

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 1996-1997

---

19 FÉVRIER 1997

---

**Proposition de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil concernant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur**

---

## RAPPORT

FAIT AU NOM  
DE LA COMMISSION  
DE LA JUSTICE  
PAR M. **ERDMAN**

---

La Commission de la Justice a examiné la présente proposition de loi lors de ses réunions des 7 et 15 mai, 30 octobre, 10 et 17 décembre 1996, 15 janvier et 19 février 1997.

Elle a pris connaissance de l'avis que la Commission des Affaires sociales avait rendu sur la proposi-

---

Ont participé aux travaux de la commission :

1. Membres effectifs : MM. Lallemand, président; Bourgeois, Coveliers, Mmes de Bethune, Delcourt-Pètre, MM. Desmedt, Goris, Hotyat, Mahoux, Mme Maximus, MM. Raes, Vandenberghe et Erdman, rapporteur.
2. Membre suppléant : M. Happart.
3. Autres sénateurs : Mme Lizin et M. Santkin.

*Voir :*

**Documents du Sénat :**

**1-215 - 1995/1996 :**

N° 1 : Proposition de loi de M. Santkin.

**1-215 - 1996/1997 :**

N° 2 : Avis-rapport de la Commission des Affaires sociales.

N°s 3 et 4 : Amendements.

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 1996-1997

---

19 FEBRUARI 1997

---

**Wetsvoorstel tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder**

---

## VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE  
VOOR DE JUSTITIE  
UITGEBRACHT  
DOOR DE HEER **ERDMAN**

---

De commissie voor de Justitie heeft dit wetsvoorstel onderzocht tijdens haar vergaderingen van 7 en 15 mei, 30 oktober, 10 en 17 december 1996, 15 januari en 19 februari 1997.

In dat verband heeft zij kennis genomen van het advies dat de commissie voor de Sociale Aangelegen-

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden : de heren Lallemand, voorzitter; Bourgeois, Coveliers, de dames de Bethune, Delcourt-Pètre, de heren Desmedt, Goris, Hotyat, Mahoux, mevrouw Maximus, de heren Raes, Vandenberghe en Erdman, rapporteur.
2. Plaatsvervanger : de heer Happart.
3. Andere senatoren : mevrouw Lizin en de heer Santkin.

*Zie :*

**Gedr. St. van de Senaat :**

**1-215 - 1995/1996 :**

Nr. 1 : Wetsvoorstel van de heer Santkin.

**1-215 - 1996/1997 :**

Nr. 2 : Advies-Verslag van de commissie voor de Sociale Aangelegenheden.

Nrs. 3 en 4 : Amendementen.

tion de loi le 21 novembre 1996, à la demande du président du Sénat (*cf.* le rapport de M. D'Hooghe, doc. Sénat, 1996-1997, n° 1-215/2).

### I. EXPOSÉ INTRODUCTIF DE L'AUTEUR DE LA PROPOSITION

M. Santkin précise que la proposition, déposée le 22 décembre 1995, découle directement du rapport général sur la pauvreté de la Fondation roi Baudouin. Le contenu de ce rapport indiquait qu'outre les soins de santé, le placement d'enfants et l'accès à la justice, le logement constituait l'un des problèmes les plus urgents pour ceux qui tombent dans la pauvreté. Ce problème du logement se situe notamment au niveau de la disponibilité des logements, de la qualité de ces logements et de l'expulsion.

Un témoignage cité dans le rapport général démontre très bien que les familles concernées sont souvent obligées de faire un choix: payer leur loyer ou s'assurer une vie normale.

L'auteur de la proposition rappelle que le droit au logement constitue pourtant un droit fondamental, prévu à l'article 23 de la Constitution.

Le fil conducteur de la proposition à l'examen est le respect de la dignité humaine. Le fait de disposer d'un logement décent constitue incontestablement une condition pour que cette dignité soit préservée.

En deuxième lieu, la présente proposition vise à prévenir l'expulsion, quand aucun relogement décent n'est prévu.

Enfin, la proposition vise à humaniser les conditions pour procéder à l'expulsion.

Ces principes sont repris dans les articles 2 et 3 de la proposition.

L'article 2 précise l'article 11 de la législation sur les baux à loyer, en prévoyant que l'impossibilité de relogement dans des conditions normales peut constituer un motif de prorogation du bail. Par un logement répondant à des conditions normales, il faut entendre un logement salubre, adapté à la taille et aux besoins de la famille et équipé d'infrastructures minimales.

De plus, cet article ajoute à l'article 11 susmentionné, qui fait état du grand âge éventuel d'une des parties, «l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, ainsi que les diligences que le preneur justifie avoir faites en vue de son relogement» comme une cause possible de prorogation.

heden, op verzoek van de voorzitter van de Senaat, op 21 november 1996 over dit wetsvoorstel heeft uitgebracht (*cf.* het verslag van de heer D'Hooghe, Gedr. St., Senaat, 1996-1997, nr. 1-215/2 ).

### I. INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE INDIENER VAN HET VOORSTEL

De heer Santkin merkt op dat het voorstel, ingediend op 22 december 1995, rechtstreeks voortspuit uit het algemeen verslag over de armoede van de Koning Boudewijnstichting. Uit dit verslag is gebleken dat naast de gezondheidszorg, de plaatsing van kinderen en de toegang tot het gerecht, de huisvesting een van de zwaarste problemen vormt voor degenen die in de armoede terechtkomen. Dit huisvestingsprobleem heeft met name betrekking op de beschikbaarheid van woningen, de kwaliteit van deze woningen en de uitzetting uit de woning.

Een getuigenis dat in dit algemeen verslag is aangehaald, toont zeer duidelijk aan dat de betrokken gezinnen vaak gedwongen worden een keuze te maken: hun huur betalen ofwel een normaal leven leiden.

De indiener van het voorstel wijst erop dat het recht op huisvesting nochtans een grondrecht is, dat bepaald is in artikel 23 van de Grondwet.

De leidraad die door het voorliggende wetsvoorstel loopt, is het respect voor de menselijke waardigheid. Over een behoorlijke woning beschikken is ontegensprekelijk een voorwaarde om deze waardigheid veilig te stellen.

Op de tweede plaats wil dit voorstel voorkomen dat de bewoners uit hun huis worden gezet wanneer er geen behoorlijke nieuwe huisvesting beschikbaar is.

Ten slotte beoogt het voorstel de voorwaarden om tot uitzetting over te gaan menselijker te maken.

Deze beginselen zijn opgenomen in de artikelen 2 en 3 van het voorstel.

Artikel 2 preciseert artikel 11 van de wet op de huurovereenkomsten en bepaalt dat de onmogelijkheid om in normale omstandigheden een nieuwe woning te vinden een reden kan zijn om de huurovereenkomst te verlengen. Onder woning die aan normale omstandigheden voldoet, moet worden verstaan een woning die gezond is, aangepast is aan de grootte en de behoeften van het gezin en uitgerust is met een minimale infrastructuur.

Aan het bovengenoemde artikel 11, dat gewag maakt van de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, worden bovendien «de gezondheidstoestand, de gezinstoestand of de vermogenstoestand van elk van hen, alsmede de door de huurder aangevoerde pogingen om een nieuwe woning te vinden» toegevoegd als mogelijke redenen voor verlenging.

L'intervenant souligne qu'il ne s'agit pas d'une obligation pour le juge, mais bien de lui permettre d'inclure dans sa réflexion un élément supplémentaire, qui, selon la classe politique, constitue une priorité.

L'article 3 de la proposition insère un article 11*bis* nouveau dans la loi sur les baux à loyer, qui vise à surseoir à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année jusqu'au 21 mars de l'année suivante, à moins que le relogement de l'intéressé soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Contrairement à l'article 2, cet article implique une obligation; il doit être sursis à l'expulsion s'il n'existe aucune possibilité de relogement suffisant.

L'auteur de la proposition conclut que la problématique du logement est extrêmement importante dans la lutte contre la pauvreté, et il se réfère aux discussions menées au sein de la Commission des Affaires sociales, qui a souscrit à cette importance de façon unanime (voir le doc. Sénat n° 1-215/2).

La Commission des Affaires sociales a cependant recommandé l'introduction de deux éléments neufs par rapport à la proposition: d'une part, l'information du C.P.A.S. et, d'autre part, la disposition selon laquelle l'expulsion ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement.

De plus, la Commission des Affaires sociales suggère de réduire et de fixer la période prévue à l'article 11*bis* proposé du 15 décembre au 15 février.

## II. EXPOSÉ DE MME MAXIMUS, PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION DES AFFAIRES SOCIALES

Comme il a été dit précédemment, la Commission des Affaires sociales avait rendu à la Commission de la Justice, à la demande du président du Sénat, un avis portant sur la proposition de loi à l'examen (doc. Sénat, 1996-1997, n° 1-215/1).

La présidente souligne que la Commission des Affaires sociales s'est efforcée de tenir compte à la fois des intérêts des personnes démunies et du fait que les revenus locatifs peuvent constituer une part importante du revenu total des bailleurs.

Tout d'abord, la commission a estimé que la proposition ne pouvait s'appliquer uniquement au marché locatif privé et que, par conséquent, ses dispositions devaient être étendues au marché du logement social.

Spreker beklemtoont dat het voor de rechter geen verplichting is, maar wel een mogelijkheid om in zijn reflectie rekening te houden met een bijkomend element, dat de beleidsvoerders zeer belangrijk achten.

Door artikel 3 van het voorstel wordt in de wet op de huurovereenkomsten een nieuw artikel 11*bis* ingevoegd dat ertoe strekt alle uitzettingsmaatregelen die op 1 november van elk jaar niet uitgevoerd zijn, op te schorten tot 21 maart van het volgende jaar, tenzij de betrokkene opnieuw gehuisvest kan worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid en de behoeften van het gezin.

In tegenstelling tot artikel 2 houdt dit artikel een verplichting in: de uitzetting moet worden opgeschort indien er geen mogelijkheid bestaat om een bevredigende nieuwe huisvesting te vinden.

