de OCMW's aanwerven. Sommige OCMW's hebben hun personeelsbehoeften al aangegeven. Nu moeten alleen nog de juiste profielen worden gevonden, wat momenteel niet gemakkelijk is.

Wat illegale uithuiszettingen betreft, zal er begin juni een tekst worden voorgelegd aan de regering. De staatssecretaris deelt het standpunt van de heer Verstraete over tripartiete overeenkomsten, maar deze moeten een aanvulling vormen op deze ordonnantie en voor iedereen dezelfde zijn. Het voorstel met betrekking tot de termijn voor de vergoeding van de verhuurder zal met de administratie worden besproken wanneer de besluiten worden opgesteld. Voorlopig zijn er nog geen cijfers beschikbaar over uithuiszettingen, vandaar de noodzaak om toezicht te houden. OVM's moeten zich al houden aan een moratorium, zonder financiële compensatie.

De staatssecretaris komt terug op de uitzondering op het moratorium naargelang het gedrag van de huurder. In aanvulling op wat is aangegeven in de bespreking van artikel 4, heeft dit begrip betrekking op het gedrag van de bewoner dat het onmogelijk maakt om de bewoning nog langer toe te staan op grond van het feit dat de betrokken persoon anderen in gevaar brengt of een reëel veiligheidsprobleem veroorzaakt voor het pand of voor de gemeenschappelijke ruimten.

Mevrouw Céline Fremault wijst erop dat dit betekent dat iemand zal moeten vaststellen dat de woning in gevaar is. Zal dat de politie zijn?

De staatssecretaris antwoordt dat het aan de rechter is om te oordelen over de uitzondering voor de toepassing van het moratorium.

Mevrouw Céline Fremault vraagt zich af welke criteria gebruikt zouden worden. Hoe kan de zaak in noodgevallen aan de rechter worden voorgelegd? Er is geen kort geding in dergelijke gevallen.

De staatssecretaris antwoordt dat de vrederechter bevoegd is, zelfs, mogelijk, de beslagrechter als het gaat om de uitvoering van het vonnis waarin de uithuiszetting wordt uitgesproken. Dat valt onder het Gerechtelijk Wetboek, niet onder het ontwerp van ordonnantie.

Mevrouw Céline Fremault voert aan dat de beslagrechter niet bevoegd is als het gaat om het vaststellen van een afwijkend gedrag van huurders als uitzondering op de toepassing van de winterstop.

M. Vincent De Wolf ajoute que le juge de paix dispose d'une compétence exclusive en matière de bail. Lorsqu'une demande d'expulsion est introduite, c'est le juge de paix qui décide de l'expulsion. Le juge des saisies est compétent pour toute difficulté quant à l'exécution du jugement mais la décision d'expulsion est prise par le juge de paix.

M. Martin Casier explique que le bailleur devra justifier par de justes motifs que l'expulsion immédiate est requise plutôt que d'attendre la fin du moratoire. Le juge de paix statuera sur la pertinence de l'argument de la partie demanderesse et vérifiera qu'il rentre bien dans le cadre et dans l'esprit de la loi qui est de dire que le comportement du preneur justifie de déroger au moratoire hivernal.

Mme Joëlle Maison établit une distinction entre deux moments. Si cela se passe au moment de la discussion sur le moratoire chez le juge de paix, avant la décision par rapport au moratoire, il n'y a pas de problème puisque le juge de paix évaluera le comportement du locataire. Si cela se passe après que le locataire a obtenu le bénéfice de ce moratoire, puis décide de se venger en détériorant l'appartement, que se passe-t-il avec le moratoire ?

M Martin Casier répond que si le juge des saisies est en charge de l'exécution du juge de paix, il faudra s'adresser à l'organe en charge de la mise en œuvre des décisions du juge de paix, le juge des saisies.

M. Mathias Vanden Borre estime que le système prévu ne solutionnera rien, comme le montre cette exception aux contours imprécis.

La secrétaire d'État répond que l'exception est bien développée dans le texte et que la discussion qui se noue ne porte que sur le juge compétent.

III. Discussion des articles

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 2

Cet article ne suscite aucun commentaire.

De heer Vincent De Wolf voegt eraan toe dat de vrederechter exclusieve bevoegdheid heeft in huurzaken. Wanneer er een verzoek tot uithuiszetting wordt ingediend, is het de vrederechter die over de uithuiszetting beslist. De beslagrechter is bevoegd voor eventuele moeilijkheden bij het uitvoeren van het vonnis, maar de beslissing over de uithuiszetting wordt door de vrederechter genomen.

De heer Martin Casier legt uit dat de verhuurder op goede gronden zal moeten rechtvaardigen dat onmiddellijke uithuiszetting nodig is in plaats van te wachten tot het einde van de winterstop. De vrederechter zal oordelen over de relevantie van het argument van de vragende partij en zal nagaan of het binnen het kader en de geest van de wet valt volgens dewelke het gedrag van de huurder een afwijking van de winterstop rechtvaardigt.

Mevrouw Joëlle Maison maakt een onderscheid tussen twee tijdstippen. Als dit gebeurt wanneer het moratorium wordt besproken met de vrederechter, vóór de beslissing over het moratorium, is er geen probleem omdat de vrederechter het gedrag van de huurder zal beoordelen. Als dit gebeurt nadat de huurder het voordeel van dit moratorium heeft bekomen en vervolgens beslist om wraak te nemen door de flat te beschadigen, wat gebeurt er dan met het moratorium?

De heer Martin Casier antwoordt dat als de beslagrechter verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de beslissingen van de vrederechter, contact opgenomen moet worden met de instantie die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de beslissingen van de vrederechter, de beslagrechter.

De heer Mathias Vanden Borre is van mening dat het geplande systeem niets zal oplossen, zoals deze onduidelijke uitzondering aantoont.

De staatssecretaris antwoordt dat de uitzondering goed uitgewerkt is in de tekst en dat de discussie die nu gevoerd wordt alleen over de bevoegde rechter gaat.

III. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt eenparig door de 15 aanwezige leden aangenomen.

Artikel 2

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Vote

L'article 2 est adopté par 14 voix et 1 abstention.

Article 3

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 2.

M. Martin Casier répond que le locataire peut être en défaut pour tout ou partie des indemnités d'occupation. Le fonds intervient pour la totalité des indemnités non payées par le locataire. L'article 233*duodecies*, § 2, alinéa 4 prévoit une habilitation. L'arrêté d'exécution qui détermine les conditions d'intervention du fonds a déjà été adopté par le gouvernement en deux lectures et doit passer au Conseil d'État dès que l'habilitation sera entrée en vigueur.

M. Vincent de Wolf présente et justifie l'amendement n° 3.

M. Martin Casier répond qu'un renforcement est prévu au sein des CPAS à concurrence de 18 ETPs pour renforcer leurs missions. Pour le reste, aucune nouvelle mission ne doit leur être octroyée. Seules certaines communications et notifications réalisées en vertu du présent projet d'ordonnance entraîneront une intervention du CPAS. Il est dès lors inutile de prévoir une intervention régionale de 500 euros par communication.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 1

M. Martin Casier répond que l'article 3 du projet prévoit le remboursement des indemnités d'occupation payées par le fonds. Inscrire une subrogation dans le texte n'est pas nécessaire. Ni l'Inspection des Finances ni le Conseil d'État n'ont au surplus estimé qu'une subrogation était nécessaire.

Votes

L'amendement n°2 est rejeté par 12 voix contre 3.

L'amendement n°3 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'amendement n°1 est rejeté par 12 voix contre 3.

L'article 3 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

Stemming

Artikel 2 wordt aangenomen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 3

De heer Vincent De Wolf presenteert en verantwoordt amendement nr. 2.

De heer Martin Casier antwoordt dat de huurder de bewoningsvergoedingen gedeeltelijk of geheel verschuldigd kan zijn. Het fonds komt tussen voor het geheel van de door de huurder niet betaalde vergoedingen. Artikel 233*duodecies*, § 2, vierde lid, voorziet in een machtiging. Het uitvoeringsbesluit dat bepaalt onder welke voorwaarden het fonds kan tussenkomen, is reeds in twee lezingen door de regering aangenomen en moet aan de Raad van State worden voorgelegd zodra de machtiging in werking treedt.

De heer Vincent de Wolf presenteert en motiveert amendement nr. 3.

De heer Martin Casier antwoordt dat de OCMW's met 18 voltijdequivalenten zullen worden versterkt. Voor het overige zullen zij geen nieuwe taken krijgen. In het kader van het huidige ontwerp van ordonnantie worden de OCMW's alleen ingeschakeld voor bepaalde mededelingen en kennisgevingen. Het is dus niet nodig om in een gewestelijke tegemoetkoming van 500 euro per mededeling te voorzien.

De heer Vincent De Wolf presenteert en verantwoordt amendement nr. 1.

De heer Martin Casier antwoordt dat artikel 3 voorziet in de terugbetaling van de door het fonds betaalde bewoningsvergoedingen. Het is niet nodig om een afwijking in de tekst op te nemen. Noch de Inspectie van Financiën, noch de Raad van State acht een afwijking noodzakelijk.

Stemmingen

Amendement nr.2 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 3 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 3.

Artikel 3 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

Article 4

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 7

M. Martin Casier répond que le projet ne porte que sur les règles de procédure en matière de bail d'habitation ou de bail portant en partie sur le logement du preneur. Par conséquent, l'occupation sans titre ni droit n'est nullement visée par le projet d'ordonnance en discussion. Le Conseil d'État a précisé que L'article 1344*decies* était exclu. Dans son avis § 3, il a demandé que cette précision soit retirée puisque le projet ne visait pas les occupations sans titre ni droit. Cet amendement est inutile non pas qu'il n soit pas souhaitable mais parce que l'occupation sans titre ni droit est déjà exclue du projet d'ordonnance.

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 9.

M. Martin Casier se réfère au commentaire de l'article. La question de la proportionnalité relève de l'appréciation du juge qui estime seul si sa décision est juste et équitable.

M. Mathias Vanden Borre présente et justifie l'amendement n° 10.

Mme Nadia El Yousfi répond qu'il s'agit ici de justice sociale. Le Conseil d'État n'a formulé aucune critique à ce niveau. Le juge de paix conserve la faculté de décider du montant. La secrétaire d'État a rappelé la différence entre la citation et la requête. Il appartient au demandeur d'assumer son choix et de ne pas faire reporter le coût de celui-ci sur le locataire. Enfin, 15 % des bailleurs recourent à la citation.

M. Mathias Vanden Borre présente et justifie l'amendement n° 11.

Mme Nadia El Yousfi répond que ce délai de 40 jours est nécessaire afin de permettre aux acteurs de terrain de réaliser ce travail d'information, de prévention et d'accompagnement. Dans la pratique, cela ne changera rien, le délai de comparution de 8 jours n'étant pour ainsi dire jamais respecté. Porter le délai de comparution à 40 jours plutôt que 9 jours permet aux CPAS de disposer d'un délai suffisant pour intervenir dans le dossier. 0,3 % des affaires respectent le délai légal, 47,10 % des affaires dépassent un délai de 40 jours avec un délai médian de 37,8 jours. Cela objective la décision des 40 jours.

Artikel 4

De heer Vincent De Wolf presenteert en verantwoordt amendement nr. 7.

De heer Martin Casier antwoordt dat het ontwerp van ordonnantie enkel betrekking heeft op procedureregels voor woninghuurovereenkomsten of huurovereenkomsten die gedeeltelijk betrekking hebben op de woning van de huurder. Bijgevolg valt bewoning zonder recht of titel niet onder het voorgestelde ontwerp van ordonnantie. De Raad van State preciseert dat artikel 1344*decies* is uitgesloten. In zijn advies verzoekt hij om de verduidelijking in te trekken aangezien het ontwerp van ordonnantie geen betrekking heeft op bewoningen zonder recht of titel. Het amendement is overbodig, niet omdat het ongewenst is, maar omdat bewoningen zonder recht of titel al van het ontwerp van ordonnantie zijn uitgesloten.

Mevrouw Françoise De Smedt presenteert en verantwoordt amendement nr. 9.

De heer Martin Casier verwijst naar de commentaar bij het artikel. Wat de evenredigheidskwestie betreft, is het aan de rechter om te beslissen of zijn beslissing eerlijk en billijk is.

De heer Mathias Vanden Borre presenteert en stemmen amendement nr. 10.

Mevrouw Nadia El Yousfi antwoordt dat dit een kwestie van sociale rechtvaardigheid is. De Raad van State heeft hier geen kritiek op. De vrederechter behoudt de bevoegdheid om het bedrag te bepalen. De staatssecretaris wijst op het verschil tussen een dagvaarding en een verzoekschrift. De verzoeker moet verantwoordelijkheid nemen voor zijn keuze en mag de kosten niet op de huurder afwentelen. 15% van de verhuurders maakt gebruik van een dagvaarding.

