

**CONFERENCE DES JUGES DE
PAIX DE
L'ARRONDISSEMENT
JUDICIAIRE DE BRUXELLES**

**CONFERENTIE VAN
VREDERECHTERS VAN HET
GERECHTELIJK
ARRONDISSEMENT BRUSSEL**

AVIS	ADVIES
<u>PROJET D'ORDONNANCE du Gouvernement bruxellois insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité</u>	<u>ONTWERP VAN ORDONNANTIE tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit</u>

Le projet d'ordonnance vise à renforcer le cadre préventif en matière d'expulsions domiciliaires.

Au préalable

Prévenir les expulsions domiciliaires est un objectif tout à fait louable, socialement plus que justifié et préoccupe également les juges de paix.

Le droit à un logement décent est un droit fondamental qui doit être garanti par « la collectivité ».

Les mesures prévues au projet d'ordonnance donnent l'impression que le législateur souhaite mettre la responsabilité et la charge financière pour la garantie de ce droit à charge des bailleurs ce qui pour conséquence que l'équilibre entre les droits et obligations respectifs résultant du bail est perturbé.

Au lieu de prévoir des mesures pour les locataires dans une situation sociale ou financière difficile, ou encore d'augmenter le moyens pour les CPAS, le projet d'ordonnance prévoit en une série de mesures qui en réalité se limite à prolonger simplement le délais d'expulsion sans que le problème initial et fondamental soit résolu. Même au contraire

Het ontwerp van ordonnantie beoogt het preventief kader voor uithuiszettingen te versterken.

Vooraf

Uithuiszettingen voorkomen is een lovenswaardig initiatief en een sociaal volledig verantwoord doel dat ook de vrederechters nau aan het hart ligt.

Het recht op een behoorlijke huisvesting is een fundamenteel recht dat door "de gemeenschap" gegarandeerd moet worden.

De door het ontwerp voorziene maatregelen geven evenwel de indruk dat de wetgever de verantwoordelijkheid of de financiële last daarvan op de verhuurders heeft willen doorschuiven waardoor het evenwicht van de respectieve rechten en plichten voortvloeiend uit de huurovereenkomst is verstoord.

In plaats van steunmaatregelen voor huurders met sociale/financiële moeilijkheden, of versterking van de middelen van OCMW's, voorziet het ontwerp in een aantal maatregelen die in de praktijk er op neerkomen de termijnen voor een uithuiszetting gewoon te verlengen zonder dat het oorspronkelijk en fundamenteel probleem opgelost wordt. In tegendeel zelfs,

puisque le dommage pour le bailleur aura entretemps encore augmenté, une solution sera encore plus éloigné.

La seule prolongation du délai ne changera pas grand-chose, mais aura des effets contraires (les bailleurs seront encore plus exigeants au moment de la conclusion du bail, ils entameront les procédures bien plus vite et plus tôt, etc.)

Il y a également lieux de se poser la question s'il est encore indiqué de lier le moratoire d'expulsion à la période d'hiver. La recherche d'un autre logement n'est pas plus facile en été qu'en hiver. En hiver il est prévu des places d'accueil pour eux qui se trouveraient en rue. C'est moins le cas en été et surtout les services sociaux sont moins disponibles à cause des congés de leurs collaborateurs.

Le projet nie le rôle sociétal du juge de paix qui par son expérience parvient à faire la distinctions entre les diverses situations et qui, en fonction de celles-ci va accorder des délais, remettre l'affaire, renvoyer vers le CPAS, les services de médiation,...

La mise en œuvre des objectifs louables de prévention et d'accompagnement posent donc un certain nombre de questions et difficultés pratiques.

1. Le champ d'application des expulsions

Le projet d'ordonnance se focalise sur les expulsions suite à des résolutions d'un contrat de bail pour des arriérés de paiement.

Les dispositions préventives mises en place par le projet d'ordonnance (mise en demeure préalable avec décompte, enquête sociale) sont articulées autour d'éventuelles difficultés de paiement.

Les jugements autorisant les expulsions domiciliaires peuvent cependant avoir des **fondements divers**, comme par exemple la nullité du bail (notamment suite à un arrêté

doordat de schade van de verhuurder waarschijnlijk nog is toegenomen is een mogelijke oplossing nog verder verwijderd.