De indiener van het voorstel besluit dat de huisvestingsproblematiek uiterst belangrijk is in de strijd tegen de armoede en hij verwijst naar de besprekingen in de commissie voor de Sociale Aangelegenheden waar de belangrijke betekenis ervan eensgezind onderstreept werd (*cf.* Gedr. St., Senaat, nr. 1-215/2).

De commissie voor de Sociale Aangelegenheden heeft evenwel aanbevolen in het voorstel twee nieuwe elementen aan te brengen, namelijk enerzijds het informeren van het OCMW en anderzijds de bepaling dat de uitzetting slechts kan worden uitgevoerd na een termijn van een maand volgend op de betekening van het vonnis.

Bovendien stelt de commissie voor de Sociale Aangelegenheden voor de periode die in het voorgestelde artikel 11*bis* is vastgesteld, te verkorten tot de periode gaande van 15 december tot 15 februari.

## II. UITEENZETTING VAN MEVROUW MAXIMUS, VOORZITSTER VAN DE COMMISSIE VOOR DE SOCIALE AANGELEGENHEDEN

Zoals hierboven reeds is vermeld, bracht de commissie voor de Sociale Aangelegenheden, op verzoek van de voorzitter van de Senaat, een advies uit aan de commissie voor de Justitie over het voorliggende wetsvoorstel (Gedr. St., Senaat, 1996-1997, nr. 1-215/2).

De voorzitter wijst op het feit dat de commissie voor de Sociale Aangelegenheden getracht heeft de belangen van de armen te verzoenen met het feit dat de huurgelden een belangrijk element kunnen zijn van het totale inkomen van de verhuurders.

Ten eerste was de commissie van oordeel dat het voorstel niet enkel betrekking mocht hebben op de privé-huurmarkt en dus diende te worden uitgebreid tot de sociale huurmarkt.

La commission a également jugé qu'il était opportun de laisser le C.P.A.S. jouer un rôle dans le relogement des familles qui font l'objet d'une mesure d'expulsion. L'article 1344<sup>ter</sup> du Code judiciaire proposé par la commission garantit que le C.P.A.S. compétent est averti immédiatement des demandes d'expulsion, à moins que le preneur ne s'y oppose (*op. cit.* pp. 21-22).

Les membres de la commission ont longuement débattu la question de savoir si le C.P.A.S. devait ou non intervenir également sur le plan financier et prendre le loyer à sa charge en cas de prorogation du bail.

La commission a répondu à cette question par la négative, d'une part parce qu'il n'appartient pas au pouvoir fédéral de fixer le montant des indemnités de locations et, d'autre part, parce que le bailleur continue à détenir une créance sur le preneur.

La commission s'est enfin penchée sur le délai proposé (du 1<sup>er</sup> novembre au 21 mars), au cours duquel, sous certaines conditions, l'on ne pourrait procéder à une expulsion. Elle s'est demandé si ce délai n'était pas trop long.

La commission est parvenue à un compromis sur la question : elle a donné la préférence à une interdiction absolue de procéder à des expulsions entre le 15 décembre et le 15 février et laisse au juge la possibilité de réduire ou de prolonger ce délai. Il est en effet possible que le locataire parvienne à trouver un logement dans le délai susvisé, ce qui limite le préjudice subi par le bailleur.

L'avis qui est maintenant soumis à la Commission de la Justice a été adopté par 9 voix contre 2 et 1 abstention.

### III. DISCUSSION GÉNÉRALE

Le ministre de la Justice déclare qu'il a des réserves à formuler au sujet de la proposition à l'examen.

Il renvoie par exemple à l'avis de la Commission des Affaires sociales, lequel propose, entre autres, d'insérer dans le Code judiciaire un article 1344<sup>quater</sup> nouveau, dont le deuxième paragraphe serait libellé comme suit :

« § 2. *Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés, en vertu du § 1<sup>er</sup> de cet article, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 15 décembre de chaque année jusqu'au 15 février de l'année suivante, à moins que le relogement de l'intéressé soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.* »

Ten tweede leek het de commissie raadzaam het OCMW een rol te laten spelen bij de herhuisvesting van de families die het voorwerp uitmaken van een uithuiszetting. Het door de commissie voorgestelde artikel 1344<sup>ter</sup> van het Gerechtelijk Wetboek garandeert dat bij de vordering tot uithuiszetting het bevoegde OCMW onmiddellijk wordt verwittigd, tenzij de huurder zich hiertegen verzet (*op. cit.*, blz. 21-22).

Lange debatten werden tevens gevoerd over de vraag of het OCMW al dan niet ook financieel dient tussen te komen en de huurgelden, bij een eventuele verlenging van de huurovereenkomst, voor zijn rekening dient te nemen.

De commissie antwoordde negatief, enerzijds omdat het vaststellen van een huurtoelage geen federale bevoegdheid uitmaakt en anderzijds omdat de vordering van de verhuurder op de huurder blijft bestaan.

Een laatste discussie had plaats over de voorgestelde termijn van 1 november tot 21 maart gedurende welke onder bepaalde voorwaarden geen uitzetting mag geschieden. De commissie vroeg zich af of deze termijn inderdaad niet te lang was.

Op dit vlak werd een compromis gevonden, waarbij het absoluut verbod van uithuiszetting zou gelden van 15 december tot 15 februari en de rechter de kans krijgt deze termijn te verlengen of in te korten. De kans blijft immers bestaan dat binnen deze termijn een woning wordt gevonden, waardoor de schade voor de verhuurder wordt beperkt.

Het advies dat nu voorligt bij de commissie voor de Justitie, werd aangenomen met 9 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

### III. ALGEMENE BESPREKING

De minister van Justitie verklaart enige bedenkingen te hebben tegen het onderhavige wetsvoorstel.

Als voorbeeld verwijst hij naar het advies van de commissie voor de Sociale Aangelegenheden waarin onder meer wordt voorgesteld een nieuw artikel 1344<sup>quater</sup> in het Gerechtelijk Wetboek in te voegen, waarvan de tweede paragraaf luidt als volgt :

« § 2. *Niettegenstaande enige in kracht van gewijsde gegane beslissing tot uitzetting en ondanks het verstrijken van de termijnen toegekend overeenkomstig paragraaf 1 van dit artikel, moeten alle uitzettingsmaatregelen die op 15 december van elk jaar niet uitgevoerd zijn, opgeschort worden tot 15 februari van het volgende jaar, tenzij de betrokkene opnieuw gehuisvest kan worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin.* »

Ces dispositions ne risquent-elles pas de créer une situation où les preneurs à l'encontre desquels l'on n'a pas exécuté de mesure d'expulsion à la date du 15 décembre, pourraient continuer à occuper le logement sans frais jusqu'au 15 février de l'année suivante?

La présidente de la Commission des Affaires sociales réplique que le preneur reste redevable du loyer pendant la période susvisée.

Le ministre juge qu'il s'agit là d'une règle fictive. En effet, dans la majorité des cas, c'est précisément parce que le preneur est en défaut de paiement que le juge prend une mesure d'expulsion à son encontre. Et pourtant, cette personne ne pourrait être expulsée entre le 15 décembre et le 15 février, à moins qu'elle — ou le C.P.A.S. — ne trouve un nouveau logement.

Dans ces conditions, l'argument suivant lequel l'intéressé est encore redevable du loyer paraît plutôt faible.

Un membre souligne que l'on peut résilier un bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer. Il cite par exemple de mauvais rapports entre le preneur et le bailleur.

Le ministre déclare avoir préparé un projet de loi qui prévoit, entre autres, que lorsqu'une procédure d'expulsion est engagée, le C.P.A.S. doit en être avisé, pour lui donner la possibilité de prendre les mesures nécessaires en faveur du locataire concerné.

En outre, les juges de paix disposeront d'une plus grande latitude en vue de chercher une solution au cas par cas, en tenant compte des intérêts de chacun. Ils pourront par exemple imposer au locataire de s'acquitter de certaines obligations dans un délai fixé.

À son avis, cette formule est préférable à la solution avancée dans la proposition de loi et dans l'avis de la Commission des Affaires sociales. Cette solution, qui prévoit la suspension de toute mesure d'expulsion entre le 15 décembre et le 15 février, est très rigide.

Le ministre ajoute cependant qu'il est disposé à examiner avec l'auteur de la proposition dans quelle mesure l'on pourrait intégrer cette dernière dans un projet de loi du Gouvernement.

Un membre adhère au point de vue du ministre. Il souligne le caractère néfaste pour la sécurité juridique d'une situation dans laquelle un propriétaire qui souhaite résilier un bail parce que le preneur ne paye pas le loyer ou néglige d'entretenir le bien, doit tolérer, sans pouvoir s'y opposer, que ledit preneur ne puisse être expulsé pendant une période de trois mois.

Bestaat niet het gevaar dat de huurder tegen wie een uitzettingsmaatregel niet op 15 december is uitgevoerd, zo gratis de woning kan blijven bewonen tot 15 februari van het volgende jaar?

De voorzitter van de commissie voor de Sociale Aangelegenheden repliceert dat de huur tijdens deze periode verschuldigd blijft.

De minister acht deze regel fictief. In het merendeel van de gevallen wordt er juist een vonnis van uitzetting gewezen omdat de huurder zich aan wanbetaling schuldig heeft gemaakt. Desondanks zou hij tussen 15 december en 15 februari niet uit het huis kunnen worden gezet, tenzij hijzelf of het OCMW een nieuwe woning vindt.

Het argument dat de betrokkene in die omstandigheden dan nog huur verschuldigd is, komt vrij zwak over.

Een lid wijst erop dat er nog andere redenen dan wanbetaling kunnen leiden tot de verbreking van de huurovereenkomst, bijvoorbeeld een slechte verstandhouding tussen huurder en verhuurder.

De minister verklaart dat hij een wetsontwerp heeft voorbereid waarin onder andere wordt bepaald dat, wanneer een procedure tot uitzetting wordt ingeleid, dit aan het OCMW moet worden meegedeeld zodat de nodige voorzorgsmaatregelen ten behoeve van de betrokken huurder kunnen worden genomen.