De heer Mathias Vanden Borre presenteert en verantwoordt amendement nr. 11.

Mevrouw Nadia El Yousfi antwoordt dat de termijn van 40 dagen noodzakelijk is om de veldwerkers in staat te stellen hun voorlichtings-, preventie- en ondersteuningswerk te verrichten. In de praktijk zal dit niets veranderen, aangezien de termijn van 8 dagen om voor de rechter te verschijnen vrijwel nooit wordt nageleefd. De verlenging van de verschijningstermijn tot 40 dagen in plaats van 9 dagen geeft de OCMW's voldoende tijd om in het dossier op te treden. In 0,3% van de zaken wordt de wettelijke termijn geëerbiedigd, in 47,10% van de zaken wordt de termijn van 40 dagen overschreden. De mediane termijn bedraagt 37,8 dagen. Dat objectiveert de voorgestelde termijn van 40 dagen.

M. Emmanuel De Bock présente et justifie l'amendement n° 14.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 15.

M. Martin Casier précise que l'amendement n'est pas nécessaire et que le terme « occupant » vise bien la personne qui occupe le bien en vertu d'une occupation temporaire ou l'ancien preneur dont le bail a pris fin.

M. Vincent De Wolf rétorque que, lorsque le bail a pris fin, celui qui reste dans les lieux est nécessairement un occupant sans titre ni droit.

M. Mathias Vanden Borre présente et justifie l'amendement n° 12.

Mme Nadia El Yousfi répond que le débat au sujet de l'indemnité relève de l'appréciation des juges de paix. Il tombe sous le sens qu'il est exclu d'indemniser des bailleurs défaillants ou des marchands de sommeil. Pour la jurisprudence, la grille indicative des loyers peut constituer une bonne base au niveau de l'indemnité raisonnable que peut décider le juge de paix.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 5.

M. Martin Casier répond qu'il convient d'établir une distinction entre l'occupation précaire et l'occupation sans titre ni droit. L'avis du Conseil d'État ne vise que les occupations sans titre ni droit. Pour le reste le Conseil d'État a validé les dispositions relatives aux occupations temporaires. Dès lors, l'amendement ne semble pas nécessaire. Par ailleurs, le secteur actif dans l'occupation précaire et temporaire demande que la Région se saisisse de cette compétence et encadre les expulsions. Urban a d'ailleurs mis en place un régime spécifique pour les occupations temporaires.

M. Vincent De Wolf soutient que l'interprétation et l'explication données ne sont pas conformes à la réalité de l'avis du Conseil d'État.

M. Mathias Vanden Borre présente et justifie l'amendement n° 13.

Mme Nadia El Yousfi répond qu'il s'agit de choix politiques. Pour le groupe socialiste, le moratoire hivernal est une mesure de justice sociale permettant de protéger l'ensemble des locataires les plus vulnérables pendant la période assez dangereuse qu'est l'hiver.

De heer Emmanuel De Bock presenteert en verantwoordt amendement nr. 14.

De heer Vincent De Wolf presenteert en verantwoordt amendement nr. 15.

De heer Martin Casier wijst erop dat het amendement overbodig is en dat de term "bewoner" verwijst naar de persoon die het pand bewoont in het kader van een tijdelijke bezetting of naar de voormalige huurder wiens huurovereenkomst is afgelopen.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat wanneer een persoon na de beëindiging van de huurovereenkomst in de woning blijft, hij een bewoner zonder recht of titel wordt.

De heer Mathias Vanden Borre presenteert en verantwoordt amendement nr. 12.

Nadia El Yousfi antwoordt dat de vergoeding een zaak is waarover de vrederechters moeten beslissen. Het spreekt voor zich dat er geen vergoeding kan worden betaald aan verhuurders die in gebreke blijven of aan huisjesmelkers. Wat de rechtspraak betreft, kan het rooster van indicatieve huurprijzen een goede basis vormen voor de redelijke vergoeding waarover de vrederechter kan beslissen.

De heer Vincent De Wolf presenteert en verantwoordt amendement nr. 5.

De heer Martin Casier antwoordt dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen tijdelijke bewoning en bewoning zonder recht of titel. Het advies van de Raad van State heeft enkel betrekking op bewoning zonder recht of titel. Voor het overige heeft de Raad van State de bepalingen betreffende tijdelijke bewoning gevalideerd. Het amendement lijkt dus niet nodig. De verenigingen die zich inzetten voor preciaire bewoning vragen dat het gewest deze bevoegdheid overneemt en regels voor uitzettingen vaststelt. Urban.brussels heeft al een specifieke regeling voor preciaire bewoning ingevoerd.

De heer Vincent De Wolf stelt dat de interpretatie en uitleg niet overeenstemmen met het advies van de Raad van State.

De heer Mathias Vanden Borre presenteert en verantwoordt amendement nr. 13.

Mevrouw Nadia El Yousfi antwoordt dat dit politieke keuzes zijn. Voor de socialistische fractie is de winterstop een maatregel van sociale rechtvaardigheid die de meest kwetsbare huurders tijdens de gevaarlijke winterperiode beschermt.

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 8.

M. Martin Casier répond que la notion de « force majeure » est une notion juridique entendue comme tout événement soudain imprévisible et inévitable qui n'est pas dû à la faute d'une personne. Cet événement ne doit pas avoir été voulu par elle ni causé par elle-même indirectement. Par ailleurs, l'application de cette exception est soumise à une double condition : un cas de force majeure et une occupation personnelle par le bailleur. Le texte n'est donc pas sujet à une interprétation trop large qui le viderait de sa substance.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 6.

M. Martin Casier estime que les missions assumées par les bailleurs privés et publics sont à ce point différentes que leurs situations ne sont pas comparables. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'évoquer une discrimination.

Votes

L'amendement n°7 est rejeté par 12 voix contre 3.

L'amendement n°9 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n°10 est rejeté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

L'amendement n°11 est rejeté par 14 voix contre 1.

L'amendement n°15 est rejeté par 2 voix contre 12 et 1 abstention.

L'amendement n°14 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

L'amendement n°4 est retiré.

L'amendement n°12 est rejeté par 14 voix contre 1.

L'amendement n°5 est rejeté par 12 voix contre 3.

L'amendement n°13 est rejeté par 14 voix contre 1.

Mevrouw Françoise De Smedt presenteert en verantwoordt amendement nr. 8.

De heer Martin Casier antwoordt dat het begrip "overmacht" een juridisch begrip is dat wordt opgevat als elke plotselinge, onvoorziene en onvermijdelijke gebeurtenis die niet aan een persoon te wijten is. De gebeurtenis mag niet door de persoon bedoeld of indirect veroorzaakt zijn. Bovendien geldt voor de toepassing van deze uitzondering een dubbele voorwaarde: overmacht en persoonlijke bezetting door de verhuurder. Er is dus geen te ruime interpretatie mogelijk die de tekst volledig uitholt.

De heer Vincent De Wolf presenteert en verantwoordt amendement nr. 6.

De heer Martin Casier is van mening dat de opdrachten van particuliere en openbare verhuurders zo verschillend zijn dat hun situaties niet vergelijkbaar zijn. Er is dan ook geen reden om van discriminatie te spreken.

Stemmingen

Amendement nr. 7 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 9 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 10 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 11 wordt verworpen met 14 stemmen tegen 1.

Amendement nr. 15 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 14 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 4 wordt ingetrokken.

Amendement nr. 12 wordt verworpen met 14 stemmen tegen 1.

Amendement nr. 5 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 13 wordt verworpen met 14 stemmen tegen 1.

L'amendement n°8 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n°6 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'article 4, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 3 et 2 abstentions.

Article 5

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 5 est adopté par 14 voix contre 1.

IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 12 voix contre 3.

V. Texte adopté

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Dans le Code bruxellois du Logement adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003, l'article 8, dont le texte actuel formera le paragraphe 1^{er}, est complété par un paragraphe 2 rédigé comme suit :

« § 2. L'arrêté d'inhabitabilité d'un logement fondé sur les articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale est communiqué sans délai au C.P.A.S. du lieu où se situe le logement. ».

Article 3

L'article 11 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« § 1^{er}. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité, géré par Bruxelles Logement.

§ 2. Sont affectés à ce fonds :

Amendement nr. 8 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 6 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 4, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3, bij 2 onthoudingen.

Artikel 5

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 5 wordt aangenomen met 14 stemmen tegen 1.

IV. Stemming over het geheel van het ontwerp van ordonnantie

Het geheel van het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 3.

V. Aangenomen tekst

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In de Brusselse Huisvestingscode, aangenomen bij de ordonnantie van 17 juli 2003, wordt artikel 8, waarvan de huidige tekst paragraaf 1 zal vormen, aangevuld met een paragraaf 2, luidende:

“§ 2. Het onbewoonbaarheidsbesluit van een woning, gegrond op artikelen 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet, wordt onmiddellijk bezorgd aan het O.C.M.W. van de plaats waar de woning zich bevindt.”.

Artikel 3

Artikel 11 van dezelfde Code wordt vervangen als volgt:

“§ 1. Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht dat beheerd wordt door Brussel Huisvesting.

§ 2. Worden toegewezen aan dit fonds:

- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 10 du Code ;
- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 214 *quinquies* du Code ;
- les frais administratifs visés à l'article 14 du Code ;
- tout paiement effectué au profit de la Région dans le cadre du relogement temporaire de locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- le remboursement des interventions du Fonds telles que visées au § 3.

§ 3. Les moyens du fonds sont affectés :

- aux interventions dans le nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation des personnes qui quittent un logement suite à l'application de l'article 8 du Code ;
- à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- à la prise en charge, partielle ou totale, des indemnités d'occupation dues pendant la trêve hivernale visée à l'article 233*duodecies* du Code et restées en défaut de paiement.

Le Gouvernement détermine les conditions dans lesquelles les personnes qui quittent un logement suite à l'application des dispositions de l'article 8, bénéficient d'une intervention dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation. ».

Article 4

Dans le titre XI, chapitre II, du même Code, il est inséré une section 10 rédigée comme suit :

« Section 10. Procédure en matière de bail d'habitation et en matière d'expulsion

Art. 233*bis* – Disposition liminaire

Sauf disposition contraire cette section s'applique aux baux d'habitation et aux baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.

Le Code judiciaire s'applique sous réserve des dispositions qui suivent.

Art. 233*ter* – Exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement

- de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 10 van de Code;
- de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 214*quinquies* van de Code;
- de administratiekosten beoogd in artikel 14 van de Code;
- elke betaling aan het Gewest in verband met de tijdelijke herhuisvesting van huurders van wie de woning een verhuurverbod werd opgelegd;
- de vergoeding van de in § 3 bedoelde interventies van het Fonds.

§ 3. De middelen van het fonds worden bestemd:

- voor tussenkomsten in de nieuwe huurprijs en de verhuis- of installatiekosten van personen die een woning verlaten ten gevolge van de toepassing van artikel 8 van de Code;
- voor de tenlasteneming van gemaakte kosten in het kader van de tijdelijke herhuisvesting van huurders van wie de woning een verhuurverbod werd opgelegd;
- voor het op zich nemen, gedeeltelijk of volledig, van de bewoningsvergoedingen verschuldigd tijdens de winterstop, bedoeld in artikel 233*duodecies* van de Code, en die onbetaald bleven.

De Regering stelt de voorwaarden vast waaronder personen, die als gevolg van de toepassing van artikel 8, een woning verlaten, een tussenkomst in de nieuwe huurprijs krijgen, alsook in de verhuis- of installatiekosten”.

Artikel 4

In titel XI, hoofdstuk II, van dezelfde code wordt een afdeling 10 ingevoegd, luidende:

“Afdeling 10. Procedure inzake woninghuurovereenkomst en inzake uitzetting

Art. 233*bis* – Inleidende bepaling

Tenzij anders is bepaald, is deze afdeling van toepassing op woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten in zoverre die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.

Het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing onder voorbehoud van de bepalingen die volgen.

Art. 233*ter* – Vereiste van evenredigheid van de beslissingen inzake huisvesting

Le juge statue sur toute demande relative à un bail d'habitation ou à un bail visé à la section II *bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur.

La résolution du contrat ne pourra être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables, eu égard à la situation des parties, ou sur le constat de ce que la résolution du contrat constitue une décision proportionnée au regard des manquements qui fondent la demande. ».

Art. 233^{quater} – Mise en demeure préalable

§ 1^{er}. Tout recouvrement d'une dette de loyer ou de charges doit commencer par une mise en demeure écrite, adressée au preneur dont un modèle-type est disponible sur le site internet de Bruxelles Logement.

Cette mise en demeure doit contenir de manière complète et non équivoque toutes les données relatives à la créance. Elle doit comprendre au minimum les données énumérées au § 2 et il ne peut être procédé à d'autres techniques de recouvrement qu'après écoulement du délai prévu au § 3.

