

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

SESSION ORDINAIRE 2022-2023

16 JUIN 2023

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**

AMENDEMENT

après rapport

Voir:

Documents du Parlement:

A-680/1 – 2022/2023: Projet d'ordonnance.
A-680/2 – 2022/2023: Rapport.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2022-2023

16 JUNI 2023

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**

AMENDEMENT

na verslag

Zie:

Stukken van het Parlement:

A-680/1 – 2022/2023: Ontwerp van ordonnantie.
A-680/2 – 2022/2023: Verslag.

N° 1 (de M. Mathias VANDEN BORRE (NL), Mme Cielte VAN ACHTER (NL), M. Gilles VERSTRAETEN (NL) et Mme Bianca DEBAETS (NL))

Article 4

Supprimer 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. 1 (van de heer Mathias VANDEN BORRE (NL), mevrouw Cielte VAN ACHTER (NL), de heer Gilles VERSTRAETEN (NL) en mevrouw Bianca DEBAETS (NL))

Artikel 4

Het ontworpen artikel 233*duodecies* 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.

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.

Mathias VANDEN BORRE (NL)
Cieltje VAN ACHTER (NL)
Gilles VERSTRAETEN (NL)
Bianca DEBAETS (NL)