Bovendien zullen de vrederechters over een ruimere armlslag beschikken om, rekening houdend met eenieders belangen, geval per geval een oplossing te zoeken, bijvoorbeeld door de huurder bepaalde termijnen op te leggen binnen welke hij aan bepaalde verplichtingen moet voldoen.

Een dergelijke formule verdient zijns inziens de voorkeur op de oplossing vervat in het onderhavige wetsvoorstel en het advies van de commissie voor de Sociale Aangelegenheden, die door de schorsing van elke maatregel tot uitzetting tijdens de periode van 15 december tot 15 februari van een grote starheid getuigt.

De minister verklaart zich wel bereid om met de indiener van het wetsvoorstel na te gaan in welke mate het voorstel in een wetsontwerp van de regering kan worden verwerkt.

Een lid valt de minister bij en onderstreept dat de rechtszekerheid wordt geschaad wanneer een verhuurder de huurovereenkomst wenst te verbreken omdat de huurder de huur niet betaalt of het goed niet onderhoudt, en vervolgens lijdzaam moet toezien dat de huurder gedurende drie maanden niet uit de woning kan worden gezet.

L'intervenant estime par ailleurs que la proposition de loi à l'examen a des effets pervers sur le plan de la sociologie du droit. En effet, les bailleurs seront encore plus prudents dans le choix des personnes à qui ils loueront un logement. Ils écarteront les candidats-preneurs dont la solvabilité n'est pas garantie. À terme, la loi proposée pourrait donc se retourner contre le groupe de personnes qu'elle vise à protéger, car ces personnes auront plus de peine à trouver un logement confortable en location.

Pour conclure, il signale que les sociétés de logements sociaux des villes et des communes procèdent elles aussi à des expulsions de locataires. Même si ces institutions relèvent de la compétence du pouvoir décentralisé, il est indispensable d'inscrire dans le Code civil une réglementation uniforme pour les preneurs. Dans ces conditions, l'intervenant préfère attendre le projet de loi du ministre.

Un autre intervenant déclare qu'il approuve bien évidemment la lutte contre la pauvreté et les mesures individuelles et collectives que l'on prend pour rendre cette lutte plus efficace, ainsi que tous les efforts qui sont entrepris pour humaniser davantage les rapports entre les citoyens dans des situations de crise. L'expulsion d'un locataire défaillant n'est donc pas une question à prendre à la légère.

Il désire toutefois émettre les remarques suivantes au sujet de la proposition de loi.

Tout d'abord, la proposition se borne à régler un aspect partiel du problème et ne répond qu'à un certain type de cas.

La Constitution prévoit la protection du droit au logement, mais ce n'est certes pas une obligation individuelle imposée à des propriétaires individuels; il s'agit éventuellement d'une obligation sociale collective. Si l'on impose au propriétaire l'obligation de mettre son logement à la disposition d'un locataire insolvable, cela équivaut à une confiscation temporaire de la propriété ou à un impôt déguisé sur le patrimoine.

En deuxième lieu, il importe de vérifier également comment la problématique de l'expulsion est réglée dans la pratique. Il ne faut pas perdre de vue que les juges de paix accordent toujours un délai très généreux pour payer des arriérés de loyers. La thèse selon laquelle, en cas de défaut de paiement, les juges de paix mettraient automatiquement fin au bail n'est pas conforme à la réalité.

L'intervenant renvoie ensuite à l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, qui protège le droit de propriété. La jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme dit clairement que les intérêts

Spreker is voorts van oordeel dat het onderhavige wetsvoorstel een pervers rechtssociologisch effect zal hebben omdat de verhuurders er nog meer dan nu op zullen toezien aan wie zij een woning zullen verhuren. Zo zullen zij kandidaat-huurders met een wankel solvabiliteit afwijzen. Bijgevolg zou het voorstel op termijn het averechts effect kunnen hebben dat de categorie personen wier bescherming wordt nagestreefd, meer moeilijkheden zal ondervinden om aan een comfortabele huurwoning te geraken.

Ten slotte wijst hij erop dat ook sociale huisvestingsmaatschappijen van steden en gemeenten overgaan tot de uitzetting van huurders. Ook al vallen deze instanties onder de decretale regelgeving, toch moet er voor alle verhuurders een uniforme regeling in het Burgerlijk Wetboek worden uitgewerkt. Het lid wenst dan ook het ontwerp van de minister af te wachten.

Een volgende spreker verklaart dat hij het vanzelfsprekend eens is met de bestrijding van de armoede en met het nemen van alle individuele of collectieve maatregelen die deze effectief dienen te maken, alsook met iedere inspanning die een verdere humanisering van de verhoudingen tussen de burgers in crisissituaties beoogt. Het uitzetten van een huurder die in gebreke blijkt, mag dus zeker niet lichtzinnig onder ogen worden genomen.

Toch wenst hij bij het voorliggende voorstel volgende bemerkingen te maken.

Het voorstel regelt in eerste instantie slechts een deelaspect van het probleem en vormt slechts een antwoord op een bepaalde casuïstiek.

De Grondwet voorziet in de bescherming van het woonrecht, maar dit is zeker geen individuele verplichting die aan individuele eigenaars wordt opgelegd; het is eventueel een collectieve maatschappelijke verplichting. Indien men de eigenaar de verplichting oplegt zijn woning ter beschikking te stellen van een onvermogen huurder, dan komt dit overeen met een tijdelijke confiscatie van de eigendom of een verdoken vermogensbelasting.

Ten tweede moet men ook nagaan hoe de problematiek van de uithuiszetting in de praktijk wordt geregeld. Men mag niet uit het oog verliezen dat de vrederechters steeds een zeer ruime termijn voor de betaling van achterstallige huurgelden toekennen. De stelling dat de vrederechters bij wanbetaling automatisch zouden overgaan tot de beëindiging van de huurovereenkomst, strookt niet met de werkelijkheid.

Vervolgens verwijst spreker naar artikel 1 van het eerste protocol bij het EVRM dat het eigendomsrecht beschermt. De rechtspraak van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens stelt duidelijk dat de belangen van alle partijen die in een conflict

de toutes les parties à un conflit doivent être mis en balance. L'intérêt du propriétaire ne peut donc pas non plus être négligé. Par conséquent, l'intervenant ne peut accepter que l'on impose au propriétaire l'obligation de mettre un logement à disposition sans qu'un loyer lui soit dû. La dette, qui représente en réalité plusieurs mois de loyer, n'est certes pas remise, mais la valeur de cette créance sur un locataire insolvable est nulle et purement théorique.

Le pouvoir doit prendre ses responsabilités en l'espèce. Il a créé des organes spécifiques chargés de prêter assistance aux personnes dans le besoin, et en premier lieu le C.P.A.S. Il est inadmissible de ne pas tenir compte de ce pouvoir d'intervention en se référant à la qualité fortuite de la personne dans le besoin, à savoir celle de locataire. Cette intervention fait partie des compétences implicites du C.P.A.S.

Un autre membre estime que la proposition à l'examen répond sans aucun doute à un problème réel, mais il importe de savoir si cette réponse est bien la plus appropriée.

En premier lieu, il se pose, selon lui, un problème juridique, le texte proposé de l'article 11*bis* pouvant porter atteinte au principe de la séparation des pouvoirs. Ne faut-il pas respecter les décisions judiciaires coulées en force de chose jugée?

Sur le fond, il estime qu'il n'est pas admissible de répercuter, sans aucune forme de procès, les conséquences de l'obligation de logement sur le propriétaire, qui est une personne privée et qui, en pratique, possède déjà une créance de sept à huit mois de loyer minimum. Dans ces conditions, les responsabilités sont déplacées. Si le droit au logement est consacré par le constituant, l'obligation qui en découle s'impose aux pouvoirs publics, notamment à l'État fédéral.

L'intervenant suggère de vérifier la législation française dans laquelle, lui semble-t-il, est insérée une disposition similaire.

Un autre commissaire souligne qu'il est important de ne pas négliger l'approche pratique du problème, et de tenir compte des situations vécues. Il se dit conscient du fait que cette proposition ne constitue qu'une réponse partielle au problème de la pauvreté et du logement, et que ceci peut impliquer un risque d'incohérence. Il lui semble cependant préférable de régler progressivement certains aspects que d'attendre trop longtemps et ne rien résoudre du tout.

En ce qui concerne le problème du droit des propriétaires, il ne lui paraît pas que celui-ci a été mis en cause. Même en cas d'expulsion, les sommes restent dues aux propriétaires. Ce n'est pas parce

betrokken zijn, tegen elkaar moeten worden afgewogen. Ook het belang van de eigenaar mag dus niet terzijde worden geschoven. Spreker kan dus niet akkoord gaan met het opleggen aan de eigenaar van de verplichting een woning ter beschikking te stellen zonder dat hem huur verschuldigd is. De schuld, die in werkelijkheid verscheidene maanden huurgeld bedraagt, wordt wel niet kwijtgescholden, maar de waarde van deze schuldvordering op een onvermogen huurder is nihil en louter theoretisch.

De overheid moet hier haar verantwoordelijkheid dragen. Zij heeft immers specifieke organen opgericht om hulp te bieden aan mensen in nood, in de eerste plaats het OCMW. Het gaat niet op geen rekening te houden met deze bevoegdheid tot tussenkomst, door ze te koppelen aan de toevallige kwaliteit van de persoon in nood, met name die van huurder. Deze tussenkomst maakt deel uit van de impliciete bevoegdheden van het OCMW.

Een ander lid meent dat het voorliggende wetsvoorstel ongetwijfeld aan een reëel probleem beantwoordt, maar het is nog de vraag of dit het meest gepaste antwoord is.

Volgens hem rijst er in de eerste plaats een juridisch probleem, aangezien de voorgestelde tekst van artikel 11*bis* een aantasting kan vormen van het beginsel van de scheiding der machten. Is men niet verplicht in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen na te komen?

Wat de grond van de zaak betreft, meent hij dat het niet aanvaardbaar is zonder enige vorm van proces de gevolgen van de verplichting tot huisvesting af te wentelen op de eigenaar, die een particulier is en in de praktijk reeds minimum 7 à 8 maanden huur vordert. In die omstandigheden wordt de verantwoordelijkheid verlegd. Indien het recht op huisvesting bekrachtigd is door de grondwetgever, berust de verplichting die daaruit voortvloeit, bij de overheid, met name bij de federale staat.