§ 2. Dans la mise en demeure apparaissent au moins les données suivantes :

- 1° l'identité, l'adresse, le numéro de téléphone et la qualité du bailleur ;
- 2° une description et une justification claires des montants réclamés, en ce compris les dommages-intérêts et les intérêts moratoires réclamés ;
- 3° la mention que, en l'absence de réaction dans le délai prévu au § 3, le bailleur pourra saisir le juge d'une action en recouvrement et/ou en résolution du bail ;
- 4° dans le cas où le recouvrement est effectué par un avocat, un officier ministériel ou un mandataire de justice, le texte suivant figurera dans un alinéa séparé, en caractères gras et dans un autre type de caractère :

« Cette lettre concerne un recouvrement amiable et vise à éviter un recouvrement judiciaire (assignation au tribunal ou saisie). ».

§ 3. Dans la mise en demeure, le délai dans lequel la créance peut être remboursée avant que des mesures complémentaires soient prises est mentionné. Ce délai est d'au moins un mois et commence à courir à la date de l'envoi de la sommation écrite.

De rechter spreekt zich uit over elke aanvraag die een woninghuurovereenkomst betreft of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling II *bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, rekening houdend met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder.

De ontbinding van het contract wordt slechts uitgesproken als de schuldvordering niet kan worden aangezuiverd binnen een redelijke termijn, gelet op de situatie van de partijen, of wanneer vastgesteld wordt dat de ontbinding van het contract een evenredige beslissing vormt gelet op de tekortkomingen die aan de eis ten grondslag liggen.”.

Art. 233^{quater} – Voorafgaande ingebrekestelling

§ 1. Elke invordering van een huur- of lastenschuld moet beginnen met een schriftelijke ingebrekestelling gericht aan de huurder, waarvan een standaardsjabloon beschikbaar is op de website van Brussel Huisvesting.

Deze ingebrekestelling moet een volledig en ondubbelzinnig overzicht omvatten van alle gegevens met betrekking tot de schuldvordering. Ze moet minimaal de gegevens opgesomd in § 2 omvatten, en er mag niet worden overgegaan tot andere invorderingstechnieken tot de termijn vermeld in § 3 is verstreken.

§ 2. De ingebrekestelling moet minstens volgende gegevens vermelden:

- 1° de identiteit, het adres, het telefoonnummer en de hoedanigheid van de verhuurder;
- 2° een beschrijving en een duidelijke verantwoording van de geëiste bedragen, met inbegrip van de geëiste schadevergoedingen en verwijlinteressen;
- 3° de vermelding dat, als een reactie uitblijft binnen de termijn vermeld in § 3, de verhuurder de zaak aanhangig kan maken bij de rechter voor invordering en/of ontbinding van de huurovereenkomst;
- 4° als de invordering uitgevoerd wordt door een advocaat, een openbaar ministerieel ambtenaar of een gerechtsmandataris, moet de volgende tekst in een apart lid vermeld worden, vetgedrukt en in een ander lettertype:

“Deze brief betreft een minnelijke invordering en beoogt een gerechtelijke invordering te vermijden (daging voor de rechtbank of beslag).”.

§ 3. In de ingebrekestelling wordt de termijn vermeld waarin de schuldvordering terugbetaald kan worden vooraleer er bijkomende maatregelen genomen worden. Deze termijn duurt minstens een maand en begint te lopen vanaf de datum waarop de schriftelijke aanmaning verstuurd werd.

Art. 233quinquies – Mode d'introduction de l'instance

§ 1^{er}. Les demandes introductives et les demandes en intervention forcée en matière de bail d'habitation, en ce compris celles tendant à une expulsion, sont formées par requête écrite déposée au greffe du juge.

La demande introduite par citation est recevable mais les frais de citation restent à charge du demandeur quand bien même il obtient gain de cause, sauf lorsque le recours à ce mode d'introduction de l'instance est imposé par le législateur ou justifié par le fait que le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population.

§ 2. À peine de nullité, l'acte introductif contient :

- 1° l'indication des jours, mois et an ;
- 2° les nom, prénom et domicile du requérant et, le cas échéant, son numéro de registre national ou numéro d'entreprise ;
- 3° les nom, prénom, domicile, et si ces informations sont connues du bailleur le numéro de téléphone et, le cas échéant, l'adresse électronique de la personne contre laquelle la demande est introduite ;
- 4° l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande ;
- 5° la signature du requérant ou de son avocat.

La citation contient en outre l'indication du juge qui est saisi et l'indication des lieu, jour et heure de l'audience.

À tout acte introductif d'instance concernant une demande d'expulsion sont en outre annexés, à peine de nullité :

- 1° un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3°, sauf si le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population ou aux registres des étrangers ;
- 2° copie de la mise en demeure préalable ainsi que de la preuve de son envoi au moins un mois avant le dépôt de la requête ou avant la signification de la citation.

§ 3. L'acte introductif peut contenir tout contact ou information utile pour la partie citée.

Art. 233sexies – Délais de comparution

Art. 233quinquies – Wijze van instellen van de rechtsvordering

§ 1. De inleidende eisen en de eisen voor een gedwongen tussenkomst inzake woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van eisen die een uitzetting nastreven, komen tot stand via een schriftelijk verzoekschrift aan de griffie van de rechter.

Een eis ingediend via dagvaarding is ontvankelijk, maar de dagvaardingskosten blijven ten laste van de aanvrager, zelfs als hij de zaak wint, behalve als het gebruik van deze wijze van rechtsingang opgelegd wordt door de wetgever, of verantwoord wordt door het feit dat de verweerder niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters.

§ 2. Op straffe van nietigheid moet de gedinginleidende akte het volgende omvatten:

- 1° de vermelding van dag, maand en jaar;
- 2° de naam, voornamen en het domicile van de eiser, en in voorkomend geval zijn rijksregisternummer of ondernemingsnummer;
- 3° de naam, voornamen, het domicile, en indien door de verhuurder bekend, het telefoonnummer en in voorkomend geval het e-mailadres van de persoon tegen wie de eis wordt ingediend;
- 4° het onderwerp en een beknopte uiteenzetting van de middelen van de eis;
- 5° de handtekening van de eiser of van zijn advocaat.

De dagvaarding vermeldt daarenboven de rechter bij wie de zaak aanhangig is gemaakt en de locatie, datum en het tijdstip van de zitting.

Op straffe van nietigheid moeten bij elke gedinginleidende akte met betrekking tot een uitzettingseis daarenboven worden gevoegd:

- 1° een getuigschrift van woonplaats van de persoon vermeld onder 3°, behalve als de verweerder niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters of in het vreemdelingenregister;
- 2° een kopie van de voorafgaande ingebrekestelling alsook van het bewijs dat ze minstens een maand voor de indiening van het verzoekschrift of voor de betekening van de dagvaarding is verstuurd.

§ 3. De gedinginleidende akte kan elk contactgegeven of elke informatie bevatten die relevant is voor de gedagvaarde partij.

Art. 233sexies – Termijnen voor verschijning

§ 1^{er}. Lorsque la demande est introduite par requête, les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Le délai de comparution est porté à 40 jours lorsque la requête comporte une demande d'expulsion.

§ 2. Le délai de citation est de 40 jours lorsque la demande porte sur l'expulsion d'un logement.

§ 3. Les délais visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, et au paragraphe 2 sont applicables aux demandes d'expulsion d'un logement accessoire au commerce faisant l'objet d'un bail visé à la section II *bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.

Art. 233septies – Communication au C.P.A.S. des demandes d'expulsion

§ 1^{er}. Toute demande tendant à l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation, une convention d'occupation précaire ou un bail visé à la section II *bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, est communiquée au C.P.A.S. de la commune où se situe le logement.

§ 2. Selon que la demande est formée par requête ou par comparution volontaire, ou par citation, le greffier ou l'huissier de justice transmet une copie de l'acte introductif d'instance au C.P.A.S., par voie électronique.

§ 3. Lorsque la demande d'expulsion est formulée à titre incident par voie de conclusions, le greffier en transmet sans retard une copie au C.P.A.S., par voie électronique. Cette communication contient l'indication de la date à laquelle l'affaire est fixée conformément à l'article 233sexies, § 1^{er}.

§ 4. Lorsque la demande est soumise à l'arbitrage ou présentée en cours d'arbitrage, sous réserve d'un examen *prima facie* de l'absence de convention d'arbitrage, le tribunal arbitral ne pourra en connaître qu'au terme d'un délai de 40 jours à dater de l'envoi au C.P.A.S. d'une copie de l'acte par lequel il en est saisi. Cet envoi est opéré par courrier électronique et contient l'indication de la date à laquelle les parties sont convoquées afin d'établir l'acte précisant la mission du ou des arbitres.

§ 1. Als de aanvraag via een verzoekschrift wordt ingediend, worden de partijen opgeroepen door de griffier, via een gerechtsbrief, om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te verschijnen voor de zitting vastgesteld door de rechter. Een kopie van het verzoekschrift wordt bij de oproeping gevoegd.

De verschijningstermijn wordt verlengd tot 40 dagen als het verzoekschrift een uitzettingseis omvat.

§ 2. De dagvaardingstermijn bedraagt 40 dagen als de eis een uitzetting uit een woning betreft.

§ 3. De termijnen vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en in paragraaf 2 zijn van toepassing op aanvragen tot uitzetting uit een woning die hoort bij een handelszaak waarvoor een huurovereenkomst is afgesloten zoals bedoeld in afdeling II *bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 233septies – Mededeling aan het O.C.M.W. van de uitzettingseisen

§ 1. Elke eis die betrekking heeft op de uithuiszetting van een natuurlijke persoon die een woninghuurovereenkomst, een overeenkomst voor precaire bewoning of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling II *bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek heeft afgesloten, moet gemeld worden aan het O.C.M.W. van de gemeente waar de woning zich bevindt.

§ 2. Naargelang de eis via een verzoekschrift tot stand komt of via vrijwillige verschijning of via dagvaarding bezorgt de griffie of de gerechtsdeurwaarder een kopie van de gedinginleidende akte aan het O.C.M.W., via elektronische weg.

§ 3. Als de uitzettingseis bij wijze van tussenvordering geformuleerd wordt bij conclusie, dan bezorgt de griffie er onmiddellijk een kopie van aan het O.C.M.W., via elektronische weg. Dit bericht moet de datum vermelden waarop de zaak voorkomt, in overeenstemming met artikel 233sexies, § 1.

§ 4. Als de eis onderworpen wordt aan arbitrage of voorgelegd wordt tijdens de arbitrage, mag het scheidsrecht, onder voorbehoud van een onderzoek *prima facie* van het ontbreken van een arbitrageovereenkomst, er pas kennis van nemen na een termijn van 40 dagen te rekenen vanaf de verzending naar het O.C.M.W. van een kopie van de akte die de zaak bij het scheidsrecht aanhangig maakt. Deze verzending gebeurt via e-mail en moet de datum vermelden waarop de partijen worden opgeroepen om de akte op te stellen die de opdracht van de scheidsrechter of de scheidsrechters verduidelijkt.

§ 5. Le C.P.A.S. offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

Art. 233*octies* – Conciliation préalable

Sans préjudice des dispositions des articles 731, alinéa 1^{er}, 732 et 733 du Code judiciaire, pour toute demande en matière de location de logement, le juge tente de concilier les parties.

En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure a lieu au fond. Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées.

Art. 233*novies* – Introduction d'une demande d'expulsion par voie de conclusions

Le dépôt de conclusions comportant une demande incidente portant sur l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation ou un bail visé à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, interrompt le cours des délais fixés par le calendrier amiable ou judiciaire.

Le greffier procède conformément à l'article 233*sexies*, § 3, et convoque les parties par pli judiciaire à une audience qui ne peut avoir lieu qu'au plus tôt 40 jours après cette convocation.

Lors de cette audience, le juge entend les parties quant à la possibilité d'un accord et tente de les concilier.

À défaut de possibilité d'accord ou de conciliation, il entend leurs observations concernant la mise en état de l'affaire et établit un nouveau calendrier.

Art. 233*decies* – Notification des décisions d'expulsion

§ 1^{er}. Toute décision d'expulsion d'un logement doit être portée à la connaissance du C.P.A.S. La notification d'une copie de la décision se fait par le greffe en même temps qu'il communique la copie non signée de la décision aux parties et, le cas échéant, à leurs avocats, comme il est prévu à l'article 792 du Code judiciaire.

Les tribunaux arbitraux doivent également communiquer copie des sentences qui ordonnent ou autorisent une expulsion au C.P.A.S.

§ 5. Het O.C.M.W. biedt de meest geschikte hulp aan in het kader van zijn wettelijke opdracht.