Enkel een verlenging van de termijnen zal niet veel veranderen, maar zal ook ongewenste effecten hebben (verhuurders gaan nog meer eisen stellen bij het aangaan van een huurovereenkomst, gaan sneller een procedure inleiden, enz...).

De vraag dient ook gesteld waarom het moratorium voor uithuiszetting gekoppeld wordt aan de winterperiode. In de winter is er voor diegene die echt op straat komen te staan winteropvang. In de zomer is er minder opvang voorzien en is er door vakantie van de medewerkers, minder hulpverlening. Op zich is het zoeken naar een andere woning in de zomer niet makkelijker dan in de winter

Het ontwerp miskent de maatschappelijke rol van de vrederechter die met zijn ervaring ook het onderscheid kan maken tussen de verschillende en in functie daarvan respijttermijn met kennis van zaken toekennen, de zaak uitstellen, de huurder doorverwijzen naar het OCMW of andere hulpverleners enz...).

De uitvoering op het terrein van de doelstellingen van preventie en begeleiding van uithuiszettingen roept bovendien een aantal vragen en praktische moeilijkheden op.

1. Het toepassingsgebied van de uithuiszettingen

Het ontwerp van ordonnantie richt zich op uithuiszettingen als gevolg van huurontbindingen wegens achterstallige betalingen.

De preventieve maatregelen die door het ontwerp van ordonnantie worden ingevoerd (voorafgaandelijke ingebrekestelling met afrekening, sociaal onderzoek) focussen zich op mogelijke betalingsproblemen.

De vonnissen tot machtiging van uithuiszettingen worden evenwel uitgesproken

d'inhabitabilité), la caducité, l'échéance du terme, la confirmation d'un renon donné par le bailleur (pour travaux, pour occupation personnelle, ...) ou par le locataire, les manquements contractuels autres que l'absence de paiement du loyer, l'accord des parties.

En outre, la résolution du contrat de bail et la faculté d'expulsion peuvent être conditionnées à l'absence du respect d'un plan d'apurement (clause de déchéance). Ce genre de décisions est ressenti tant par les locataires (et les services qui les accompagnent) que par les bailleurs comme un WIN-WIN et il est particulièrement dommage que les mesures prévues dans le projet rendent ce mode de résolution de conflit impossible.

Les mesures préventives prévues au projet (en particulier le délai d'un mois avant la fixation de l'affaire ou le moratoire hivernal) ne semblent pas adaptées de manière optimale aux différents motifs qui peuvent fonder une résolution du contrat de bail et certainement pas pour la confirmation d'un congé légal ou une fin de bail.

2. Le déroulement de la procédure

Le projet d'ordonnance part d'une vision linéaire et cadencée de la procédure judiciaire et d'expulsion.

Le traitement de chaque affaire devant les Justices de Paix connaît un temps de traitement différent, notamment suite à des contestations au fond, une éventuelle enquête sociale ou des interventions du CPAS, ... Ainsi, l'intervention du C.P.A.S. ne se limite pas à la phase entre la notification de la requête au C.P.A.S. et l'audience d'introduction, mais peut se poursuivre ou intervenir à tout stade de la procédure.

Il en est de même pour l'exécution du jugement. Le jugement autorisant l'expulsion peut être signifié et exécuté dans un délai rapide ou

op heel wat **verschillende gronden**, zoals bijvoorbeeld de nietigheid van de huurovereenkomst (met name als gevolg van een besluit tot onbewoonbaarheid), de nietigverklaring lopende de huur, het einde van de huurtermijn, de bevestiging van een opzeg (voor de uitvoering van werken, voor persoonlijke bewoning enz.) door de verhuurder of de huurder, contractuele tekortkomingen van een andere aard dan achterstallige betalingen, of een akkoord tussen de partijen.

Daarnaast kunnen de ontbinding van het huurcontract en de mogelijkheid tot uithuiszetting afhankelijk worden gemaakt van de naleving van een afbetalingsplan (vervalbeding). Dit wordt door huurders (en hun hulpverleners) EN verhuurders ervaren als een WIN-WIN en het is bijzonder spijtig dat deze conflictoplossing door de maatregelen voorzien in huidige ordonnantie onmogelijk wordt gemaakt.