Spreker stelt voor dit in de Franse wet na te slaan, waar volgens hem een soortgelijke bepaling voorkomt.

Een ander commissielid merkt op dat het belangrijk is de praktische benadering van het probleem niet te verwaarlozen en rekening te houden met reële ervaringen. Hij is zich bewust van het feit dat dit voorstel slechts een gedeeltelijk antwoord vormt op het probleem van de armoede en de huisvesting en dat er een gebrek aan samenhang kan optreden. Het is volgens hem echter beter geleidelijk aan een aantal aspecten te regelen dan te lang te wachten zonder iets op te lossen.

Wat het probleem van het recht van de eigenaars betreft, dat recht wordt volgens hem niet in gevaar gebracht. Zelfs in geval van uitzetting blijven de sommen verschuldigd aan de eigenaars. Het is niet

que cette créance est irrécupérable que la créance n'existe plus. La créance continue à exister en droit et on n'atteint donc pas les droits du propriétaire. Le risque lié à la location d'un bien lui semble devoir être assumé par le propriétaire.

La proposition à l'examen aurait pour seule conséquence éventuelle de prolonger le délai entre le jugement et l'exécution, qui est déjà fort long selon les intervenants précédents, de deux mois, sans que l'on ne touche au droit du propriétaire, et pour des motifs bien légitimes.

L'intervenant suivant souscrit au principe contenu à l'article 2 de la proposition et considère comme un pas positif la communication, au juge qui statue sur l'expulsion, d'éléments dont il doit tenir compte, telle la capacité financière de toutes les parties.

Il tient néanmoins à formuler quelques remarques marginales d'ordre pratique.

C'est à tort, lui semble-t-il, que la commission prend comme postulat que les expulsions ne sont ordonnées qu'après une longue période de non-paiement du loyer. Qu'en est-il alors des jugements par défaut, auxquels on ne fait pas opposition ?

Deuxièmement, il lui semble effectivement nécessaire de chercher des mesures concrètes pour lutter contre la paupérisation. Il ne suffit pas de lire le Rapport général sur la pauvreté et de se lamenter à ce sujet.

Troisièmement, sur le plan juridique, on peut formuler toute une série de considérations sur la question de savoir s'il s'agit ou non d'une période de sursis de l'exécution, qui pourrait aussi être accordée aujourd'hui par un juge des saisies. On peut débattre de la formule juridique mais, à ses yeux, il appartient au législateur de donner un signal. La proposition date du 22 décembre 1995 et rien ne s'est encore produit.

Enfin, l'intervenant demande que, pour l'évaluation des intérêts du propriétaire, on s'inspire de l'évolution que nous avons connue, par exemple en ce qui concerne la livraison de biens et de services essentiels, dont un minimum est garanti à l'utilisateur (*cf.* les obligations imposées aux compagnies d'électricité).

Les dispositions actuelles garantissent une période minimale d'hébergement, sans exclure toutefois une interpellation des institutions (C.P.A.S., sociétés de logements sociaux).

Une autre commissaire demande de ne pas perdre de vue que les problèmes sociaux non résolus ont été à l'origine du dimanche noir. Elle exprime son

omdat deze schuld niet ingevorderd kan worden dat de schuldvordering niet meer bestaat. De schuldvordering blijft in rechte bestaan en de rechten van de eigenaar worden dus niet aangetast. De eigenaar moet volgens hem het risico dragen dat aan de huur van een goed verbonden is.

Het voorliggende wetsvoorstel zou eventueel alleen maar tot gevolg hebben dat de termijn tussen het vonnis en de tenuitvoerlegging, die volgens de vorige sprekers reeds erg lang is, met twee maanden wordt verlengd, en dat om zeer gewettigde redenen, zonder dat aan het recht van de eigenaar wordt geraakt.

Een volgende spreker schaart zich achter de gedachte vervat in artikel 2 van het voorstel en vindt het een positieve stap dat men aan de rechter die over de uitzetting oordeelt, elementen aanreikt waarmee hij rekening moet houden, zoals de financiële draagkracht van alle partijen.

Toch wenst hij enkele randbemerkingen te maken naar de praktijk toe.

De commissie lijkt hem verkeerdelijk te vertrekken van het postulaat dat uitzettingen slechts worden bevolen na een lange periode van wanbetaling van de huur. Wat dan met de verstekvonnissen, waartegen geen verzet wordt aangetekend ?

Ten tweede lijkt het hem inderdaad noodzakelijk dat concrete maatregelen worden gezocht om de verpaupering tegen te gaan. Het is niet voldoende het algemeen verslag over de armoede te lezen en er zich over te beklagen.

Ten derde kunnen juridisch een hele reeks bedenkingen worden gemaakt over de vraag of het nu al dan niet om een schorsingsperiode van de tenuitvoerlegging gaat, die ook nu door een beslagrechter zou kunnen worden toegestaan. Men kan debatteren over de juridische vormgeving, maar het lijkt hem de taak van de wetgever een signaal te geven. Het voorstel dateert van 22 december 1995 en er is nog steeds niets gebeurd.

Ten slotte vraagt spreker dat men zich bij de afweging van de belangen van de eigenaar zou laten inspireren door de evolutie die wij hebben meegeemaakt, bijvoorbeeld op het vlak van de levering van essentiële goederen en diensten, waarvan een minimum aan de gebruiker wordt gegarandeerd (*cf.* de verplichtingen opgelegd aan de elektriciteitsmaatschappijen).

De huidige bepalingen garanderen een minimumperiode van onderdak, waarbij echter een aansporing naar de instellingen toe (OCMW, sociale-huisvestingsmaatschappijen) niet is uitgesloten.

Een ander lid vraagt niet uit het oog te verliezen dat het ontbreken van oplossingen voor maatschappelijke problemen de oorzaak is geweest van zwarte



mécontentement de constater que rien n'est fait pour résoudre les problèmes sociaux qui menacent la démocratie.

L'intervenante suivante se rallie à l'idée que ce problème ne se situe pas au niveau d'un débat juridique, mais qu'il s'agit bien de résoudre un problème qui se pose sur le terrain.

D'une part, elle estime se voir confrontée à un conflit de droits entre le droit au logement, sans obligation de résultat, et le droit de la propriété, dans lequel une série de règles obligent au résultat. La proposition de M. Santkin offre un début de réponse à l'exercice du droit au logement, inscrit dans la Constitution. Cette tentative de réponse provoque toutefois un conflit avec le droit de propriété. Une limite est imposée à l'exercice du droit de la propriété, sans qu'une compensation soit accordée.

D'autre part, notre arsenal juridique actuel ne permet pas de rencontrer toutes les situations d'inégalités cumulatives, avec lesquelles certaines personnes peuvent être confrontées.

Il importe de trouver une solution aux expulsions et de trouver une base juridique pour que le droit de propriété ne soit pas exercé dans sa plénitude et ceci pendant une période bien précise.

Le ministre déclare que ce problème n'a pas échappé non plus au Gouvernement. Après la publication du rapport sur la pauvreté, à l'automne de 1995, la conférence interministérielle a décidé que le cabinet devait créer un groupe de travail chargé de se pencher sur cette question.

Simultanément, des discussions ont été engagées en exécution de l'accord de gouvernement en vue d'adapter la législation relative aux loyers sur la base du rapport de la commission d'évaluation. On s'est demandé à ce moment dans quel cadre le problème de l'humanisation de l'expulsion devait être traité. Il a été convenu de régler cette problématique non pas dans le cadre des dispositions du Code civil concernant les baux ordinaires, mais séparément et dans le cadre du Code judiciaire. D'où des projets scindés sur le problème des loyers et l'humanisation des expulsions.

Pourquoi le Gouvernement n'a-t-il pas proposé de changer l'article 11 dans son projet modifiant la législation sur les loyers ?

D'une part, il s'était engagé à adapter la législation sur les loyers en fonction du rapport de la commission d'évaluation; cette commission a dit textuellement dans son rapport que l'article 11 actuel définit les critères sur la base desquels le juge doit décider d'accorder ou non la prorogation. «À cet égard, il semble impossible de demander au législateur de préciser clairement ce qu'il y a lieu

zondag. Zij uit het ongenoegen dat aan de maatschappelijke problemen die de democratie in gevaar brengen, niets wordt gedaan.

De volgende spreekster is het ermee eens dat dit probleem geen onderdeel vormt van een juridisch debat, doch dat het om een praktisch probleem gaat dat om een oplossing vraagt.

Eenzijds meent zij conflicterende rechten te ontwaren: het recht op een behoorlijke huisvesting zonder resultaatsverbintenis en het recht van eigendom, waarbij een reeks regels tot een resultaat verplichten. Het voorstel van de heer Santkin biedt een begin van oplossing voor de uitoefening van het recht op een behoorlijke huisvesting, dat in onze Grondwet is neergelegd. Deze poging veroorzaakt echter een conflict met het recht op eigendom. De uitoefening van dat recht wordt immers beperkt zonder dat er sprake is van compensatie.

Anderzijds is het zo dat we met de thans beschikbare rechtsmiddelen niet alle toestanden van cumulatieve ongelijkheid aankunnen, waarmee een aantal personen soms af te rekenen krijgt.

Er behoort een oplossing te komen voor de uitzettingen. Ook dient er een juridische grondslag gevonden te worden opdat het recht van eigendom gedurende een precies afgebakende periode niet in zijn geheel kan worden uitgeoefend.

De minister verklaart dat deze problematiek ook de regering niet is ontgaan. Na de publicatie van het armoederapport in het najaar van 1995, heeft de interministeriële conferentie beslist dat het kabinet een werkgroep moest oprichten om zich over deze aangelegenheid te buigen.

Terzelfder tijd zijn er ook in uitvoering van het regeerakkoord besprekingen begonnen om de huurwetgeving aan te passen op basis van het rapport van de evaluatiecommissie. Toen rees de vraag waar de problematiek van de humanisering van de uithuiszetting diende te worden behandeld. Er werd afgesproken deze problematiek niet in het kader van de regeling van het Burgerlijk Wetboek inzake de gewone huur af te handelen, maar wel afzonderlijk en binnen het Gerechtelijk Wetboek — vandaar gesplitste ontwerpen inzake de huurproblematiek en de humanisering van de uithuiszettingen.