Art. 233*octies* – Voorafgaande verzoening

Onverminderd de bepalingen van artikel 731, eerste lid, artikel 732 en artikel 733 van het Gerechtelijk Wetboek probeert de rechter voor elke eis inzake woningverhuur de partijen te verzoenen.

Als de verzoening mislukt of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde gevoerd. Het vonnis geeft aan dat de partijen niet verzoend konden worden.

Art. 233*novies* – Indiening van een uitzettingsaanvraag bij conclusie

De indiening van conclusies die een tussenvordering bevatten die betrekking heeft op de uithuiszetting van een natuurlijke persoon die een woninghuurovereenkomst of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling II*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek heeft afgesloten, onderbreekt het verloop van de termijnen vastgesteld door de minnelijke of gerechtelijke kalender.

De griffier gaat tewerk in overeenstemming met artikel 233*sexies*, § 3, en roept de partijen bij gerechtsbrief op voor een zitting die pas ten vroegste 40 dagen na deze oproeping mag plaatsvinden.

Tijdens deze zitting hoort de rechter de partijen inzake de mogelijkheid om tot een akkoord te komen en probeert hij hen te verzoenen.

Blijft een mogelijkheid tot akkoord of verzoening uit, dan luistert hij naar hun opmerkingen over het regelen van de zaak en stelt hij een nieuw tijdschema op.

Art. 233*decies* – Betekening van de uitzettingsbeslissingen

§ 1. Elke beslissing tot uitzetting uit een woning moet gemeld worden aan het O.C.M.W. De betekening van een kopie van de beslissing gebeurt door de griffie, op hetzelfde moment waarop ze de niet-ondertekende kopie van de beslissing bezorgt aan de partijen, en in voorkomend geval aan hun advocaten, zoals voorzien in artikel 792 van het Gerechtelijk Wetboek

De scheidsrechters moeten ook een kopie bezorgen aan de O.C.M.W. van de uitspraken die een uitzetting opleggen of toelaten.

§ 2. À des fins de gestion et de mise en œuvre des politiques publiques sur les expulsions, les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion sont également communiquées par le greffe ou le tribunal arbitral au tiers de confiance désigné à cet effet par le Ministre simultanément à leur communication aux parties et au C.P.A.S.

Toutes les données à caractère personnel sont supprimées par le tiers de confiance à la réception des décisions et sentences précitées à l'exception des données suivantes qui sont généralisées :

- l'adresse du bien dont l'expulsion est autorisée est remplacée par un secteur statistique ;
- l'adresse du demandeur de l'expulsion est remplacée par un secteur statistique ;
- les numéros de registre national pour les personnes contre lesquelles l'expulsion est autorisée sont remplacés par un genre et une année de naissance ;
- la composition familiale est remplacée par les catégories éventuellement cumulatives suivantes : isolé, cohabitant, famille monoparentale, moins de 3 enfants, 3 à 5 enfants, plus de 5 enfants ;
- la situation socio-économique est remplacée par les catégories suivantes : travailleurs, allocataires sociaux, bénéficiaires de la GRAPA, bénéficiaires d'allocation de handicap.

Après avoir transmis les données ainsi généralisées à l'Observatoire du Logement, le tiers de confiance détruit les supports et les données généralisées.

Au moyen des données ainsi généralisées, l'Observatoire du Logement réalise les finalités suivantes :

- quantifier le nombre et la localisation par secteur des expulsions ;
- déterminer l'âge, le profil familial et socio-économique des personnes expulsées ;
- déterminer les causes d'expulsions ;
- déterminer le profil du propriétaire à l'initiative de l'expulsion ;
- déterminer les caractéristiques procédurales entourant la demande d'expulsion.

L'Observatoire du Logement conserve ces données généralisées sans limite de temps de sorte à permettre l'évolution du monitoring sur les expulsions, dans la limite des finalités établies.

§ 2. Met het oog op het beheer en de uitvoering van het overheidsbeleid inzake uitzettingen worden de beslissingen en de arbitrale uitspraken die een uitzetting toestaan ook door de griffie of het scheidsgerecht meegedeeld aan de derde vertrouwenspartij die daartoe door de Minister werd aangeduid, op hetzelfde moment dat ze worden meegedeeld aan de partijen en aan het O.C.M.W.

Alle persoonsgegevens worden door de derde vertrouwenspartij na ontvangst van de bovenvermelde beslissingen en uitspraken gewist, behalve de volgende gegevens, die worden gegeneraliseerd:

- het adres van het onroerend goed waarvoor de uitzetting is toegestaan, wordt vervangen door een statistische sector;
- het adres van de aanvrager van de uitzetting wordt vervangen door een statistische sector;
- de rijksregisternummers van personen tegen wie de uitzetting is toegestaan, worden vervangen door een geslacht en een geboortejaar;
- de gezinssamenstelling wordt vervangen door de volgende eventueel cumulatieve categorieën: alleenstaand, samenwonend, eenoudergezin, minder dan 3 kinderen, 3 tot 5 kinderen, meer dan 5 kinderen;
- de sociaaleconomische situatie wordt vervangen door de volgende categorieën: werknemer, uitkeringsgerechtigde, IGO-begunstigde, begunstigde van een invaliditeitsuitkering.

Nadat de derde vertrouwenspartij de aldus gegeneraliseerde gegevens aan het Observatorium Huisvesting heeft overgemaakt, vernietigt hij de gegevensdragers en gegeneraliseerde gegevens.

Aan de hand van de aldus gegeneraliseerde gegevens verwezenlijkt het Observatorium Huisvesting de volgende doelstellingen:

- het aantal en de plaats van uitzettingen per sector kwantificeren;
- de leeftijd, het familiale en sociaaleconomische profiel van de uitgezette personen bepalen;
- de oorzaken van uitzettingen bepalen;
- het profiel bepalen van de eigenaar die het initiatief neemt voor de uitzetting;
- de procedurele kenmerken van de uitzettingsaanvraag bepalen.

Het Observatorium Huisvesting bewaart deze gegeneraliseerde gegevens zonder tijdslimiet om de evolutie van het toezicht op uitzettingen mogelijk te maken, binnen de grenzen van de vastgestelde doeleinden.

Les données issues du monitoring, qui sont publiées sur le site internet du Bureau bruxellois de la planification, sont anonymisées préalablement à leur publication. Elles sont agrégées et ne constituent plus des données à caractère personnel.

Art. 233*undecies* – Délai d’expulsion et informations préalables

§ 1^{er}. Sous réserve des logements déclarés inhabitables conformément à l’article 135 de la Nouvelle loi communale ou frappés de l’interdiction visée à l’article 8 du présent Code, aucune expulsion d’un logement ne peut être exécutée qu’après un délai d’un mois suivant la signification du jugement ou de l’acte l’autorisant.

Ce délai n’est pas applicable lorsque :

- 1° le bien a été abandonné, c’est-à-dire lorsqu’il n’est plus utilisé conformément à sa fonction résidentielle ;
- 2° les parties ont convenu d’un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ou l’acte formant le titre d’expulsion ;
- 3° le juge a prolongé ou réduit ce délai à la demande du preneur, de l’occupant ou du bailleur qui justifie de circonstances d’une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l’unité, les ressources financières et les besoins de la famille.

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, dont le paiement d’une indemnité d’occupation, fixée en jour, dont la somme mensuelle ne peut être supérieur au montant du loyer.

En cas de convention d’occupation précaire, le délai d’expulsion prolongé ne pourra excéder trois mois.

L’huissier informe le C.P.A.S. de la signification du jugement d’expulsion. Le cours du délai d’expulsion visé aux alinéas 1^{er} et 2 est suspendu tant que l’huissier n’a pas procédé à cet envoi.

§ 2. L’expulsion d’un logement ne peut avoir lieu qu’à l’expiration d’un délai de quinze jours ouvrables après que l’huissier a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procédera.

De gegevens in de monitoring die op de interne website van Brussels Planningsbureau worden gepubliceerd, worden vóór de publicatie ervan geanonimiseerd. Het zijn geaggregeerde gegevens en niet langer persoonsgegevens.

Art. 233*undecies* – Uitzettingstermijn en voorafgaande informatie

§ 1. Onder voorbehoud van de woningen die onbewoonbaar verklaard zijn in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of waarvoor een verhuurverbod geldt zoals bedoeld in artikel 8 van de Code, mag geen enkele uitzetting uit een woning plaatsvinden vooraleer er een maand is verstreken na de betekening van het vonnis of de akte die dit toestaat.

Deze termijn is niet van toepassing als:

- 1° het goed verlaten is, dat wil zeggen wanneer het niet langer wordt aangewend in overeenstemming met de woonfunctie;
- 2° de partijen het eens zijn geworden over een andere termijn, waarbij dit akkoord vastgesteld moet worden in het vonnis of in de akte die de uitzettingstitel vormt;
- 3° de rechter deze termijn verlengd of ingekort heeft op vraag van de huurder, de bewoner of de verhuurder, die bijzonder ernstige omstandigheden aanvoert, onder meer de mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten in toereikende omstandigheden die de eenheid, financiële middelen en behoeften van het gezin in aanmerking nemen.

In dit laatste geval stelt de rechter de termijn vast waarbinnen de uitzetting niet mag plaatsvinden, rekening houdend met het belang van beide partijen en binnen de voorwaarden die hij bepaalt, waaronder de betaling van een bewoningsvergoeding die per dag wordt bepaald en waarvan de maandelijkse som niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huur.

Bij een overeenkomst voor preciaire bewoning mag de verlengde uitzettingstermijn niet langer zijn dan drie maanden.

De gerechtsdeurwaarder licht het O.C.M.W. in over de betekening van het uitzettingsvonnis. Het lopen van de uitzettingstermijn bedoeld in leden 1 en 2 wordt opgeschort zolang de gerechtsdeurwaarder deze betekening niet heeft verzonden.

§ 2. De uitzetting uit een woning mag pas plaatsvinden na het verstrijken van een termijn van vijftien werkdagen nadat de gerechtsdeurwaarder via een brief de huurder of de bewoners van het goed op de hoogte heeft gebracht van de datum waarop hij zal overgaan tot uitzetting.

Cet avis d'expulsion renseigne que les biens qui se trouveront encore dans les lieux au jour fixé pour l'expulsion seront mis sur la voie publique et que s'ils encombrant la voie publique et que les propriétaires des biens ou ses ayants droit les y laissent, ils seront enlevés et conservés à leurs frais par l'administration communale, comme prévu à l'article 3.58 du nouveau Code civil.

Le délai de six mois visé au paragraphe 3 de cet article 3.58 peut être prolongé à la demande des intéressés le temps nécessaire pour trouver une solution de relogement pérenne, sauf s'il s'agit de choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique.

Copie de cet avis est immédiatement adressée, par voie électronique, au C.P.A.S., qui offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

§ 3. Le délai visé au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, est interrompu et l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.P.A.S., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. À défaut pour l'occupant d'avoir quitté le logement à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie.

Art. 233*duodecies* – Moratoire hivernal

§ 1^{er}. Sous réserve de l'exécution des décisions administratives prises sur la base de l'article 8 ou des articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale, aucune expulsion d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail visé à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ne peut être exécutée du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante.

Il peut être dérogé à cette interdiction par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion lorsque :

- 1° une solution de relogement est disponible ou que le locataire a quitté le logement ;
- 2° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233*undecies*, § 1^{er} ;
- 3° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible ;

Dit bericht van uithuiszetting meldt dat de goederen die zich nog ter plaatse bevinden op de dag vastgesteld voor de uitzetting op de openbare weg geplaatst zullen worden, en dat als zij een hindernis vormen op de openbare weg en de eigenaars van de goederen of hun rechthebbenden ze daar laten, ze weggehaald en bewaard zullen worden op hun kosten door het gemeentebestuur zoals voorzien door artikel 3.58 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek.

De termijn van zes maanden bedoeld in paragraaf 3 van dit artikel 3.58 kan worden verlengd op vraag van de betrokkenen voor de tijd die nodig is om een duurzame herhuisvestingsoplossing te vinden, behalve als het gaat om zaken die vatbaar zijn voor bederf, die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering of schadelijk zijn voor de hygiëne, gezondheid of openbare veiligheid.

Een kopie van dit bericht wordt meteen via elektronische weg aan het O.C.M.W. bezorgd, die de meest geschikte hulp aanbiedt in het kader van zijn wettelijke opdracht.

§ 3. De termijn bedoeld in paragraaf 2, eerste lid, wordt onderbroken en de uitzetting mag niet plaatsvinden als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt, in voorkomend geval via de tussenkomst van het O.C.M.W., van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn. Als de bewoner de woning niet op de voorziene datum heeft verlaten, mag de uitzetting worden voortgezet.

