

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2010

---

8 OCTOBRE 2010

---

## Proposition de loi modifiant les articles 1344ter et 1344quater du Code judiciaire

(Déposée par M. Philippe Mahoux  
et Mme Fatiha Saïdi)

---

### DÉVELOPPEMENTS

---

La présente proposition de loi reprend, le texte d'une proposition qui a déjà été déposée au Sénat le 12 juillet 2007 (doc. Sénat, n° 4-38/1 - SE 2007).

Déjà le 22 décembre 1995, M. Santkin déposait une proposition de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil concernant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

En effet, l'article 23 de la Constitution énonce que chacun a le droit de disposer d'un logement décent. Si ce droit est aujourd'hui élevé au titre de droit constitutionnel, il appartient au législateur de le concrétiser afin qu'il puisse rencontrer son objectif de sauvegarde de la dignité humaine.

Comme le mettent en évidence les auteurs du *Rapport général sur la pauvreté*, il est capital d'investir les moyens nécessaires afin d'éviter qu'une famille ne se retrouve dans la rue.

Le texte alors déposé se situait en droite ligne de cette philosophie.

Inspiré de la législation française, il avait pour objet de modifier la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil relatif à la protection de la résidence principale du preneur en complétant, d'une part, son article 11 et en insérant, d'autre part, un nouvel article 11bis.

# BELGISCHE SENAAAT

---

BUITENGEWONE ZITTING 2010

---

8 OKTOBER 2010

---

## Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 1344ter en 1344quater van het Gerechtelijk Wetboek

(Ingediend door de heer Philippe Mahoux  
en mevrouw Fatiha Saïdi)

---

### TOELICHTING

---

Dit wetsvoorstel neemt, met enkele wijzigingen, de tekst over van een voorstel dat reeds op 12 juli 2007 in de Senaat werd ingediend (stuk Senaat, nr. 4-38/1 - BZ 2007).

Reeds op 22 december 1995 diende de heer Santkin een wetsvoorstel in 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 23 van de Grondwet bepaalt immers dat ieder het recht heeft op een behoorlijke huisvesting. Nu dit recht thans verheven is tot de rang van grondwettelijk recht, dient de wetgever het een concrete invulling te geven opdat het beoogde doel wordt bereikt, namelijk de bescherming van de menselijke waardigheid.

Zoals de opstellers van het *Algemeen Verslag over de armoede* onderstrepen, is het van het grootste belang dat de nodige middelen ingezet worden om te voorkomen dat een gezin op straat komt te staan.

De destijds ingediende tekst lag geheel in de lijn van deze opvatting.

De tekst, die elementen aan de Franse wet ontleende, beoogde wijzigingen aan te brengen in afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, die regels bevat ter bescherming van de hoofdverblijfplaats van de huurder, door middel van een aanvulling in artikel 11, enerzijds, en de invoeging van een nieuw artikel 11bis, anderzijds.

En complétant l'article 11, on voulait étendre le pouvoir d'appréciation du juge en fixant des éléments objectifs qui donnent un contenu au droit du logement.

Le logement, c'est le lieu d'éducation des enfants, le point d'ancrage vital de la famille. Il est dès lors primordial de pouvoir disposer avec certitude d'un logement de bonne qualité à un prix équitable et dans un environnement agréable.

En insérant un nouvel article 11*bis*, on tendait à limiter la précarité dans laquelle se trouvent les familles. Si l'angoisse de l'expulsion qui participe de la souffrance humaine et familiale vécue par les plus pauvres d'entre nous est déjà intolérable, l'expulsion en période de froid constitue une menace plus grave encore.

En effet, dans ces circonstances, au-delà des difficultés d'existence, c'est leur survie qu'ils doivent alors assurer.

Au cours de la session 1997-1998, le ministre de la Justice de l'époque a déposé un projet de loi modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage des choses et la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

Lors de l'examen de ce projet au Sénat, dans le cadre de la procédure d'évocation, de nombreux amendements ont été déposés en vue d'améliorer les dispositions soumises à approbation.

*In fine*, la loi du 30 novembre 1998 a ainsi introduit un article 1344*ter* dans le Code judiciaire. Cet article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire, tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou la section II*bis* 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.

Ainsi, que la demande soit introduite par requête écrite, par comparution volontaire, ou par citation, la loi prévoit qu'après un délai de quelques jours seulement, une copie de la requête écrite ou de la citation parvient au centre public d'aide sociale du domicile du preneur, ou à défaut de domicile, de la résidence du preneur.

Il est également prévu que le preneur puisse manifester son opposition à la communication de la

Met de aanvulling in artikel 11 wilde de indiener de beoordelingsbevoegdheid van de rechter verruimen door objectieve elementen vast te stellen die het recht op huisvesting inhoud geven.