Waarom heeft de regering in haar ontwerp tot wijziging van de huurwetgeving geen gewijzigd artikel 11 voorgesteld?

Eenzijds had zij het engagement aangegaan de huurwetgeving bij te sturen op basis van het verslag van de evaluatiecommissie; die commissie stelde letterlijk in haar verslag dat in het huidige artikel 11 de criteria worden bepaald op grond waarvan de rechter moet oordelen om de verlenging al dan niet toe te staan. «In dit verband lijkt het onmogelijk om aan de wetgever te vragen duidelijk te bepalen wat

d'entendre par circonstances exceptionnelles» (traduction); la jurisprudence a effectivement répondu à cette question, et la réalité montre que les juges de paix usent largement du pouvoir d'appréciation qui leur est conféré; deuxièmement, outre le grand âge, le juge tient bel et bien compte, à présent, d'autres éléments.

Le Gouvernement se demande d'ailleurs comment le locataire peut fournir la preuve négative visée par la proposition en discussion, à savoir «l'impossibilité de relogement dans des conditions normales».

En troisième lieu, la disposition actuelle comprend une notion flexible, à savoir les intérêts des deux parties, dont les juges de paix risquent de donner une interprétation limitative. D'autres éléments dignes d'intérêt, tels la proximité du lieu de travail du locataire, la proximité d'un lieu d'accueil pour enfants, la fin de l'année scolaire, etc., sont pourtant possibles également.

Enfin, le contrôle suscite, lui aussi, bon nombre de questions. Le bailleur doit-il, au moment où le locataire demande une prorogation, expliquer l'état de son patrimoine? Comment les efforts précédents du locataire pour trouver un nouveau logement pourront-ils être prouvés, comment seront-ils appréciés?

En ce qui concerne la modification de l'article 11*bis*, on souligne que dans l'intervalle, un projet du Gouvernement a été approuvé par le Conseil des ministres. Ce projet s'efforce de placer l'ensemble de la problématique dans un cadre plus large et vise à résoudre non seulement le problème de l'expulsion, mais aussi celui des meubles, qui, à cette occasion, sont mis à la rue.

Le ministre formule ensuite les remarques suivantes au sujet de la proposition de M. Santkin:

1. La proposition risque de compromettre l'équilibre auquel le Gouvernement s'efforce de parvenir dans la législation sur les baux à loyer. Elle ne fait aucune distinction entre les raisons pour lesquelles il est mis fin à un contrat de bail ou ordonné une expulsion; elle introduit une exception linéaire; elle ne fait aucune distinction selon la raison pour laquelle le juge a mis fin à la convention, ni selon le loyer payé.

2. Une deuxième remarque concerne un principe juridique plutôt strict. C'est la première fois que l'on fait une exception sur le plan de la force exécutoire d'un jugement passé en force de chose jugée.

onder de uitdrukking buitengewone omstandigheden dient te worden verstaan»; de rechtspraak heeft daar inderdaad antwoord op gegeven en uit de realiteit blijkt dat de vrederechters van de hun verleende appreciatiebevoegdheid ruimschoots gebruik maken; ten tweede houdt de rechter naast de hoge leeftijd thans wel degelijk rekening met andere elementen.

De regering vraagt zich trouwens af hoe de huurder het in dit voorstel vervatte negatieve bewijs kan leveren, met name «de onmogelijkheid om in normale omstandigheden een nieuwe woning te vinden».

Een derde bemerking is dat de huidige bepaling een open term bevat, namelijk de belangen van de twee partijen; het risico bestaat dat de vrederechters deze limitatief gaan interpreteren. Nochtans zijn er ook andere behartenswaardige elementen mogelijk, zoals de nabijheid van de werkplaats van de huurder; de nabijheid van kinderopvang, het einde van het schooljaar, enzovoort.

Ten slotte roept ook de controle een aantal vragen op. Moet de verhuurder op het ogenblik dat de huurder een verlenging vraagt, zijn vermogenstoestand toelichten? Hoe gaan de voorgaande pogingen van de huurder om een nieuwe woning te vinden, worden bewezen? Hoe zullen deze worden geapprecieerd?

Wat de wijziging van artikel 11*bis* betreft, wordt onderstreept dat er intussen een regeringsontwerp door de ministerraad is goedgekeurd. Dit ontwerp probeert de hele problematiek in een breder kader te plaatsen en streeft een oplossing na niet alleen voor het probleem van de uithuiszetting, maar ook voor dat van de meubelen die bij deze gelegenheid op straat worden gezet.

Vervolgens uit de minister volgende concrete bedenkingen bij het voorstel van de heer Santkin:

1. Het voorstel dreigt het evenwicht dat de regering in de huurwetgeving betracht, in gevaar te brengen. Er wordt in het voorstel geen enkel onderscheid gemaakt naar gelang van het motief waarom een huurovereenkomst is verbroken of een uithuiszetting wordt bevolen; het is een rechtlijnige uitzondering; er wordt geen onderscheid gemaakt op basis van het motief waarvoor de rechter de overeenkomst heeft verbroken; er wordt geen enkel onderscheid gemaakt naar gelang van de huurprijs die wordt betaald.

2. De tweede opmerking betreft een vrij strikt juridisch principe. Het is namelijk de eerste keer dat een uitzondering wordt gemaakt op het vlak van de uitvoerbaarheid van een vonnis dat kracht van gewijsde heeft.

3. On risque d'être moins accommodant au cours de la procédure; en outre, on augmente la pression qui pèse sur l'huissier.

4. Ensuite, il y a le problème du paiement du loyer ou de l'indemnité d'occupation; pour certains propriétaires, ces sommes représentent une part substantielle de leurs revenus.

5. Enfin, la proposition prévoit une exception au cas où le relogement du preneur peut être assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité de la famille. Le bailleur qui souhaite obtenir un titre exécutoire lui permettant de procéder éventuellement à une expulsion doit-il chaque fois s'armer préventivement, en réunissant toutes les preuves nécessaires, pour parer à la possibilité que le jugement ne puisse être exécuté avant une certaine échéance?

Le projet que le Gouvernement élabore en matière d'expulsion prévoit ce qui suit:

1. le greffier de la justice de paix avise le plus rapidement possible le C.P.A.S., non pas au moment où le jugement d'expulsion est rendu mais bien au moment où une demande d'expulsion est déposée; les parties peuvent néanmoins s'opposer à ce que l'on prévienne le C.P.A.S.;

2. l'on instaure le principe d'un délai de suspension d'un mois entre le moment de la signification du jugement — qui a lieu, au plus tôt, dans la pratique, une dizaine de jours après sa réception — et son exécution éventuelle, avec la possibilité d'en demander une réduction ou une prorogation pour circonstances exceptionnelles, eu égard aux intérêts des deux parties (*cf.* l'article 1344*quater* proposé du Code judiciaire).

En France, il existe effectivement une période de suspension totale de deux mois. Néanmoins, le ministre estime que la comparaison avec la France n'est pas tout à fait à sa place, et ce pour les raisons suivantes:

1. Le marché locatif n'a pas la même composition en Belgique et en France; en effet, en Belgique, il est aux mains des particuliers à concurrence de 85 p.c., contre 50 p.c. seulement en France. Par conséquent, en France, l'on peut beaucoup plus facilement s'adresser à des sociétés de logement social.

2. En France, il faut également tenir compte, sur le marché locatif privé, d'une série de critères fixes en matière de loyers.

Un membre se rallie aux observations du ministre de la Justice, parce qu'il ressort de son exposé que l'on veille à un équilibre entre les divers intérêts en

3. Er bestaat een risico van minder inschikkelijkheid tijdens de procedure; tevens rust er een grotere druk op de schouders van de gerechtsdeurwaarder.

4. Vervolgens is er het probleem van de betaling van het huurgeld of de vergoeding wegens bezetting; voor sommige verhuurders maken deze bedragen een substantieel deel van hun inkomen uit.

5. Ten slotte voorziet het voorstel in een uitzondering wanneer de huurder kan worden gehuisvest in omstandigheden zodanig dat geen afbreuk kan worden gedaan aan de eenheid van de familie. Moet de verhuurder die een uitvoerbare titel wenst om eventueel tot een uithuiszetting over te gaan, zich telkens preventief gaan beginnen wapenen om rekening te houden met de mogelijkheid dat een uitvoering niet zou kunnen gebeuren voor een bepaalde *dead line* en preventief alle bewijzen gaan verzamelen?

Het ontwerp dat de regering inzake de uithuiszetting uitwerkt, houdt het volgende in:

1. Zo snel mogelijke verwittiging van het OCMW door de griffier van het vreedegerecht, niet op het moment dat het vonnis van de uithuiszetting wordt uitgesproken, maar wel op het ogenblik dat een vordering strekkende tot een mogelijke uithuiszetting wordt ingeleid; de partijen kunnen zich tegen deze verwittiging van het OCMW wel verzetten.

2. Een principiële schorsingstermijn van één maand wordt ingevoerd tussen de betekening van het vonnis, in de praktijk op zijn vroegst een tiental dagen na de ontvangst van het vonnis, en de mogelijke uitvoering, met de mogelijkheid een verkorting of verlenging van deze termijn te vragen op basis van buitengewone omstandigheden, rekening houdend met de belangen van de beide partijen (*cf.* het voorgestelde artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek).

In Frankrijk bestaat er inderdaad een volledige schorsingsperiode van twee maanden. De minister is echter van oordeel dat een vergelijking met Frankrijk niet helemaal opgaat en dit om de volgende redenen:

1. De huurmarkt is in België anders samengesteld dan in Frankrijk; in België is de huurmarkt immers voor 85 pct. in private handen, in Frankrijk slechts voor 50 pct. Men kan zich dus in Frankrijk veel gemakkelijker tot sociale huisvestingsmaatschappijen wenden.