Art. 233*duodecies* - Winterstop

§ 1. Onder voorbehoud van de uitvoering van de bestuurlijke beslissingen genomen op basis van artikel 8 of artikelen 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet mag geen enkele uitzetting gebeuren tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop uit een woning waarvoor een woninghuurovereenkomst is afgesloten of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling II*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Van dit verbod kan worden afgeweken door een bijzonder gemotiveerde beslissing over het dwingende karakter van de uitzetting als:

- 1° er een herhuisvestingsoplossing beschikbaar is of de huurder de woning heeft verlaten;
- 2° de gezondheidstoestand en/of veiligheidstoestand van het goed verantwoordt dat de bewoning ervan niet kan blijven voortduren na de termijn bedoeld in artikel 233*undecies*, § 1;
- 3° het gedrag van de huurder aan de basis ligt van een gevaarlijke toestand die elke verdere bewoning onmogelijk maakt;

4° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.

Le tribunal statue sur la dérogation au moratoire hivernal dans la décision ordonnant ou autorisant l'expulsion, dans le jugement d'homologation de la sentence arbitrale ou dans l'accord intervenu à l'issue d'une médiation, ou par décision subséquente à la demande du bailleur adressée au greffe par simple lettre, après avoir entendu les parties.

§ 2. Pendant la période du moratoire, l'indemnité d'occupation telle que fixée par la décision d'expulsion ou la décision subséquente, reste due.

En cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation ainsi fixée, le bailleur peut présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité visé à l'article 11.

Ne sont pas éligibles à l'indemnité susvisée les opérateurs immobiliers publics et les AIS ayant bénéficié d'un subside régional pour la création ou la gestion des logements à finalité sociale.

Le Gouvernement arrête les conditions d'intervention du Fonds.

§ 3. La finalité des traitements de données à caractère personnel prévus en exécution de l'article 233*duodecies*, § 2, est la gestion des demandes d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité consécutives à la présentation, par un ancien bailleur, de sa créance portant sur tout ou partie d'une indemnité d'occupation restée en défaut de paiement, et d'ainsi permettre :

1° le traitement des demandes d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité et, le cas échéant, l'octroi de l'intervention et le contrôle du respect des conditions d'octroi, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance Organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle ;

2° la gestion des litiges relatifs à l'exécution de l'article 233*duodecies*, § 2, portés devant les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire ;

3° le recouvrement des interventions du Fonds indûment payées, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les

4° de verhuurder in een situatie van overmacht verkeert waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken.

De rechtbank spreekt zich uit over de afwijking van de winterstop in de beslissing die de uitzetting beveelt of toelaat, in het vonnis ter homologering van de arbitrale uitspraak of van het akkoord dat bereikt is na bemiddeling, of via een beslissing die volgt op de eis van de verhuurder gericht aan de griffie via een gewone brief, nadat de partijen werden gehoord.

§ 2. Tijdens de winterstop blijft de bewoningsvergoeding verschuldigd zoals vastgesteld door de uitzettingsbeslissing of de latere beslissing.

Als de betaling van de op die manier vastgestelde bewoningsvergoeding uitblijft, mag de verhuurder een schuldvordering voorleggen aan de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit bedoeld in artikel 11.

De openbare vastgoedbeheerders en de SVK's die een gewestelijke subsidie hebben ontvangen voor de productie of het beheer van woningen met sociaal oogmerk, komen niet in aanmerking voor de bovenvermelde vergoeding.

De Regering bepaalt de voorwaarden voor de tussenkomst van het Fonds.

§ 3. Het doeleinde van de verwerking van persoonsgegevens in uitvoering van artikel 233*duodecies*, § 2, is het beheer van de aanvragen voor een tegemoetkoming van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit naar aanleiding van de indiening door een gewezen verhuurder van zijn schuldvordering met betrekking tot een volledig of gedeeltelijk onbetaalde bewoningsvergoeding, en zo het volgende mogelijk te maken:

1° de behandeling van de aanvragen voor een tegemoetkoming van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit, en in voorkomend geval, de toekenning van de tegemoetkoming en de controle op de naleving van de toekenningsvoorwaarden in toepassing van de artikelen 92 tot 95 van de Organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle;

2° de behandeling van geschillen met betrekking tot de uitvoering door artikel 233*duodecies*, § 2, aanhangig gemaakt bij de hoven en rechtbanken van de rechterlijke orde;

3° De invordering van de ten onrechte betaalde tegemoetkomingen door het Fonds, in toepassing van artikelen 92 tot en met 95 van de organieke ordonnantie

dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

§ 4. Les catégories de personnes concernées auxquelles se rapportent les traitements sont :

- 1° les anciens bailleurs ayant introduit une demande d'indemnité d'occupation ;
- 2° les anciens locataires mentionnés dans les créances présentées par les anciens bailleurs visés au 1°.

§ 5. Afin d'atteindre les finalités visées au paragraphe 1^{er}, les catégories suivantes de données à caractère personnel peuvent être traitées :

- 1° les données mentionnées dans la décision d'expulsion ;
- 2° les données mentionnées dans le contrat de bail ;
- 3° la date du jugement ;
- 4° la date de la signification éventuelle du jugement ;
- 5° les données d'identification permettant et facilitant le contact, à savoir les noms et prénoms, le numéro de registre national, le numéro de téléphone, l'adresse électronique, la langue et l'adresse de résidence de l'ancien bailleur et de l'ancien locataire ;
- 6° les données concernant le lieu de domiciliation de l'ancien bailleur et de l'ancien locataire ;
- 7° le numéro de compte en banque ou le relevé d'identité bancaire de l'ancien bailleur ;
- 8° le montant du dernier loyer perçu par l'ancien bailleur ;
- 9° le montant de la créance déclarée par l'ancien bailleur et des indemnités d'occupation payées par les anciens locataires ou pour les anciens locataires.

Dans ce cadre, le responsable du traitement a accès aux informations figurant dans le Registre national qui lui sont nécessaires, et ce conformément à l'article 5, § 1^{er}, 1°, de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques. Il est également autorisé à solliciter les numéros de registre national et à les utiliser conformément à l'article 8, § 1^{er}, alinéa 3, de la même loi.

§ 6. Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la décision d'octroi de la demande d'indemnité d'occupation pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un octroi.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans, à partir de la décision d'octroi de la demande

van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

§ 4. De categorieën van betrokken personen op wie de verwerking betrekking heeft, zijn:

- 1° vroegere verhuurders die een aanvraag voor een bewoningsvergoeding hebben ingediend;
- 2° vroegere huurders die vermeld zijn in de schuldvorderingen ingediend door de vroegere verhuurders bedoeld in 1°.

§ 5. Om de in paragraaf 1 genoemde doeleinden te verwezenlijken, kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° de gegevens vermeld in de beslissing tot uithuiszetting;
- 2° de gegevens vermeld in de huurovereenkomst;
- 3° de datum van het vonnis;
- 4° de datum van de eventuele kennisgeving van het vonnis;
- 5° de identificatiegegevens die contact mogelijk en gemakkelijker maken, namelijk de namen en voornamen, het rijksregisternummer, het telefoonnummer, het e-mailadres, de taal en het verblijfadres van de vroegere verhuurder en de vroegere huurder;
- 6° de gegevens betreffende de woonplaats van de vroegere verhuurder en de vroegere huurder;
- 7° het bankrekeningnummer of het bankidentiteitsbewijs van de vroegere verhuurder;
- 8° het bedrag van de laatste door de vorige verhuurder ontvangen huur;
- 9° het bedrag van de schuldvordering aangegeven door de vroegere verhuurder en bewoningsvergoedingen betaald door of voor de vroegere huurders.

In dit kader heeft de verwerkingsverantwoordelijke toegang tot de gegevens in het Rijksregister die hij nodig heeft, overeenkomstig artikel 5, § 1, 1°, van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen. Hij is eveneens gemachtigd om de rijksregisternummers op te vragen en te gebruiken, overeenkomstig artikel 8, § 1, lid 3 van dezelfde wet.

§ 6. Persoonsgegevens van verhuurders worden door Brussel Huisvesting bewaard gedurende vijf jaar vanaf de beslissing om de aanvraag voor de bewoningsvergoeding in te willigen, voor gegevens die zijn verzameld voor de behandeling van de aanvraag voor een bewoningsvergoeding die heeft geleid tot een toekenning.

Persoonsgegevens van huurders worden door Brussel Huisvesting gedurende vijf jaar bewaard, vanaf de beslissing om de aanvraag voor een bewoningsvergoeding

d'indemnité d'occupation pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation du bailleur ayant abouti à un octroi.

Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs ayant introduit une demande d'indemnité d'occupation sont conservées par Bruxelles Logement pendant trois ans, à partir de la décision de rejet de la demande d'indemnité d'occupation et, le cas échéant, la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un refus d'octroi. Les données à caractère personnel relatives aux locataires condamnés par jugement à payer une indemnité d'occupation et pour laquelle les bailleurs ont introduit une demande d'indemnité d'occupation sont conservées par Bruxelles Logement pendant trois ans, à partir de la décision de rejet de la demande d'indemnité d'occupation et, le cas échéant, la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un refus d'octroi. Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs sont conservées, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

§ 7. Hormis les cas prévus par la loi, les données à caractère personnel collectées ne sont transmises à des tiers que si et dans la mesure où cette transmission s'avère nécessaire au respect des finalités visées au § 1^{er}.

§ 8. Bruxelles Logement est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au § 2 pour la poursuite des finalités prévues au § 1^{er}, 1^o et 2^o. Bruxelles Fiscalité est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à

in te willigen, voor gegevens die zijn verzameld voor de behandeling van de aanvraag voor een bewoningsvergoeding van de verhuurder die heeft geleid tot een toekenning.

Persoonsgegevens van verhuurders die een aanvraag voor een bewoningsvergoeding hebben ingediend, worden door Brussel Huisvesting bewaard gedurende drie jaar vanaf het besluit tot weigering van de aanvraag voor de bewoningsvergoeding en, in voorkomend geval, het einde van de beroepsprocedure, voor gegevens die zijn verzameld voor de verwerking van de aanvraag voor een bewoningsvergoeding die heeft geleid tot een geweigerde toekenning. Persoonsgegevens van huurders die bij vonnis veroordeeld zijn tot het betalen van een bewoningsvergoeding waarvoor de verhuurder een aanvraag heeft ingediend, worden door Brussel Huisvesting bewaard gedurende drie jaar vanaf het besluit tot weigering van de aanvraag voor de bewoningsvergoeding en, in voorkomend geval, het einde van de beroepsprocedure, voor gegevens die zijn verzameld voor de verwerking van de aanvraag voor een bewoningsvergoeding die heeft geleid tot een geweigerde toekenning. De persoonsgegevens van de verhuurders worden, als het nodig is om ze door te geven, bewaard door Brussel Huisvesting tot het verlopen van de verjaringstermijnen uit de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof, en uit de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

De persoonsgegevens van de huurders worden, als het nodig is om ze door te geven, bewaard door Brussel Huisvesting tot het verlopen van de verjaringstermijnen uit de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof, en uit de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

§ 7. Naast de gevallen waarin de wet voorziet, zullen de ingezamelde persoonsgegevens enkel aan derden bezorgd worden als en voor zover dit nodig is voor het respecteren van de doeleinden vermeld in § 1.

§ 8. Brussel Huisvesting is in toepassing van artikel 4, 7) van de AVG de verantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens van de in § 2 bedoelde categorieën van personen voor de verwezenlijking van de in § 1, 1^o en 2^o genoemde doeleinden. Brussel Fiscaliteit is in toepassing van artikel 4, 7) van de AVG de verantwoordelijke voor de

caractère personnel des catégories de personnes visées au § 2 pour la poursuite des finalités prévues au § 1^{er}, 3^o. ».

Article 5

Les articles 1344 ter à 1344septies du Code judiciaire sont abrogés.

L'article 1344 bis du Code judiciaire est abrogé pour ce qui concerne les baux d'habitation et les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.

VI. Amendements

N° 1 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Article 3

À l'article 11 en projet, ajouter un nouveau § 4 rédigé comme suit :

« § 4. En vue du recouvrement des indemnités d'occupation prises en charge par le Fonds budgétaire de solidarité, Bruxelles Logement est subrogé de plein droit, à concurrence de leur montant, dans les droits auxquels le bailleur peut prétendre. »

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à poser le principe que l'indemnité d'occupation fixée par le juge, en cours de période hivernale, est pleinement due et que, si Bruxelles Logement doit intervenir en lieu et place du locataire défaillant, l'administration sera en droit de récupérer ces montants.

En l'absence d'une telle disposition, la finalité du « fonds de solidarité » risque d'être détournée dès lors que celui-ci interviendrait en lieu et place de locataires qui n'auraient, par exemple, aucune difficulté financière ou qui s'abstiendraient sciemment de tout paiement au motif que ledit fonds permettra de désintéresser leur bailleur.

verwerking van de persoonsgegevens van de in § 2 bedoelde categorieën van personen voor de verwezenlijking van de in § 1, 3^o genoemde doeleinden”.