De in het ontwerp voorzien preventieve maatregelen (in het bijzonder de periode van één maand voor vaststelling van de zaak of het wintermoratorium) lijken dan ook niet optimaal afgesteld op de verschillende gronden voor een mogelijke huurontbinding en al helemaal niet voor de bevestiging van een wettelijke opzeg of einde huurovereenkomst.

2. Het verloop van de procedure

Het ontwerpbesluit is gebaseerd op een lineaire en strikt chronologische visie van de gerechtelijke procedure en van de uithuiszetting.

In de praktijk verschilt de behandelingstermijn voor de vredegerichten van zaak tot zaak, met name als gevolg van betwistingen ten gronde, eventuele sociale onderzoeken of tussenkomsten van het OCMW, enz. Ook beperkt de tussenkomst van het OCMW zich niet tot de fase tussen de kennisgeving van het verzoekschrift aan het OCMW en de inleidingszitting: die tussenkomst kan verder worden gezet, en kan zich ook voordoen in elk stadium van de rechtspleging.

éloigné, notamment en raison de délais supplémentaires négociés entre parties ou en raison d'une clause de déchéance contenue dans un jugement.

3. Introduction par voie de requête et mentions prescrites à peine de nullité

L'introduction par voie de requête est actuellement déjà la règle en pratique et permet une introduction peu onéreuse et facile d'accès de l'affaire, tant pour le bailleur que pour le locataire.

Le projet d'ordonnance prévoit des mentions prescrites à peine de nullité, reprenant les mentions prévues à l'article 1034ter du Code judiciaire, à l'exception de l'indication du juge saisi de la demande. Les raisons de cette suppression ne ressortent pas du projet d'ordonnance.

Le projet d'ordonnance prescrit la mention supplémentaire du numéro de téléphone et de l'adresse électronique du locataire «*si ces informations sont connues du bailleur*». Cette mention est prescrite à peine de nullité qui donnera, dans la pratique, lieu à des débats sur la connaissance effective du bailleur de ces informations.

La formulation de l'article ne tient pas compte de l'introduction des requêtes par le locataire.

4. Délais de comparution – prolongation à 40 jours

La prolongation des délais de comparution à 40 jours a pour objectif de permettre le travail de prévention du C.P.A.S.

Dans la pratique, se pose la question de l'utilité effective de cette prolongation, certainement sans une augmentation des moyens humains et budgétaires des C.P.A.S. qui ne relèvent pas de la compétence de la Région.

Hetzelfde geldt voor de tenuitvoerlegging van het vonnis. Het vonnis waarbij de uithuiszetting wordt toegestaan, kan soms snel worden betekend en uitgevoerd, of soms net niet, met name vanwege aanvullende termijnen die de partijen onderling zijn overeengekomen of vanwege een vervalbeding dat in een vonnis werd opgenomen.

3. Inleiding bij verzoekschrift en op straffe van nietigheid voorgeschreven vermeldingen

De inleiding bij verzoekschrift is momenteel reeds de regel in de praktijk en maakt een goedkope en laagdrempelige indiening van de zaak mogelijk, zowel voor de verhuurder als voor de huurder.

Het ontwerp van ordonnantie voorziet in op straffe van nietigheid voorgeschreven vermeldingen en herhaalt de vermeldingen voorzien in artikel 1034ter van het Gerechtelijk Wetboek, met uitzondering van de aanduiding van de rechter bij wie het verzoek is ingediend. De redenen voor deze schrapping komen niet uit het ontwerp naar voren.

Het ontwerp van ordonnantie schrijft de bijkomende vermelding voor van het telefoonnummer en het e-mailadres van de huurder "indien deze informatie bekend is bij de verhuurder". Deze vermelding is voorgeschreven op straffe van nietigheid wat in de praktijk aanleiding zal geven tot discussies over de daadwerkelijke kennis van de verhuurder van deze informatie.

De formulering van het artikel houdt ook geen rekening met het indienen van verzoeken door de huurder.