2. In Frankrijk dient men ook binnen de private huurmarkt rekening te houden met een aantal vaste criteria qua huurprijzen.

Een lid verklaart zich akkoord met de bemerkingen van de minister van Justitie, omdat uit zijn uiteenzetting blijkt dat de diverse op het spel staande

jeu. Il souhaite néanmoins formuler quelques remarques concernant les divers arguments qui ont été avancés au cours de la discussion.

L'intervenant rejette la vision caricaturale que l'on donne du monde juridique, qui revient à dire qu'il y a deux sortes de juristes, à savoir des juristes qui ont un cœur et des juristes à l'esprit étriqué qui n'ont pas le sens des réalités et qui méconnaissent la condition humaine. Il ne suffit pas d'être mû par de bons sentiments pour pouvoir faire de bonnes lois.

Ensuite, il estime que la discussion relative à la législation sur les baux à loyer ne peut pas être menée en termes de lutte des classes. Il faut régler les choses en tenant compte des intérêts de toutes les parties. Il faut tenir compte d'un ensemble de circonstances et se garder d'enfermer *a priori* le problème dans des limites telles qu'il devient impossible de le faire.

Enfin, il s'étonne que l'on ne pose pas la question capitale, celle de savoir pourquoi le C.P.A.S. ne pourrait pas intervenir quand un problème de pauvreté surgit, en l'espèce, en matière de logement. Pourquoi le propriétaire aurait-il à supporter le poids de ce problème, et devrait-il devenir en quelque sorte un exproprié matériel pendant une certaine période?

Il estime que l'affirmation selon laquelle l'intervention du C.P.A.S. ne pourrait pas être décidée au niveau fédéral est inexacte. Il renvoie à cet égard à la loi fédérale sur les immeubles abandonnés qui prévoit le dédommagement des propriétaires dont le bien a été réquisitionné.

Un autre intervenant suggère à cet égard que l'on accorde au C.P.A.S. un droit de recouvrement à la suite d'une intervention.

Un autre membre approuve la remarque selon laquelle deux intérêts essentiels sont en jeu, à savoir, le droit de propriété et le droit au logement. Il estime néanmoins que, dans un État de droit, il faut pouvoir forcer le respect des droits prévus par la Constitution. En principe, l'on ne peut restreindre ces droits qu'en modifiant la Constitution. En outre, les chiffres qui ont été cités (15 p.c. de logements sociaux) montrent que la collectivité se décharge de ses obligations constitutionnelles en matière de logement sur le propriétaire privé. Il lui semble, dès lors, que le propriétaire doit être dédommagé (paiement du loyer) pour les mois pendant lesquels l'expulsion est suspendue.

Le même membre dit également craindre que l'on privilégie le premier intérêt par rapport à l'autre, ce qui pourrait amener les propriétaires à chercher des

belangen evenwichtig worden afgewogen. Hij wenst echter nog een paar opmerkingen te maken ten aanzien van de diverse argumenten die in de loop van de discussie werden opgeworpen.

Spreker verzet zich tegen de karikaturale voorstelling van het juridisch leven, als zou men twee soorten juristen hebben, namelijk juristen met een hart enerzijds en juristen met een verdorde geest anderzijds, zonder enige openheid op de werkelijkheid en doof voor het menselijk tekort. Het volstaat niet goede gevoelens te hebben om goede wetten te maken.

Ten tweede vindt hij dat de discussie betreffende de huurwetgeving niet mag worden gevoerd in termen van klassenstrijd. De belangen van alle partijen moeten in een regeling tot uiting komen. Men moet rekening houden met een geheel van omstandigheden, en niet *a priori* de problematiek zodanig beperken dat men deze benadering uitsluit.

Ten derde is hij verwonderd dat men de werkelijke vraag niet onder ogen neemt, namelijk waarom het OCMW niet zou mogen tussenkomen, wanneer zich een armoedefenomeen voordoet, *in casu* inzake huisvesting. Waarom zou de last hiervan gedragen moeten worden door de privé-eigenaar die aldus gedurende een zekere periode materieel wordt onteigend?

De stelling dat de tussenkomst van het OCMW niet federaal zou kunnen worden bepaald, is zijns inziens onterecht. Hij verwijst in dit kader naar de federale wet op de leegstand met de vergoeding door het OCMW van de opgevorderde eigendommen.

Een volgende spreker suggereert in dit verband dat het OCMW, bij eventuele tussenkomst, zelf een recht tot terugvordering zou verwerven.

Een ander lid sluit zich aan bij de opmerking dat er twee grondbelangen in het geding zijn, namelijk enerzijds het recht op eigendom en anderzijds het recht op wonen. Hij is echter van oordeel dat in een rechtsstaat rechten bepaald in de Grondwet, afdwingbaar dienen te zijn. Wanneer men die rechten wil beknotten, kan dit in principe alleen door een grondwetswijziging. Bovendien blijkt uit de vermelde cijfers (15 pct. sociale huisvesting) dat de gemeenschap haar verplichtingen op het vlak van het grondwettelijk recht op huisvesting afschuift op de individuele eigenaar. Het lijkt hem dan ook evident dat de eigenaar dient te worden vergoed (betaling van de huurprijs) voor de maanden uitstel van de uithuiszetting.

Hetzelfde lid uit tevens de vrees dat het ene belang hier wordt overbelicht ten opzichte van het andere, met het risico dat de eigenaars ontduikingsmiddelen

moyens de frauder et, dans le pire des cas, à négliger l'entretien de l'habitation. Il estime également qu'il est préférable d'envisager le problème dans sa globalité.

De plus, c'est la première fois que l'on suspendrait légalement l'exécution de jugements pendant la période hivernale; l'on ne saurait oublier que, pendant les mois de juillet et d'août, aucun jugements n'est passé en force de chose jugée et que la prolongation qui en résulte subit déjà des critiques.

Un autre commissaire souligne que le problème soulevé, à savoir l'immixtion du législateur dans un jugement coulé en force de chose jugée, ne peut être écarté.

En outre, il est d'avis que le projet du Gouvernement qui est en voie d'élaboration ne changera pas grand-chose, en ce sens qu'il prévoit que l'expulsion ne peut intervenir avant 1 mois après la signification du jugement; c'est déjà une réalité à l'heure actuelle; en pratique, il y a un minimum de 2 à 3 mois entre la décision d'expulsion et l'exécution.

Il peut admettre la philosophie de la proposition à l'examen et la comprendre d'un point de vue humain, mais il faut cependant assurer une indemnisation du propriétaire pour la période pendant laquelle on prolonge une location sans paiement.

Enfin, il se déclare hésitant à l'égard d'une mesure fédérale qui retombe sur les C.P.A.S., déjà submergés de difficultés.

Un autre intervenant estime que la préoccupation réelle est de chercher une solution pour que les gens ne se trouvent pas sur le trottoir en période hivernale. Le Parlement a la responsabilité de voir les conséquences des décisions qu'il prend. Même si actuellement, toutes les règles de droit sont respectées, nous nous trouvons devant des situations qui sont inacceptables sur le plan humain.

L'auteur de la proposition invoque le fait que le texte de la disposition française est identique au texte de la proposition à l'examen.

Il souligne qu'il n'a jamais eu l'ambition de résoudre par la présente proposition le problème du logement en Belgique. Il s'agit cependant d'une problématique prioritaire qui traîne depuis longtemps déjà. Cette inertie est due aux intérêts opposés des propriétaires.

Sur ce point, l'intervenant relativise la portée de sa proposition en se référant à l'article 11 existant, qui offre au juge la possibilité de prolonger le bail.

zullen zoeken en in het slechtste geval de woning niet meer gaan verzorgen. Hij meent ook dat een globale benadering verkieslijk is.

Bovendien zou het ook de eerste keer zijn dat men de uitvoerbaarheid van vonnissen wettelijk gaat opschorten tijdens de winterperiode; men mag niet vergeten dat in de periode juli en augustus het in kracht van gewijsde gaan van vonnissen reeds wordt opgeschort en ook deze verlenging is reeds aan kritiek onderhevig.

Een ander lid wijst erop dat men het aangehaalde probleem van de inmenging van de wetgever in een in kracht van gewijsde gegaan vonnis niet zonder meer opzij kan schuiven.

Bovendien meent hij dat het regeringsontwerp dat thans in de steigers staat, weinig verandering zal brengen omdat het bepaalt dat de uitzetting pas één maand na de betekening van het vonnis kan gebeuren. Thans is dat reeds zo. In de praktijk verlopen er thans minimum twee à drie maanden tussen de beslissing tot uitzetting en de uitvoering daarvan.

Spreker verklaart het eens te kunnen zijn met de geest van het voorliggend voorstel en het menselijkerwijze ook te kunnen begrijpen, doch men dient aan de eigenaar een vergoeding toe te kennen voor de periode tijdens welke men een kosteloze huur verlengt.

Ten slotte verklaart spreker terughoudend te staan tegenover een federale maatregel die op de rug van de OCMW's wordt geschoven, terwijl die thans reeds overstelpd zijn met moeilijkheden.

Volgens een andere spreker bestaat het echte doel erin een oplossing te zoeken opdat mensen tijdens de winter zomaar niet op straat komen te staan. Het Parlement moet de gevolgen bekijken van de beslissingen die het neemt. Ook al worden thans alle rechtsregels nageleefd, toch komen wij soms in een toestand terecht die menselijkerwijze niet te aanvaarden is.

De indiener van het wetsvoorstel voert aan dat de bepaling van de Franse wet volledig samenvalt met die van het voorliggend wetsvoorstel.

Spreker wijst erop dat het nooit in zijn bedoeling heeft gelegen met zijn voorstel het huisvestingsprobleem in België aan te pakken. Dat vormt evenwel een probleem van eerste urgentie, dat maar al te lang heeft aangesleept. Het stilzitten in dezen is te wijten aan het feit dat er tegenstrijdige belangen van de eigenaars zijn.

Op dat punt relativiseert de indiener de draagwijdte van zijn voorstel door te verwijzen naar het reeds bestaande artikel 11, volgens hetwelk de rechter de huurovereenkomst kan verlengen.