Artikel 5

Artikelen 1344 ter tot 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek worden opgeheven.

Artikel 1344 bis van het Gerechtelijk Wetboek wordt opgeheven met betrekking tot woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.

VI. Amendementen

NR. 1 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 11, een nieuwe § 4 toevoegen, luidend als volgt:

“§ 4. Met het oog op de invordering van de door het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit betaalde bewoningsvergoedingen treedt Brussel Huisvesting van rechtswege, ten belope van hun bedrag, in de rechten waarop de verhuurder aanspraak kan maken.”

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe als principe te stellen dat de door de rechter vastgestelde bewoningsvergoeding tijdens de winterperiode volledig verschuldigd is en dat, indien Brussel Huisvesting moet betalen in de plaats van de in gebreke blijvende huurder, de administratie het recht heeft om die bedragen terug te vorderen.

Bij gebrek aan een dergelijke bepaling dreigt het doel van het “solidariteitsfonds” te worden misbruikt wanneer het betaalt in de plaats van huurders die bijvoorbeeld geen financiële problemen zouden hebben of bewust niet zouden betalen, omdat het fonds hun verhuurder zal betalen.

N° 2 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT et M. Bertin MAMPAKA)

Article 3

À l'article 11, § 3, troisième tiret, en projet supprimer les mots «partielle ou totale, »

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à garantir au bailleur que le Fonds budgétaire de solidarité interviendra dans la totalité des indemnités d'occupation restant dues par le preneur.

En outre, en l'état actuel du projet, aucune disposition législative ne détermine les critères objectifs par lesquels Bruxelles Logement interviendrait en tout ou partie. Il n'est pas non plus instauré de délégation au Gouvernement afin de fixer ces mêmes critères. Aussi, il y a là un risque de traitement arbitraire et/ou d'inégalité de traitement entre les bénéficiaires dudit fonds.

N° 3 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT et M. Bertin MAMPAKA)

Article 3

À l'article 11, § 3, en projet, ajouter un quatrième tiret, rédigé comme suit :

« Au subventionnement de chaque centre public d'action sociale, à titre d'intervention dans les frais de personnel et d'accompagnement social, à concurrence de 500 euros multipliés par le nombre de communications qui lui ont été adressées, au cours de l'année écoulée, en vertu de l'article 233septies, §§ 1 à 4, du Code. »

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à soutenir l'action des CPAS bruxellois dont le rôle central, en termes de prévention contre les expulsions et d'accompagnement des locataires dans la défense de leurs droits, est largement rappelée par l'exposé des motifs.

Dès lors que l'intervention des CPAS s'effectue dans le cadre d'une matière régionalisée, il apparaît particulièrement adéquat que la Région de Bruxelles-Capitale contribue

NR. 2 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT en de heer Bertin MAMPAKA)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 11, § 3, derde streepje, de woorden “, gedeeltelijk of volledig” schrappen.

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de verhuurder te garanderen dat het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit de bewoningsvergoedingen die nog door de huurder verschuldigd blijven, volledig zal betalen.

Bovendien bevat het ontwerp in zijn huidige vorm geen enkele wetbepaling die de objectieve criteria vaststelt op grond waarvan Brussel Huisvesting geheel of gedeeltelijk zou betalen. Er wordt evenmin een machtiging aan de regering verleend om die criteria vast te stellen. Daarom bestaat er een risico van willekeurige behandeling en/of ongelijke behandeling van de begunstigden van het fonds.

AMENDEMENT NR 3 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT en de heer Bertin MAMPAKA)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 11, § 3, een vierde streepje toevoegen, luidend als volgt:

“voor de subsidiëring van elk openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn als tegemoetkoming in de kosten van het personeel en de sociale begeleiding, ten belope van 500 euro vermenigvuldigd met het aantal mededelingen die in het afgelopen jaar naar het OCMW werden gestuurd, krachtens artikel 233septies, §§ 1 tot en met 4, van de Code.”

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de actie van de Brusselse OCMW's te ondersteunen, waarvan de centrale rol op het gebied van preventie van uithuiszettingen en begeleiding van de huurders bij de verdediging van hun rechten uitvoerig in herinnering wordt gebracht in de memorie van toelichting.

Aangezien de OCMW's werken in het kader van een geregionaliseerde aangelegenheid, lijkt het bijzonder aangewezen dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ertoe

à leur donner, de façon structurelle, les moyens humains et matériels de mener à bien leurs missions légales, ainsi, à titre de comparaison, qu'elle le fait déjà dans le domaine de l'énergie.

N° 4 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT et M. Bertin MAMPAKA)

Article 4

À l'article 233undecies § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, en projet, supprimer les mots « , de l'occupant ».

JUSTIFICATION

La notion d'occupant n'est pas définie par le Code du Logement et n'est que trop vaguement énoncée. En effet, la notion peut concerner un grand nombre de situations différentes : un membre du ménage du preneur, un occupant sans titre ni droit, voire, un occupant squattant les lieux. Il ne se déduit pas non plus de la notion d'occupation que l'occupant est privé d'un logement décent.

Ainsi que le rappelle l'avis du Conseil de l'État, la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas compétente pour organiser le régime d'expulsion des lieux occupés sans titre ni droit (avis 67.387/3). En effet, sa compétence se limite aux seuls baux d'habitation et, le cas échéant, aux baux commerciaux.

Il doit aussi être rappelé que la législation fédérale comporte des règles spécifiques dès lors qu'il y a occupation d'un lieu sans l'autorisation du propriétaire, communément appelées « loi anti-squat ».

N° 5 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT et M. Bertin MAMPAKA)

Article 4

À l'article 233undecies § 1^{er}, en projet, supprimer l'alinéa 4.

JUSTIFICATION

Cet alinéa vise les conventions d'occupation précaire et détermine un délai maximum au terme duquel l'expulsion pourra être mise en œuvre.

bijdraagt dat ze op structurele wijze kunnen beschikken over het personeel en de materiële middelen om hun wettelijke opdrachten goed uit te voeren, zoals het gewest dat al doet op het gebied van energie.

NR. 4 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT en de heer Bertin MAMPAKA)

Artikel 4

In het ontworpen artikel 233undecies, § 1, 2^{de} lid, 3^o, de woorden “, de bewoner” schrappen.

VERANTWOORDING

Het begrip “bewoner” wordt niet gedefinieerd door de Huisvestingscode en wordt slechts vaag vermeld. Het begrip kan immers betrekking hebben op een groot aantal verschillende situaties: een lid van het huishouden van de huurder, een bewoner zonder recht of titel of zelfs een bewoner die het pand gekraakt heeft. Uit het begrip “bewoning” wordt evenmin afgeleid dat de bewoner niet over een behoorlijke woning beschikt.

Zoals het advies van de Raad van State erop wijst, is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet bevoegd voor de regeling van uithuiszettingen uit plaatsen betrokken zonder recht of titel (advies 67.387/3). Zijn bevoegdheid is immers beperkt tot huurovereenkomsten voor woningen en, in voorkomend geval, handelshuur-overeenkomsten.

Er zij eveneens aan herinnerd dat de federale wetgeving in specifieke regels voorziet, zodra een plaats betrokken wordt zonder toestemming van de eigenaar, die algemeen bekend staan als de “antikraakwet”.

NR. 5 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT en de heer Bertin MAMPAKA)

Artikel 4

In het ontworpen artikel 233undecies, § 3, het 4^{de} lid schrappen.

VERANTWOORDING

Dit lid heeft betrekking op overeenkomsten voor precare bewoning en stelt een maximumtermijn vast waarna tot uithuiszetting kan worden overgegaan.

Ainsi que le rappelle l'avis du Conseil de l'État, la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas compétente pour organiser le régime d'expulsion des lieux occupés sans titre ni droit (avis 67.387/3). En effet, sa compétence se limite aux seuls baux d'habitation et, le cas échéant, aux baux commerciaux. Tel n'est pas le cas des conventions d'occupation précaire qui ne sont spécialement pas des baux d'habitation et qui relèvent, en conséquence, de la compétence de l'autorité fédérale.

En outre, l'encadrement des modalités d'expulsion de ce type de conventions, outre qu'il est porté atteinte à l'essence même du droit d'occupation précaire, va réduire le nombre d'opportunités, pour les acteurs sociaux et/ou publics, de disposer de lieux permettant une occupation précaire. À titre d'exemple, rappelons la récente mobilisation des habitants dans le cadre de l'accueil des bénéficiaires de la protection temporaire Ukraine.

N° 6 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Article 4

À l'article 233duodecies § 2, en projet, supprimer l'alinéa 3.

JUSTIFICATION

La disposition supprimée apparaît discriminatoire. Elle exclut, de façon générale et définitive dans le temps, l'ensemble des opérateurs immobiliers publics et les AIS. Cette différence de traitement avec les bailleurs privés n'apparaît ni raisonnable, ni proportionnelle.

N° 7 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT et M. Bertin MAMPAKA)

Article 4

À l'article 233bis en projet, insérer, après le 1^{er} alinéa, un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Les litiges nés après le terme d'un bail d'habitation ou au motif de l'occupation sans titre ni droit d'un logement sont exclus du champ d'application de la présente section. »

Zoals in het advies van de Raad van State wordt benadrukt, is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet bevoegd om de uithuiszettingen te regelen uit plaatsen die zonder titel of recht worden betrokken (advies 67.387/3). Zijn bevoegdheid is immers beperkt tot woninghuurovereenkomsten en, desgevallend, handelshuurovereenkomsten. Dit is niet het geval voor overeenkomsten voor preciaire bewoning, die specifiek geen woninghuurovereenkomsten zijn en dus onder de bevoegdheid van de federale overheid vallen.

Bovendien zullen de uithuiszettings-voorwaarden voor dergelijke overeenkomsten niet enkel de essentie van het recht op preciaire bewoning in het gedrang brengen, maar ook het aantal mogelijkheden voor sociale en/of publieke actoren om over plaatsen voor preciaire bewoning te beschikken, verminderen. Als voorbeeld halen we de recente mobilisatie van bewoners aan in het kader van de opvang van begunstigen van tijdelijke bescherming uit Oekraïne.

NR. 6 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Artikel 4

In het ontworpen artikel 233duodecies, § 2, het 3^{de} lid schrappen.

VERANTWOORDING

De geschrapte bepaling lijkt discriminerend. Zij sluit, in algemene zin en definitief in de tijd, alle openbare vastgoedoperatoren en SVK's uit. Dit verschil in behandeling met particuliere verhuurders lijkt redelijk noch proportioneel.

NR. 7 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT en de heer Bertin MAMPAKA)

Artikel 4

In het ontworpen artikel 233bis, na het 1^{ste} lid, een nieuw lid invoegen, luidend als volgt:

“Geschillen die ontstaan na het verstrijken van een woninghuurovereenkomst of op grond van bezetting zonder titel noch recht van een woning vallen buiten het toepassingsgebied van deze afdeling.”

JUSTIFICATION

En toute occurrence, cet amendement vise l'occupation sans titre ni droit d'un logement.

Ainsi que le rappelle l'avis du Conseil de l'État, la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas compétente pour organiser le régime d'expulsion des lieux occupés sans titre ni droit (avis 67.387/3). En effet, sa compétence se limite aux seuls baux d'habitation et, le cas échéant, aux baux commerciaux.

N° 8 (de Mme Françoise DE SMEDT)

Article 4

À l'article 233^{duodecies}, § 1^{er}, en projet, supprimer l'alinéa 4.

JUSTIFICATION

La notion de « situation de force majeure » dans laquelle se trouverait le bailleur est trop floue et permet des interprétations de tous types. Cela risquerait d'augmenter de façon illimitée le nombre d'exceptions invoquées par le bailleur et donc de possibilité d'expulsions.

N° 9 (de Mme Françoise DE SMEDT)

Article 4

À l'article 233^{ter}, alinéa 2, en projet, insérer, entre les mots « si la créance » et « ne peut être apurée », les mots :

« est supérieure à 3 mois de loyers et »

JUSTIFICATION

Comme indiqué dans les commentaires de l'article 4 – 233^{ter}, § 2, il est nécessaire de ne pas porter une atteinte disproportionnée au droit au logement du locataire. Le dernier paragraphe des commentaires relatifs à l'insertion d'un article 233^{ter} mentionne que « l'on peut considérer qu'une dette inférieure à trois mois de loyer ne pourrait justifier, à elle seule, la résolution du bail. » Pour plus de cohérence et pour que le Code bruxellois du Logement reste fidèle à l'esprit de ces commentaires, nous plaidons pour l'insertion du délai minimum de trois mois de loyers pour conditionner la possibilité d'expulser.

VERANTWOORDING

Dit amendement heeft in elk geval betrekking op de bezetting zonder titel noch recht van een woning.