De woning is de plaats waar de kinderen opgevoed worden, waarin het gezin een levensbelangrijk houvast vindt. Het is ook uiterst belangrijk dat men met zekerheid kan beschikken over een woning van goede kwaliteit voor een billijke prijs en in een aangename omgeving.

Door een nieuw artikel 11*bis* in te voegen wilde men de bestaansonzekerheid verminderen waarin sommige gezinnen zich bevinden. Voor de armsten onder ons, die als mens en in hun gezin al voldoende leed aan den lijve ondervinden, is de angst voor uitzetting uit hun woning ondraaglijk, maar de dreiging met uitzetting in een koudeperiode is nog veel erger.

In die omstandigheden gaat het immers om meer dan bestaansmoeilijkheden alleen. Het is dan voor hen een kwestie van overleven.

Tijdens de zitting 1997-1998 heeft de toenmalige minister van Justitie een wetsontwerp ingediend tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting.

Tijdens de bespreking van dit ontwerp in de Senaat in het kader van de evocatieprocedure werden talrijke amendementen ingediend om de ter goedkeuring voorgelegde bepalingen te verbeteren.

Uiteindelijk heeft de wet van 30 november 1998 aldus een artikel 1344*ter* in het Gerechtelijk Wetboek ingevoegd. Dit artikel is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijke persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten als bedoeld in afdeling II of afdeling II*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, uit een goed dat blijkens de geding inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient.

Ongeacht of de vordering bij verzoekschrift, bij vrijwillige verschijning of bij dagvaarding aanhangig wordt gemaakt, wordt volgens het voorschrift van de wet na een termijn van slechts enkele dagen een afschrift van het verzoek gezonden naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

Ook is bepaald dat de huurder zich kan verzetten tegen de mededeling van het afschrift van de

copie de l'acte introductif d'instance au centre public d'aide sociale, dans le procès-verbal de comparution volontaire ou auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.

Afin d'aider au mieux les personnes concernées, qui se retrouvent dans une situation particulièrement délicate, surtout en période hivernale, nous pensons que les associations de défense des locataires devraient également être informées selon les mêmes modalités que celles prévues pour les CPAS.

Les services du syndicat des locataires, notamment, peuvent prodiguer des conseils préventifs si l'affaire peut être soumise au tout début de la procédure. Ainsi, ils vérifient la régularité des procédures, informent sur les voies de recours et peuvent faire conclure des accords amiables entre propriétaires et locataires, qui excluent l'expulsion.

Mais, dans la plupart des cas, les locataires se présentent tardivement et même jusqu'à la veille de l'expulsion. Dans de telles circonstances, l'urgence est d'éviter l'expulsion dont l'inhumanité est évidente.

En conséquence, des contacts sont pris avec tous les intervenants (propriétaire, avocat, huissier), des propositions d'apurement sont faites et des délais sont demandés. Si l'expulsion ne peut être écartée, une solution de relogement, souvent provisoire, est activement recherchée et très souvent concrétisée.

La présente proposition de loi se fixe pour objectif de modifier l'article 1344<sup>ter</sup> du Code judiciaire dans ce sens.

En outre, comme le prévoit déjà la législation française, nous entendons qu'il soit sursis aux mesures d'expulsion pendant les mois les plus froids de l'année afin d'endiguer quelque peu le processus d'exclusion sociale dont sont victimes de plus en plus d'entre nous. Il ne s'agit nullement d'une atteinte au droit de propriété en ce que cette disposition n'empêche l'expulsion que dans le cas où aucune possibilité de relogement n'est prévue.

La présente proposition prévoit donc une modification de l'article 1344<sup>quater</sup> du Code judiciaire dans ce sens.

Philippe MAHOUX.  
Fatiha SAÏDI.

\*  
\* \*

inleidende akte aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, ofwel in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning, ofwel bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, ofwel bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening.

Om de betrokkenen, die vooral tijdens de wintermaanden in een bijzonder pijnlijke situatie terechtkomen, zo goed mogelijk te helpen, menen we dat ook de verenigingen voor de verdediging van de huurders moeten worden ingelicht en dit op dezelfde manier als de OCMW's.

De diensten van de huurdersvereniging kunnen met name preventieve adviezen verstrekken indien ze zich van bij de aanvang van de procedure over de zaak kunnen buigen. Zo controleren zij of de procedures regelmatig verlopen, geven zij informatie over de beroepsmogelijkheden en kunnen zij bijdragen tot minnelijke overeenkomsten tussen de eigenaars en de huurders, waardoor uitzetting onnodig wordt.