On veut bien qu'il y ait le droit au logement, mais il faut que le public paie. Qui paie actuellement? Il peut marquer son accord sur l'intervention du C.P.A.S.

En ce qui concerne la période hivernale, il souligne que la période initiale a déjà été réduite d'un mois. Différents intervenants ont déjà fait observer que la pratique démontre qu'il y a minimum six mois avant l'expulsion; en quoi les deux mois supplémentaires peuvent-ils faire du tort?

Le sénateur passe à la lecture de la disposition du Code français:

*«Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du (L. n° 90-949 du 31 mai 1990, art. 21) «1<sup>er</sup> novembre» de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.»*

*(L. n° 91-650 du 9 juillet 1991, article 64) «Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.»*

Un autre membre estime qu'une certaine contradiction existe dans les observations émises par certains membres; d'une part, ils craignent que la suspension prévue par ce projet soit un fait unique, alors que, d'autre part, il est référé aux vacances judiciaires où les délais d'opposition ou d'appel sont reportés.

Il souligne qu'il n'est bien entendu pas question d'instaurer une règle qui ne peut être appliquée. Plus le texte est nécessaire pour les victimes de la pauvreté, plus on doit être attentif à la forme juridique.

Par ailleurs, ce membre a l'impression que le ministre craint que la proposition donne la possibilité aux victimes de la pauvreté d'organiser une occupation supplémentaire de leur logement pendant deux mois sans devoir payer le loyer; il estime que cela ne correspond pas à la réalité.

Il demande de ne pas perdre de vue l'objectif poursuivi, qui est notamment de ne pas expulser pendant la période hivernale; la commission doit faire preuve d'imagination afin de trouver une réponse juridique à cet objectif. Actuellement, les expulsions sont possibles.

Men aanvaardt dat er een recht op behoorlijke huisvesting bestaat, doch de bevolking draait daar financieel voor op. Wie betaalt er in de huidige omstandigheden? Spreker verklaart het eens te kunnen zijn met het optreden van het OCMW.

Wat de winterperiode betreft, wijst hij erop dat de oorspronkelijke periode reeds met één maand werd bekort. Verscheidene sprekers hebben al opgemerkt dat uit de praktijk blijkt dat er ten minste zes maanden verlopen vóór de uitzetting. Welk nadeel brengen de twee extra maanden dan mee?

Vervolgens doet de senator voorlezing van een bepaling uit het Frans wetboek:

*«Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du (L. n° 90-949 du 31 mai 1990, art. 21) «1<sup>er</sup> novembre» de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.»*

*(L. n° 91-650 du 9 juillet 1991, art. 64) «Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.»*

Een ander lid meent dat de opmerkingen van een aantal leden tot op zekere hoogte tegenstrijdig zijn. Enerzijds spreken zij de vrees uit dat de ontworpen opschorting een eenmalig feit is terwijl er anderzijds wordt verwezen naar het gerechtelijk reces tijdens welke de termijnen om verzet of hoger beroep aan te tekenen, worden verlengd.

Spreker wijst erop dat het uiteraard niet de bedoeling is een onuitvoerbare regeling in te voeren. Hoe meer slachtoffers van de armoede de tekst nodig hebben, des te meer aandacht er moet gaan naar de juridische vorm.

Voorts verklaart het lid zich niet van de indruk te kunnen ontdoen dat de minister vreest dat dit voorstel slachtoffers van de armoede de kans biedt hun woning gedurende twee extra maanden te betrekken zonder huurgeld te betalen. Volgens hem stemt dat niet overeen met de feiten.

Spreker vraagt het nagestreefde doel niet uit oog te verliezen: niemand tijdens de winter uit zijn huis zetten. De commissie moet haar verbeelding laten spreken om een juridische oplossing voor dit probleem te vinden. Thans blijven uitzettingen mogelijk.

#### IV. DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

##### 1. Article premier

Cet article n'appelle aucune remarque. Il est adopté par 7 voix et 1 abstention.

##### 2. Article 2

Cet article est adopté sans autre discussion par 7 voix et 1 abstention.

##### 3. Article 3

Mme Maximus et M. Erdman déposent l'amendement suivant (doc. Sénat, 1996-1997, n° 1-215/4, amendement n° 2):

«Remplacer cet article par deux nouveaux articles, rédigés comme suit:

«Art. 3. — Il est inséré dans le chapitre XVbis de la quatrième partie, livre IV, du Code judiciaire, un article 1344ter, rédigé comme suit:

«Art. 1344ter. — § 1<sup>er</sup>. Le présent article s'applique à toute demande introductive d'instance tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence.

§ 2. Sauf opposition du preneur conformément au § 3, le greffier de la justice de paix envoie par simple lettre une copie de la demande d'expulsion au centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au centre public d'aide sociale de la résidence du preneur, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général. Cependant, cet envoi est effectué au plus tard le jour précédant celui de l'audience d'introduction.

§ 3. Le preneur peut manifester son opposition à cette communication de la copie au greffe de la justice de paix dans un délai de deux jours à partir de la signification ou de la notification de l'acte introductif.

L'acte introductif contient le texte de l'alinéa précédent.»

#### IV. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

##### 1. Artikel 1

Dit artikel geeft geen aanleiding tot opmerkingen. Het wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 1 onthouding.

##### 2. Artikel 2

Dit artikel wordt zonder verdere bespreking aangenomen met 7 stemmen, bij 1 onthouding.

##### 3. Artikel 3

Mevrouw Maximus en de heer Erdman dienen het volgende amendement in (Gedr. St., Senaat, 1996-1997, nr. 1-215/4, amendement nr. 2):

«Dit artikel vervangen door twee nieuwe artikelen, luidend als volgt:

«Art. 3. — In het Hoofdstuk XVbis van het Vierde deel, Boek IV, van het Gerechtelijk Wetboek wordt een artikel 1344ter ingevoegd, luidend als volgt:

«Art. 1344ter. — § 1. Dit artikel is van toepassing op elke inleidende vordering waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten zoals bedoeld in Afdeling II of Afdeling IIbis van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek uit een goed dat blijkens de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient.

§ 2. Behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 3, zendt de griffier van het vredegerecht na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van een vordering tot uithuiszetting bij gewone brief een afschrift van de inleidende vordering naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder. Deze verzending gebeurt echter uiterlijk de dag vóór de inleidende zitting.

§ 3. De huurder kan binnen een termijn van twee dagen vanaf de betekening of de kennisgeving van de inleidende vordering bij de griffie van het vredegerecht zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling van het afschrift.

De inleidende vordering vermeldt de tekst van het eerste lid van deze paragraaf.»

Art. 4. — *Il est inséré, dans le même chapitre, un article 1344quater, rédigé comme suit:*

«Art. 1344quater. — § 1<sup>er</sup>. L'expulsion visée à l'article 1344ter, § 1<sup>er</sup>, ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à moins que le bailleur ne prouve l'abandon du bien ou que le juge ne prolonge ou réduise ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances exceptionnelles, telles que l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, ainsi que des diligences que le preneur justifie avoir faites en vue de son relogement. Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai pendant lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine.

§ 2. Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu du paragraphe 1<sup>er</sup> du présent article, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 15 décembre de chaque année jusqu'au 15 février de l'année suivante, à moins que le relogement de l'intéressé ne soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.»

Pour ce qui est de la justification, on renvoie à l'avis de la Commission des Affaires sociales (cf. le rapport de M. D'Hooghe, doc. Sénat, 1996-1997, n° 1-215/2).

L'amendement, dans la mesure où il concerne l'insertion d'un article 1344ter dans le Code judiciaire, et l'article 3 ainsi amendé, sont adoptés sans autre discussion par 7 voix et 1 abstention.

#### 4. Article 4 (nouveau)

L'amendement à l'article 3 déposé par Mme Maximus et M. Erdman concerne l'insertion dans le Code judiciaire des articles 1344ter et 1344quater (cf. ci-dessus).

L'amendement, dans la mesure où il concerne l'insertion d'un article 1344quater dans le Code judiciaire, est adopté sans autre discussion, en tant qu'article 4, par 6 voix et 2 abstentions.

Art. 4. — *In hetzelfde Hoofdstuk wordt een artikel 1344quater ingevoegd, luidend als volgt:*

«Art. 1344quater. — § 1. De uithuiszetting, bedoeld in artikel 1344ter, § 1, kan niet ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na de betekening van het vonnis tenzij de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is of tenzij de rechter op het verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, zoals de gezondheidstoestand, de gezinstoestand of de vermogenstoestand van elk van hen, alsmede van de door de huurder aangetoonde pogingen om een nieuwe woning te vinden, deze termijn verlengt of inkort. In dit laatste geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd.

§ 2. Niettegenstaande enige in kracht van gewijsde gegane beslissing tot uitzetting en ondanks het verstrijken van de termijnen toegekend overeenkomstig paragraaf 1 van dit artikel moeten alle uitzettingsmaatregelen die op 15 december van elk jaar niet uitgevoerd zijn, opgeschort worden tot 15 februari van het volgende jaar, tenzij de betrokkene opnieuw gehuisvest kan worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin.»

Voor de verantwoording wordt naar het advies van de commissie voor de Sociale Aangelegenheden verwezen (cf. het verslag van de heer D'Hooghe, Gedr. St., Senaat, 1996-1997, nr. 1-215/2).

Het amendement, voor zover het de invoeging van een artikel 1344ter in het Gerechtelijk Wetboek betreft, en het aldus geamendeerde artikel 3 worden zonder verdere bespreking aangenomen met 7 stemmen, bij 1 onthouding.

#### 4. Artikel 4 (nieuw)

Het amendement dat mevrouw Maximus en de heer Erdman op artikel 3 hebben ingediend, betreft de invoeging van de artikelen 1344ter en 1344quater in het Gerechtelijk Wetboek (cf. supra).

Het amendement, voor zover het de invoeging van een artikel 1344quater in het Gerechtelijk Wetboek betreft, wordt zonder verdere bespreking als artikel 4 aangenomen met 6 stemmen, bij 2 onthoudingen.