Zoals in het advies van de Raad van State wordt benadrukt, is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet bevoegd om de uithuiszettingen te regelen uit plaatsen die zonder titel of recht worden bezet (advies 67.387/3). Zijn bevoegdheid is immers beperkt tot woninghuurovereenkomsten en, desgevallend, handelshuurovereenkomsten.

NR. 8 (van mevrouw Françoise DE SMEDT)

Artikel 4

In het ontworpen artikel 233^{duodecies}, § 1, vierde lid schrappen.

VERANTWOORDING

Het begrip “situatie van overmacht” waarin de verhuurder zou verkeren, is te vaag en vatbaar voor allerlei interpretaties. Dat zou het aantal uitzonderingen waarop de verhuurder zich beroept en dus de mogelijkheden van uithuiszetting onbeperkt kunnen verhogen.

NR. 9 (van mevrouw Françoise DE SMEDT)

Artikel 4

In het ontworpen artikel 233^{ter}, tweede lid, tussen de woorden “als de schuldvordering” en “niet kan worden aangezuiverd” de volgende woorden invoegen:

“meer dan 3 maanden huur bedraagt en”

VERANTWOORDING

Zoals in het commentaar bij artikel 4 – 233^{ter}, § 2, staat, mag het recht van de huurder op huisvesting niet onevenredig aangetast worden. In de laatste alinea van het commentaar betreffende de invoeging van een artikel 233^{ter} staat dat “we ervan kunnen uitgaan dat een schuld lager dan drie maanden huur op zich de ontbinding van de huurovereenkomst niet kan verantwoorden.” Voor meer coherentie en opdat de Brusselse Huisvestingscode trouw blijft aan de geest van deze opmerkingen, pleiten we voor de invoering van een minimum van drie maanden huur als voorwaarde voor de mogelijkheid tot uithuiszetting.

N° 10 (de M. Mathias VANDENBORRE, Mme Cieltje VAN ACHTER et M. Gilles VERSTRAETEN)

Article 4

Dans l'article 233quinquies, § 1^{er}, en projet, supprimer l'alinéa 2.

JUSTIFICATION

La disposition selon laquelle – à quelques exceptions près – les frais de citation restent à charge du demandeur quand bien même il obtient gain de cause, est manifestement contraire aux dispositions actuelles du Code judiciaire. Les frais d'huissier relativement limités – lorsque la demande est introduite par citation – ne sauraient justifier une telle dérogation.

Le même commentaire a également été formulé par l'Inspection des finances qui, dans son avis, a souligné que la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas compétente pour apporter une telle modification d'ordre général au Code judiciaire.

En outre, un juge peut aujourd'hui déjà décider de mettre le coût d'une citation (entre 150 et 250 euros) à charge du bailleur, sauf dans les cas où le Code judiciaire impose le recours à la citation (séjour à l'étranger, inconnu au registre national).

N° 11 (de M. Mathias VANDENBORRE, Mme Cieltje VAN ACHTER et M. Gilles VERSTRAETEN)

Article 4

Dans l'article 233sexies en projet, supprimer l'alinéa 2 du § 1^{er}, ainsi que les §§ 2 et 3.

JUSTIFICATION

Un délai de comparution de 40 jours après la requête – si la requête comporte une demande d'expulsion – est excessivement long. Il en va de même pour le délai de citation. Les délais habituels devraient suffire.

Lors des auditions parlementaires sur la problématique des expulsions domiciliaires, des parties prenantes, telles que les juges de paix, se sont opposées à une prolongation du délai de comparution à 40 jours. Il convient au contraire qu'un locataire en retard de paiement soit cité au plus vite

NR. 10 (van de heer Mathias VANDEN BORRE, mevrouw Cieltje VAN ACHTER en de heer Gilles VERSTRAETEN)

Artikel 4

In het ontworpen artikel 233quinquies, § 1, het tweede lid schrappen.

VERANTWOORDING

De bepaling dat – behoudens enkele uitzonderingen – de dagvaardingskosten ten laste blijven van de aanvrager, zelfs als hij de zaak wint, is manifest strijdig met de huidige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek. De relatief beperkte gerechtsdeurwaarderskosten – in het geval dat de aanvraag wordt ingediend via een dagvaarding – kunnen zulke afwijking niet verantwoorden.

Dezelfde commentaar werd ook geformuleerd door de Inspectie Van Financiën, die in haar advies vaststelde dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet bevoegd is om zulke algemene wijziging van het Gerechtelijk Wetboek door te voeren.

Bovendien kan een rechter op vandaag reeds beslissen om de kosten van de dagvaarding (tussen de 150 en 250 euro) ten laste van de verhuurder te laten, behalve in de gevallen waarin het Gerechtelijk Wetboek het gebruik van de dagvaarding verplicht stelt (verblijf in het buitenland, onbekend in het rijksregister).

NR. 11 (van de heer Mathias VANDEN BORRE, mevrouw Cieltje VAN ACHTER en de heer Gilles VERSTRAETEN)

Artikel 4

In het ontworpen art. 233sexies, het tweede lid van § 1, alsook §§ 2 en 3 schrappen.

VERANTWOORDING

Een verschijningstermijn van 40 dagen na het verzoekschrift – indien het verzoekschrift een uitzettingseis omvat – is overdreven lang. Hetzelfde geldt voor de dagvaardingstermijn. De reguliere termijnen moeten hier volstaan.

Tijdens de parlementaire hoorzittingen over de problematiek van uithuiszettingen hebben stakeholders, zoals vrederechters, zich negatief uitgesproken over een verlenging van de verschijningstermijn tot 40 dagen. Het is net aangewezen dat een huurder met een betalingsachterstand

devant le juge de paix afin d'explorer toutes les solutions possibles. En effet, si on ne comparait pas, on perd 40 jours et on doit un mois de loyer de plus sans l'ombre d'une solution. Un délai de citation de 15 jours est donc préférable.

En outre, il a également été expliqué lors des auditions que le délai moyen entre le non-paiement du loyer et l'organisation d'une expulsion est déjà de 6 mois. En effet, l'organisation d'une expulsion prend du temps et nécessite de réunir plusieurs personnes (serrurier, police, ouvriers communaux). Pour la Ville de Bruxelles, par exemple, il faut compter un mois et demi avant de pouvoir fixer une date d'expulsion. À Anderlecht, ce délai peut monter jusqu'à trois mois. Les bailleurs qui ne perçoivent pas les loyers doivent donc, quoi qu'il soit, déjà faire preuve de beaucoup de patience pour obtenir la libération de leur bien. Une prolongation des délais est donc totalement superflue et contre-productive.

N° 12 (de M. Mathias VANDENBORRE, Mme Cieltje VAN ACHTER et M. Gilles VERSTRAETEN)

Article 4

Dans l'article 233undecies en projet, apporter les modifications suivantes :

au § 1^{er}, alinéa 3, ajouter ce qui suit :

« Cette indemnité d'occupation est en principe égale au montant du loyer convenu et ne peut en tout cas pas être de nature à ne pas permettre au bailleur de couvrir les frais d'entretien. L'indemnité d'occupation ne peut pas non plus être nettement inférieure à la valeur du marché du bien en question. En cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation, le bailleur peut présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité visé à l'article. »

supprimer le § 2, alinéa 3 et l'intégralité du § 3.

JUSTIFICATION

L'article 233undecies, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, et alinéa 3, prévoit la possibilité que pendant plusieurs mois un bailleur ne pourra pas expulser un locataire qui ne respecte pas ses obligations locatives. En effet, le juge peut certes prolonger le délai d'expulsion d'un mois, mais il est tenu de fixer une indemnité d'occupation. Cette indemnité ne correspond toutefois pas forcément au loyer convenu par le bailleur et le locataire étant donné que l'indemnité d'occupation peut être fixée à un montant inférieur à celui du loyer. Comme le dit le Conseil d'État dans son avis, il

zo snel mogelijk voor de vrederechter wordt gedagvaard om alle mogelijke oplossingen te onderzoeken. Wie niet verschijnt, verliest immers 40 dagen en krijgt er een maand huur bij en geen oplossing. Een termijn van 15 dagen voor een dagvaarding geniet aldus de voorkeur.

Voorts werd tijdens de hoorzittingen ook toegelicht dat de duur tussen het niet betalen van de huur en het organiseren van een uitzetting gemiddeld reeds 6 maanden bedraagt. De organisatie van een uitzetting kost immers tijd en vereist het bijeenbrengen van verschillende personen (slotenmaker, politie, gemeentewerkers). Voor de stad Brussel bijvoorbeeld duurt het anderhalve maand voordat een uitzettingsdatum kan worden vastgesteld. In Anderlecht kan die termijn oplopen tot drie maanden. Onbetaalde verhuurders moeten dus sowieso al veel geduld hebben om hun eigendom vrij te maken. Een verlenging van de termijnen is dus totaal overbodig en contraproductief.

NR. 12 (van de heer Mathias VANDEN BORRE, mevrouw Cieltje VAN ACHTER en de heer Gilles VERSTRAETEN)

Artikel 4

In het ontworpen artikel 233undecies, de volgende wijzigingen aanbrengen:

aan § 1, 3^{de} lid, de volgende zinnen toevoegen:

“Deze bewoningsvergoeding is in principe gelijk aan het afgesproken huurbedrag en mag in elk geval niet van dien aard zijn dat ze de verhuurder niet in staat zou stellen de onderhoudskosten te dekken. De bewonings-vergoeding mag evenmin beduidend lager liggen dan de marktwaarde van het goed in kwestie. Als de betaling van de bewonings-vergoeding uitblijft, mag de verhuurder een schuldvordering voorleggen aan de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit bedoeld in artikel 11.”

het 3^{de} lid van § 2 en de integrale § 3 schrappen.

VERANTWOORDING

Het artikel 233undecies, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, voorziet de mogelijkheid dat een verhuurder een huurder, die zijn huurverplichtingen niet nakomt, gedurende meerdere maanden niet kan uitzetten. De rechter kan immers de uitzettingstermijn van 1 maand verlengen, maar dient dan wel een bewoningsvergoeding te bepalen. Die vergoeding stemt evenwel niet noodzakelijkerwijs overeen met de door de verhuurder en de huurder overeengekomen huur aangezien de bewoningsvergoeding immers lager kan gezet worden dan het bedrag van de huurprijs. Zoals de Raad van State in

est pourtant crucial que le montant de l'indemnité d'occupation ne porte pas atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété, ce qui serait le cas s'il était de nature à ne pas permettre au bailleur de couvrir ne fût-ce que les frais d'entretien, ou si l'indemnité d'occupation était nettement inférieure à la valeur du marché du bien en question, même si le bailleur ne se trouve pas dans l'impossibilité de réaliser des bénéfices.

En outre, l'article 233*undecies* en projet ne dispose pas que – en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation (dans le chef du locataire) – le bailleur peut présenter sa créance au Fonds de solidarité. Le bailleur peut donc récupérer cette indemnité d'occupation uniquement auprès du locataire. Dans son arrêt n° 97/2022, la Cour constitutionnelle a pourtant statué que l'autorité qui suspend provisoirement l'expulsion d'un locataire ne peut, sans compensation, imposer des charges qui excèdent celles qui doivent être supportées par un particulier dans l'intérêt général. En cas de prolongation du délai d'expulsion de plusieurs mois, le bailleur doit par conséquent pouvoir récupérer auprès de l'autorité l'indemnité d'occupation fixée par le juge lorsque le locataire omet de la payer.

C'est pourquoi le présent amendement dispose, d'une part, que le montant de l'indemnité d'occupation doit être fixé d'une manière raisonnable et, d'autre part, que l'indemnité d'occupation peut être récupérée auprès du Fonds de solidarité si le délai d'expulsion est prolongé.

Il est en outre disproportionné de permettre une prolongation du délai d'expulsion de six mois. Selon le Conseil d'État, une telle prolongation, sans l'intervention du juge et sans qu'il soit prévu une indemnité d'occupation récupérable auprès de l'autorité, constituerait en tout état de cause une restriction excessive du droit de propriété du bailleur. Toujours selon le Conseil d'État, la disposition de l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, du Code bruxellois du Logement, offre déjà des possibilités adéquates. Or, en prenant cette décision, le juge a déjà tenu compte de la possibilité pour le locataire de se reloger et de l'intérêt des deux parties. Si le juge a décidé que la possibilité pour le locataire de se reloger ne justifie pas que le délai d'expulsion soit prolongé, ou qu'après la mise en balance des intérêts des deux parties, le délai d'expulsion doit être réduit, la prolongation de ce délai d'expulsion résultant en pratique de l'article 233*undecies*, § 2, alinéa 3, et § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, entraîne selon le Conseil d'État une restriction excessive du droit de propriété du bailleur. C'est pourquoi le présent amendement supprime le § 2, alinéa 3, et le § 3, de l'article 233*undecies*.

haar advies stelt, is het nochtans cruciaal dat het bedrag van de bewoningsvergoeding niet op onevenredige wijze afbreuk doet aan het eigendomsrecht, hetgeen het geval zou zijn als het van dien aard zou zijn dat ze de verhuurder niet in staat stellen zelf maar de onderhoudskosten te dekken, of wanneer de bewoningsvergoeding beduidend lager zou liggen dan de marktwaarde van het goed in kwestie, zelfs al verkeert de verhuurder niet in de onmogelijkheid om winst te maken.