4. Verschijningstermijnen – verlenging tot 40 dagen

De verlenging van de verschijningstermijnen tot 40 dagen is bedoeld om het preventiewerk van het OCMW mogelijk te maken.

In de praktijk rijst de vraag wat het effectieve nut is van deze uitbreiding, zeker zonder verhoging van de personeels- en budgettaire middelen van het OCMW, die niet onder de bevoegdheid van het Gewest vallen.

Sans moyens supplémentaires pour les C.P.A.S., il est à craindre que la mesure n'ait pas l'effet escompté et retarde la résolution de l'affaire.

Il faut rappeler que l'intervention du C.P.A.S. ne s'arrête pas à l'audience d'introduction, mais peut se poursuivre, notamment moyennant une remise permettant au locataire de formuler une proposition d'apurement raisonnable.

Il doit aussi être tenu compte de l'éventuelle augmentation de l'arriéré locatif par ce délai d'attente supplémentaire.

La prolongation du délai de convocation de 15 à 40 jours n'apporte aucune plus-value. Les locataires qui lors de l'audience d'introduction ont déjà fait appel à l'aide du CPAS et qui apportent la preuve qu'une guidance est en cours, obtiendront certainement une remise de la cause pour leur permettre de dégager une solution avec le CPAS. Pour les autres locataires, l'audience d'introduction permet justement de les diriger vers l'aide sociale.

5. Demande d'expulsion par voie de conclusions – transmission C.P.A.S. et fixation d'une audience

Le projet d'ordonnance prévoit l'obligation pour le greffe de transmettre une copie des conclusions contenant une demande incidente ou reconventionnelle d'expulsion.

Ce contrôle est impossible à réaliser dans la pratique : **il n'appartient pas au greffe de lire les conclusions**, et le juge ne prend connaissance que des dernières conclusions de synthèse.

La fixation d'une audience dans les 40 jours, alors que la mise en état de l'affaire est encore en cours, et indépendamment du fondement de la demande d'expulsion, ne semble pas une solution adéquate et risque de retarder la résolution de l'affaire.

6. Notification des décisions d'expulsion

La notification des décisions d'expulsion au C.P.A.S., sous réserve de prévoir également la

Zonder extra middelen voor het OCMW valt te vrezen dat de maatregel niet het gewenste effect zal hebben en enkel maar de afwikkeling van de zaak zal vertragen.

Men mag niet vergeten dat de tussenkomst van het OCMW niet stopt bij de inleidingszitting, maar dat deze ook verder kan worden gezet, met name via een uitstel waarna de huurder in samenspraak met het OCMW een redelijk voorstel tot afbetaling kan formuleren.

Ook moet er rekening worden gehouden met een eventuele verdere stijging van de huurachterstand als gevolg van deze extra wachttijd.

De verlenging van de termijnen van 15 naar 40 dagen biedt geen enkele meerwaarde. Aan die huurders die bij de inleidingszitting reeds een beroep hebben gedaan op de hulp van het OCMW en die aantonen dat zij al worden begeleid, wordt zeker een uitstel toegestaan om hen toe te laten samen met het OCMW een oplossing uit te werken. Voor de andere huurders laat de inleidingszitting net toe om hen naar sociale hulpverlening te oriënteren.

5. Verzoek tot uithuiszetting via conclusies – melding aan het OCMW en vaststelling van een zitting

Het ontwerp van ordonnantie voorziet in de verplichting voor de griffie om een afschrift van de conclusies naar het OCMW te sturen indien deze een incidenteel of tegenverzoek tot uithuiszetting bevatten.

Een dergelijke controle is in de praktijk onuitvoerbaar: **het is niet de taak van de griffie om conclusies te lezen**, en de rechter neemt alleen kennis van de laatste syntheseconclusies. Het inplannen van een hoorzitting binnen 40 dagen, terwijl de instaatstelling van de zaak nog aan de gang is, en ongeacht de grond van het uitzettingsverzoek, lijkt geen adequate oplossing en brengt het risico met zich mee dat de oplossing van de zaak verder wordt vertraagd.

6. Kennisgeving van de beslissing tot uithuiszetting

possibilité pour la personne concernée de s'y opposer, devra être rendue techniquement possible dans le logiciel utilisé par le greffe, afin de prévenir une augmentation conséquente de la charge de travail.