Maar in de meeste gevallen komen de huurders te laat of zelfs op de dag vóór de uitzetting langs. In dergelijke omstandigheden moet absoluut worden vermeden dat het tot uitzetting komt, want dat is werkelijk onmenselijk.

Dus wordt contact opgenomen met alle betrokken partijen (eigenaar, advocaat, deurwaarder), worden voorstellen tot aflossing van de schuld gedaan en worden termijnen gevraagd. Indien het onmogelijk wordt de uitzetting te vermijden, wordt actief op zoek gegaan naar een nieuwe, vaak voorlopige woning, en wordt daar vaak een concrete oplossing voor gevonden.

Dit wetsvoorstel heeft tot doel artikel 1344<sup>ter</sup> van het Gerechtelijk Wetboek in die zin te wijzigen.

In navolging van de Franse wet beogen wij met deze bepaling bovendien dat de uitzettingsmaatregelen opgeschort worden tijdens de koudste maanden van het jaar om het proces van maatschappelijke uitsluiting waarvan steeds meer mensen het slachtoffer worden, enigszins in te dijken. Hierdoor wordt het eigendomsrecht niet aangetast aangezien deze bepaling uitzetting alleen dan verbiedt wanneer het niet mogelijk is een nieuwe woning te vinden.

Dit voorstel wijzigt artikel 1344<sup>quater</sup> van het Gerechtelijk Wetboek dus in die zin.

\*  
\* \*

**PROPOSITION DE LOI**Article 1<sup>er</sup>

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

## Art. 2

À l'article 1344<sup>ter</sup> du Code judiciaire, inséré par la loi du 30 novembre 1998, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> le paragraphe 2 modifié par la loi du 10 juillet 2006 est complété par l'alinéa suivant :

« Le greffier envoie, selon les mêmes modalités, une copie de la requête écrite à l'organisme de défense des locataires le plus proche du domicile ou, à défaut de domicile, de la résidence du preneur. »

2<sup>o</sup> le paragraphe 3 est complété par l'alinéa suivant :

« L'huissier de justice envoie, selon les mêmes modalités, une copie de la citation à l'organisme de défense de locataires le plus proche du domicile ou, à défaut de domicile, de la résidence du preneur. »;

3<sup>o</sup> au paragraphe 4, 1<sup>ère</sup> phrase, les mots « et à l'organisme de défense des locataires » sont insérés entre les mots « Centre public d'aide sociale » et les mots « dans le procès-verbal ».

## Art. 3

À l'article 1344<sup>quater</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, inséré par la loi du 30 novembre 1998, sont apportées les modifications suivantes :

1<sup>o</sup> à la fin de la 1<sup>ère</sup> phrase, les mots « , en particulier pendant l'hiver » sont supprimés;

2<sup>o</sup> la dernière phrase est remplacée par ce qui suit :

« Malgré l'expiration des délais accordés précédemment, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1<sup>er</sup> décembre de chaque année jusqu'au 28 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. »

**WETSVOORSTEL**

## Artikel 1

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

## Art. 2

In artikel 1344<sup>ter</sup> van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoerd bij de wet van 30 november 1998 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

2<sup>o</sup> paragraaf 2, gewijzigd door de wet van 10 juli 2006, wordt aangevuld met het volgende lid :

« De griffier zendt op dezelfde wijze een afschrift van het verzoekschrift naar de organisatie voor de verdediging van huurders die het dichtst bij de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de huurder is gelegen. »

2<sup>o</sup> paragraaf 3 wordt aangevuld met het volgende lid :

« De gerechtsdeurwaarder zendt op dezelfde wijze een afschrift van de dagvaarding naar de organisatie voor de verdediging van huurders die het dichtst bij de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de huurder is gelegen. »

3<sup>o</sup> in paragraaf 4 worden tussen de woorden « het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn » en de woorden « van het afschrift van de inleidende akte » de woorden « en aan de organisatie voor de verdediging van huurders » ingevoegd.

## Art. 3

In artikel 1344<sup>quater</sup>, eerste lid, ingevoegd bij de wet van 30 november 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1<sup>o</sup> de woorden « en dit in het bijzonder tijdens de winterperiode » vervallen;

2<sup>o</sup> de laatste volzin wordt vervangen als volgt :

« Ondanks het verstrijken van de vroeger toegekende termijnen moeten alle uitzettingsmaatregelen die op 1 december van elk jaar niet uitgevoerd zijn, opgeschort worden tot 28 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. »

Art. 4

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

20 juillet 2010.

Philippe MAHOUX.  
Fatima SAÏDI.

Art. 4

Deze wet treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

20 juli 2010.