Voorts wordt in het ontworpen artikel 233*undecies* niet voorzien dat – als de betaling van de bewoningsvergoeding (door de huurder) uitblijft – de verhuurder een schuldvordering mag voorleggen aan het Solidariteitsfonds. De verhuurder kan die bewoningsvergoeding dus enkel op de huurder verhalen. Nochtans heeft het Grondwettelijk Hof in haar arrest nr. 97/2022 bepaald dat de overheid die de uitzetting van een huurder tijdelijk opschort, niet zonder vergoeding lasten kan opleggen die groter zijn dan die welke een persoon in het algemeen belang moet dragen. In geval van verlenging van de uitzettingstermijn met meerdere maanden moet de verhuurder de bewoningsvergoeding die de rechter bepaalt bijgevolg op de overheid kunnen verhalen wanneer de huurder nalaat die vergoeding te betalen.

Bijgevolg wordt via dit amendement enerzijds gestipuleerd dat het bedrag van bewoningsvergoeding op redelijke wijze dient te worden bepaald en anderzijds dat de bewoningsvergoeding bij de verlenging van de uitzettingstermijn kan worden verhaald op het Solidariteitsfonds.

Het is daarenboven disproporioneel om een verlenging van de uitzettingstermijn met zes maanden toe te staan. Een dergelijke verlenging, zonder tussenkomst van de rechter en zonder dat in een bewoningsvergoeding wordt voorzien die op de overheid kan worden verhaald, is ook volgens de Raad van State een buitensporige beperking van het eigendomsrecht van de verhuurder. Volgens de Raad van State biedt bepaling in artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode, reeds afdoende mogelijkheden. Bij het nemen van die beslissing heeft de rechter immers al rekening gehouden met de mogelijkheid van de huurder om zich te herhuisvesten en met het belang van beide partijen. Wanneer de rechter heeft beslist dat de mogelijkheid van de huurder om zich te herhuisvesten niet verantwoordt dat de uitzettingstermijn wordt verlengd, of dat na afweging van de belangen van beide partijen de uitzettingstermijn moet worden ingekort, leidt de verlenging van die uitzettingstermijn die in de praktijk voortvloeit uit het ontworpen artikel 233*undecies*, § 2, derde lid, en § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, volgens de Raad van State tot een buitensporige beperking van het recht op eigendom van de verhuurder. Bijgevolg worden § 2, derde lid, en § 3, van artikel 233*undecies*, via dit amendement geschrapt.

N° 13 (de M. Mathias VANDENBORRE, Mme Cieltje VAN ACHTER et M. Gilles VERSTRAETEN)

Article 4

Supprimer intégralement l'article 233*duodecies* en projet.

JUSTIFICATION

Comme mentionné dans l'avis du Conseil d'État, l'instauration d'un moratoire hivernal général, au cours duquel aucune expulsion ne peut être exécutée du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante, constitue une restriction excessive et injustifiable du droit de propriété du bailleur. L'instauration d'un régime permanent, qui rend les expulsions impossibles chaque année entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année suivante, ne peut en aucun cas être justifiée sur la base de circonstances exceptionnelles, à savoir la saison hivernale.

En outre, la mesure est également manifestement disproportionnée, étant donné qu'un locataire ou occupant a déjà la possibilité de demander au juge de prolonger le délai d'expulsion en raison de circonstances particulièrement graves, conformément à l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, ce qui garantit déjà le droit au logement.

En outre, les intérêts du bailleur subissent un préjudice disproportionné, étant donné que ce moratoire hivernal ne permet pas au juge de prendre en compte l'intérêt des deux parties pour déterminer le délai d'expulsion, ce qui est par contre le cas, par exemple, lorsque le locataire ou l'occupant demande une prolongation du délai d'expulsion.

La formulation des trois exceptions au moratoire hivernal, comme prévu dans l'article 223*duodecies*, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, est extrêmement restrictive. Ainsi, une expulsion n'est pas possible lorsque la situation financière du bailleur nécessiterait cette expulsion, par exemple parce qu'il doit pouvoir disposer des revenus locatifs pour faire face à ses propres obligations financières. Là encore, une atteinte grave aux intérêts légitimes des bailleurs. Le fait que l'indemnité d'occupation reste due pendant le moratoire hivernal et que le bailleur peut présenter sa créance au Fonds de solidarité lorsque le locataire omet de payer cette indemnité n'offre aucune réponse à cet égard, étant donné que cette indemnité d'occupation ne correspond pas nécessairement au montant du loyer – et qu'elle peut donc être d'un montant inférieur.

NR. 13 (van de heer Mathias VANDEN BORRE, mevrouw Cieltje VAN ACHTER en de heer Gilles VERSTRAETEN)

Artikel 4

Het ontworpen artikel 233*duodecies* integraal schrappen.

VERANTWOORDING

Zoals wordt vermeld in het advies van de Raad van State, is het invoeren van een algemeen wintermoratorium, waarbij geen enkele uitzetting mag gebeuren tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop, een buitensporige en niet te verantwoorden beperking van het recht op eigendom van de verhuurder. Het invoeren van een permanente regeling, die elk jaar opnieuw uitzettingen onmogelijk maakt tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop, kan in geen enkel geval worden verantwoord op basis van uitzonderlijke omstandigheden, met name het winterseizoen.

De maatregel is daarenboven ook manifest onevenredig aangezien een huurder of bewoner reeds de mogelijkheid heeft om overeenkomstig het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode aan de rechter te vragen om gelet op bijzonder ernstige omstandigheden de uitzettingstermijn te verlengen, waardoor het recht op huisvesting al gewaarborgd wordt.

Voorts worden de belangen van de verhuurder onevenredig geschaad aangezien deze winterstop de rechter verhindert om bij het bepalen van de uitzettingstermijn rekening te houden met het belang van beide partijen, hetgeen bijvoorbeeld wel het geval is wanneer de huurder of de bewoner een verlenging van de uitzettingstermijn vraagt.

De drie uitzonderingen op de winterstop, zoals voorzien in het ontworpen artikel 223*duodecies*, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode, zijn extreem restrictief geformuleerd. Zo is een uitzetting niet mogelijk wanneer de financiële situatie van de verhuurder die uithuiszetting nodig zou maken, bijvoorbeeld omdat hij over de huurinkomsten moet kunnen beschikken om zijn eigen financiële verplichtingen na te komen. Opnieuw een ernstige afbreuk aan de rechtmatige belangen van de verhuurders. Het feit dat tijdens de winterstop de bewoningsvergoeding verschuldigd blijft en dat de verhuurder een schuldvordering mag voorleggen aan het Solidariteitsfonds wanneer de huurder nalaat die vergoeding te betalen, biedt hiervoor geen antwoord aangezien die bewoningsvergoeding niet noodzakelijkerwijs overeenstemt met het bedrag van de huurprijs – en dus lager kan uitvallen.

L'intégralité de cette mesure – en particulier une interdiction d'expulsion récurrente et générique – doit être supprimée étant donné qu'elle constitue clairement une restriction excessive du droit au respect des biens et qu'à ce titre, elle ne résisterait pas au contrôle constitutionnel.

N° 14 (de M. Emmanuel DE BOCK, Mmes Céline FREMAULT, Nadia EL YOUSFI, M. Arnaud VERTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE et M. Fouad AHIDAR)

Article 4

Remplacer l'article 233undecies, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, en projet, par ce qui suit :

« 3^o le juge a prolongé ou réduit ce délai à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.

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, dont le paiement d'une indemnité d'occupation, fixée en jour, dont la somme mensuelle ne peut être supérieur au montant du loyer. »

JUSTIFICATION

Le bailleur tient le plus souvent à récupérer son bien en bon état et dans les meilleurs délais. Le locataire lui ne tient à payer que les jours qui sont réellement occupés.

Il convient de s'assurer que seul une « indemnité d'occupation journalière » soit prononcée. Il est essentiel d'harmoniser la pratique des juges de paix et du Tribunal de Première Instance dès lors que certains juges imposent des indemnités d'occupation mensuelles où tout mois entamé est un mois consommé.

Aangezien deze integrale maatregel – met name een wederkerend en generiek uitzettingsverbod – duidelijk een buitensporige beperking van het recht op een ongestoord genot van eigendom inhoudt en in die hoedanigheid de grondwettelijke toets niet zou doorstaan, dient deze maatregel te worden geschrapt.

NR. 14 (van de heer Emmanuel DE BOCK, mevrouw Céline FREMAULT, mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heer Arnaud VERTRAETE, mevrouw Zoé GENOT, mevrouw Carla DEJONGHE en de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 4

Het ontworpen artikel 233undecies, § 1, 2^{de} lid, 3^o, vervangen door wat volgt:

“3^o de rechter deze termijn verlengd of ingekort heeft op verzoek van de huurder, de bewoner of de verhuurder die bijzonder ernstige omstandigheden aanvoert, onder meer de mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten in toereikende omstandigheden die de eenheid, financiële middelen en behoeften van het gezin in aanmerking nemen.

In dit laatste geval stelt de rechter de termijn vast waarbinnen de uitzetting niet mag plaatsvinden, rekening houdend met het belang van beide partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, waaronder de betaling van een bewoningsvergoeding die per dag wordt bepaald en waarvan de maandelijkse som niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huur.”

VERANTWOORDING

De verhuurder is er meestal op gebrand zijn eigendom zo snel mogelijk in goede staat terug te krijgen. De huurder wil enkel betalen voor de dagen waarop hij de woning daadwerkelijk betrokken heeft.

Het is belangrijk ervoor te zorgen dat er enkel een “dagelijkse bewoningsvergoeding” wordt vastgesteld. Het is van essentieel belang om de praktijk van de vrederechters en de rechtbank van eerste aanleg te harmoniseren, aangezien sommige rechters maandelijkse bewoningsvergoedingen opleggen waarbij elke begonnen maand als een volledige maand wordt beschouwd.

N° 15 (sous-amendement à l'amendement N° 14)
(de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline
FREMAULT et M. Bertin MAMPAKA)

Article 4

À l'article 233undecies § 1^{er}, alinéa 2, 3°, en projet, supprimer les mots « de l'occupant ».

JUSTIFICATION

La notion d'occupant n'est pas définie par le Code du Logement et n'est que trop vaguement énoncée. En effet, la notion peut concerner un grand nombre de situations différentes : un membre du ménage du preneur, un occupant sans titre ni droit, voire, un occupant squattant les lieux. Il ne se déduit pas non plus de la notion d'occupation que l'occupant est privé d'un logement décent.

Ainsi que le rappelle l'avis du Conseil de l'État, la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas compétente pour organiser le régime d'expulsion des lieux occupés sans titre ni droit (avis 67.387/3). En effet, sa compétence se limite aux seuls baux d'habitation et, le cas échéant, aux baux commerciaux.

Il doit aussi être rappelé que la législation fédérale comporte des règles spécifiques dès lors qu'il y a occupation d'un lieu sans l'autorisation du propriétaire, communément appelées «loi anti-squat».

Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.

N° 15 (subamendement op amendement nr. 14) (van
de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline
FREMAULT en de heer Bertin MAMPAKA)

Artikel 4

In het ontworpen artikel 233undecies, § 1, 2^{de} lid, 3°, de woorden “ de bewoner ” schrappen.

VERANTWOORDING

Het begrip “bewoner” wordt niet gedefinieerd door de Huisvestingscode en wordt slechts vaag vermeld. Het begrip kan immers betrekking hebben op een groot aantal verschillende situaties: een lid van het huishouden van de huurder, een bewoner zonder recht of titel of zelfs een bewoner die het pand gekraakt heeft. Uit het begrip “bewoning” wordt evenmin afgeleid dat de bewoner niet over een behoorlijke woning beschikt.

Zoals het advies van de Raad van State erop wijst, is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet bevoegd voor de regeling van uithuiszettingen uit plaatsen betrokken zonder recht of titel (advies 67.387/3). Zijn bevoegdheid is immers beperkt tot huurovereenkomsten voor woningen en, in voorkomend geval, handelshuur-overeenkomsten.

Er zij eveneens aan herinnerd dat de federale wetgeving in specifieke regels voorziet, zodra een plaats betrokken wordt zonder toestemming van de eigenaar, die algemeen bekend staan als de «antikraakwet».

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.