M. Desmedt dépose un amendement, rédigé comme suit (doc. Sénat, 1996-1997, n° 1-215/3, amendement n° 1):

«Ajouter au texte proposé un article 4 (nouveau) libellé comme suit:

«Art. 4. — Dans la même section du même Code, il est inséré un article 11ter, libellé comme suit:

«Art. 11ter. — Lorsqu'il est fait application de l'article 11bis et que le preneur est dans l'impossibilité de payer le loyer et les charges, le règlement de ceux-ci, pour la période visée, est assuré au bailleur par l'intermédiaire du Fonds fédéral.

L'organisation et le financement de ce fonds sont réglés par le Roi.»

#### Justification

Si le législateur impose le maintien dans les lieux d'un locataire condamné à le quitter en fonction d'un jugement coulé en force de chose jugée, ce n'est évidemment pas au bailleur à supporter les conséquences financières de cette situation. Il y a donc lieu de l'indemniser de cette perte et cette obligation incombe à l'État fédéral qui en porte la responsabilité.

Cet amendement est rejeté par 6 voix et 2 abstentions.

#### V. VOTE SUR L'ENSEMBLE

L'ensemble de la proposition de loi ainsi amendée a été adoptée par 6 voix contre 1 et 2 abstentions.

Le présent rapport a été approuvé par 7 voix et 1 abstention.

*Le rapporteur,*  
Fred ERDMAN.

*Le président,*  
Roger LALLEMAND.

De heer Desmedt dient een amendement in, luidende (Gedr. St., Senaat, 1996-1997, nr. 1-215/3, amendement nr. 1):

«Aan het voorstel een artikel 4 (nieuw) toevoegen, luidende:

«Art. 4. — In dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 11ter ingevoegd, luidende:

«Art. 11ter. — Wordt artikel 11bis toegepast en verkeert de huurder in de onmogelijkheid om de huur en de lasten te betalen, dan wordt de verhuurder voor de bedoelde periode vergoed door het federaal Fonds.

De Koning bepaalt de organisatie en de financiering van dat Fonds.»

#### Verantwoording

Indien de wetgever bepaalt dat een huurder het gehuurde goed mag blijven bewonen niettegenstaande hij bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing veroordeeld is om het goed te verlaten, ligt het voor de hand dat de verhuurder de financiële gevolgen van die situatie niet mag dragen. Voor dat verlies moet hij dus vergoed worden door de federale Staat, die verantwoordelijk is voor die situatie.

Dit amendement wordt verworpen met 6 stemmen, bij 2 onthoudingen.

#### V. STEMMING OVER HET GEHEEL

Het aldus geamendeerde wetsvoorstel wordt in zijn geheel aangenomen met 6 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

Dit verslag werd goedgekeurd met 7 stemmen, bij 1 onthouding.

*De rapporteur,*  
Fred ERDMAN.

*De voorzitter,*  
Roger LALLEMAND.

**TEXTE DE LA  
PROPOSITION DE LOI**

**Proposition de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil concernant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur**

Article premier

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

Art. 2

À l'article 11 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, sont apportées les modifications suivantes :

1° À l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots «et, notamment, l'impossibilité de relogement dans des conditions normales» sont insérés entre les mots «circonstances exceptionnelles» et les mots «peut demander une prorogation»;

2° À l'alinéa 3, les mots «de l'état de santé, de la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux ainsi que des diligences que le preneur justifie avoir faites en vue de son relogement.» sont insérés *in fine* de la première phrase.

**TEXTE ADOPTÉ PAR LA  
COMMISSION DE LA JUSTICE**

**Proposition de loi modifiant les dispositions du Code civil concernant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur et insérant les articles 1344<sup>ter</sup> et 1344<sup>quater</sup> dans le Code judiciaire**

*(Nouvel intitulé)*

Article premier

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

Art. 2

À l'article 11 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, sont apportées les modifications suivantes :

1° À l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots «et, notamment, l'impossibilité de relogement dans des conditions normales» sont insérés entre les mots «circonstances exceptionnelles» et les mots «peut demander une prorogation»;

2° À l'alinéa 3, les mots «de l'état de santé, de la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux ainsi que des diligences que le preneur justifie avoir faites en vue de son relogement.» sont insérés *in fine* de la première phrase.

Art. 3

Il est inséré dans le chapitre XVbis de la quatrième partie, livre IV, du Code judiciaire, un article 1344<sup>ter</sup>, rédigé comme suit :

«Art. 1344<sup>ter</sup>. — § 1<sup>er</sup>. Le présent article s'applique à toute demande introductive d'instance tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence.

**TEKST VAN HET  
WETSVOORSTEL**

**Wetsvoorstel tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder**

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 11 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

1° In het eerste lid worden tussen de woorden «buitengewone omstandigheden» en de woorden «om een verlenging verzoeken» ingevoegd de woorden «en onder meer de onmogelijkheid om in normale omstandigheden een nieuwe woning te vinden»;

2° In de eerste volzin van het derde lid worden tussen de woorden «ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen» en de woorden «de verlenging toestaan» ingevoegd de woorden «de gezondheidstoestand, de gezinstoestand of de vermogenstoestand van elk van hen, alsmede met de door de huurder aangetoonde pogingen om een nieuwe woning te vinden».

**TEKST AANGENOMEN DOOR DE  
COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE**

**Wetsvoorstel tot wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder en tot invoeging van een artikel 1344<sup>ter</sup> en een artikel 1344<sup>quater</sup> in het Gerechtelijk Wetboek**

*(Nieuw opschrift)*

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 11 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

1° In het eerste lid worden tussen de woorden «buitengewone omstandigheden» en de woorden «om een verlenging verzoeken» ingevoegd de woorden «en onder meer de onmogelijkheid om in normale omstandigheden een nieuwe woning te vinden»;

2° In de eerste volzin van het derde lid worden tussen de woorden «ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen» en de woorden «de verlenging toestaan» ingevoegd de woorden «de gezondheidstoestand, de gezinstoestand of de vermogenstoestand van elk van hen, alsmede met de door de huurder aangetoonde pogingen om een nieuwe woning te vinden».

Art. 3

In hoofdstuk XVbis van het vierde deel, boek IV, van het Gerechtelijk Wetboek wordt een artikel 1344<sup>ter</sup> ingevoegd, luidende:

«Art. 1344<sup>ter</sup>. — § 1. Dit artikel is van toepassing op elke inleidende vordering waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten zoals bedoeld in afdeling II of afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek uit een goed dat blijkt de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient.

**TEXTE DE LA  
PROPOSITION DE LOI**

Art. 3

Un article 11bis, rédigé comme suit, est inséré dans la même section du même Code :

«Art. 11bis. — Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année jusqu'au 21 mars de l'année suivante, à moins que le relogement de l'intéressé soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.»

**TEXTE ADOPTÉ PAR LA  
COMMISSION DE LA JUSTICE**

Art. 4 (nouveau)

§ 2. Sauf opposition du preneur conformément au § 3, le greffier de la justice de paix envoie par simple lettre une copie de la demande d'expulsion au centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au centre public d'aide sociale de la résidence du preneur, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général. Cependant, cet envoi est effectué au plus tard le jour précédant celui de l'audience d'introduction.

§ 3. Le preneur peut manifester son opposition à cette communication de la copie au greffe de la justice de paix dans un délai de deux jours à partir de la signification ou de la notification de l'acte introductif.

L'acte introductif contient le texte de l'alinéa précédent.»

Il est inséré, dans le même chapitre, un article 1344quater, rédigé comme suit :

«Art. 1344quater. — § 1<sup>er</sup>. L'expulsion visée à l'article 1344ter, § 1<sup>er</sup>, ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à moins que le bailleur ne prouve l'abandon du bien ou que le juge ne prolonge ou réduise ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances exceptionnelles, telles que l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, ainsi que des diligences que le preneur justifie avoir faites en vue de son relogement. Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai pendant lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine.

§ 2. Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu du paragraphe 1<sup>er</sup> du présent article, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 15 décembre de chaque année jusqu'au 15 février de l'année suivante, à moins que le relogement de l'intéressé ne soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.»

**TEKST VAN HET  
WETSVOORSTEL**

Art. 3

In dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 11bis ingevoegd, luidende :

«Art. 11bis. — Niettegenstaande enige in kracht van gewijsde gegane beslissing tot uitzetting en ondanks het verstrijken van de termijnen toegekend overeenkomstig de voorgaande artikelen moeten alle uitzettingsmaatregelen die op 1 november van elk jaar niet uitgevoerd zijn, opgeschort worden tot 21 maart van het volgende jaar, tenzij de betrokkene opnieuw gehuisvest kan worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid en de behoeften van het gezin.»

**TEKST AANGENOMEN DOOR DE  
COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE**

Art. 4 (nieuw)

§ 2. Behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 3, zendt de griffier van het vrederecht na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van een vordering tot uithuiszetting bij gewone brief een afschrift van de inleidende vordering naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder. Deze verzending gebeurt echter uiterlijk de dag vóór de inleidende zitting.

§ 3. De huurder kan binnen een termijn van twee dagen vanaf de betekening of de kennisgeving van de inleidende vordering bij de griffie van het vrederecht zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling van het afschrift.

De inleidende vordering vermeldt de tekst van het eerste lid van deze paragraaf.»

In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344quater ingevoegd, luidende :

«Art. 1344quater. — § 1. De uithuiszetting, bedoeld in artikel 1344ter, § 1, kan niet ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na de betekening van het vonnis tenzij de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is of tenzij de rechter op het verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, zoals de gezondheids-toestand, de gezinstoestand of de vermogenstoestand van elk van hen, alsmede van de door de huurder aangetoonde pogingen om een nieuwe woning te vinden, deze termijn verlengt of inkort. In dit laatste geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd.

§ 2. Niettegenstaande enige in kracht van gewijsde gegane beslissing tot uitzetting en ondanks het verstrijken van de termijnen toegekend overeenkomstig paragraaf 1 van dit artikel, moeten alle uitzettingsmaatregelen die op 15 december van elk jaar niet uitgevoerd zijn, opgeschort worden tot 15 februari van het volgende jaar, tenzij de betrokkene opnieuw gehuisvest kan worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin.»