En ce qui concerne la communication à une personne de confiance tierce, s'agissant de données à caractère personnel, la conformité à la réglementation en la matière doit être vérifiée au préalable. Cette communication ne peut pas avoir pour effet d'augmenter la charge de travail du greffe.

7. Délais d'expulsion

Les hypothèses dans lesquelles le Juge de Paix peut réduire ou augmenter le délai d'un mois paraissent trop restrictives.

8. Moratoire hivernal

Le moratoire hivernal prévu par le projet d'ordonnance couvre une période de quatre mois et demi, soit plus d'un tiers de l'année.

Tenant compte du risque d'augmentation des arriérés et de l'effet de goulot d'étranglement pour les expulsions fixées à la fin du moratoire hivernal, ainsi que de l'augmentation prévue du délai de fixation des affaires, il est à craindre que les affaires soient introduites de manière prématurée afin d'obtenir une décision judiciaire avant le moratoire, alors qu'une solution négociée aurait encore pu être trouvée. Pour les mêmes motifs, il est à craindre que le nombre d'**expulsions sauvages**, sans contrôle judiciaire, augmente.

Il est par ailleurs regrettable que le projet d'ordonnance ne traite pas la question des sanctions éventuelles applicables aux expulsions illégales.

Il en résultera également un blocage effectif du marché locatif durant six mois de l'année,

De kennisgeving van de beslissingen tot uithuiszetting aan het OCMW, waarbij ook de mogelijkheid moet worden voorzien dat betrokkene zich hiertegen kan verzetten, zal technisch gezien mogelijk gemaakt moeten worden in het computerprogramma dat door de griffie wordt gebruikt, teneinde te vermijden dat de kennisgeving de werklust van de griffie vergroot.

Gezien het bovendien gegevens met een persoonlijk karakter betreft, moet nagegaan worden of de communicatie van de beslissing aan een derde vertrouwenspersoon conform is met de toepasselijke rechtsregels. Het communiceren van de beslissingen mag ook niet leiden tot een vergroting van de werklust van de griffie.

7. Termijnen voor uithuiszetting

De mogelijkheid voor de vrederechter om de termijn van één maand te wijzigen – verlenging of verkorting - lijken te beperkend opgesomd.

8. Winterstop

Het ontwerp van de ordonnantie bevat een voorziene winterstop inzake uithuiszettingen voor een periode van vier en halve maand, te weten meer dan één derde van een jaar.

Het risico dat de huurachterstallen blijven oplopen, de sterke toename van het aantal geplande uithuiszettingen aan het einde van de winterstop met een zogenaamd trechtereffect, maar ook de verlenging van de termijn waarbinnen een huurzaak wordt vastgesteld, zijn elementen die ertoe kunnen leiden dat huurzaken (te) snel zullen worden ingediend. Hierdoor kan de verhuurder nog hopen om een gerechtelijke beslissing te verkrijgen voor het ingaan van de winterstop, terwijl een onderhandelde oplossing nog steeds zou kunnen gevonden worden. Deze elementen voeden ook de vrees voor een toename van het aantal "wilde uitzettingen" ('**expulsions sauvages**'), door particulieren buiten iedere gerechtelijke controle om.

Het is overigens te betreuren dat het ontwerp van ordonnantie eventuele sancties voor dergelijke praktijken niet bespreekt.

rendant la mobilité des locataires souhaitant trouver un nouveau logement particulièrement difficile : Pour toutes les affaires introduites après le 15 septembre, la fixation, et *a fortiori* le jugement, interviendra durant la période du moratoire, et les expulsions effectives après le moratoire proposé seront programmées durant les mois de mars et avril.

La possibilité pour le juge de déroger au moratoire par décision spécialement motivée est formulée de manière trop restrictive (il ne comprend par exemple pas l'obligation de réaliser des travaux dans un certain délai suite à une mise en demeure de l'Inspection régionale du Logement, au risque de voir le bien déclaré inhabitable, ou le besoin de relogement urgent du bailleur ou d'un membre de sa famille).

Tenant compte du fait que l'exécution forcée n'est pas toujours mise en œuvre immédiatement après le prononcé et la signification du jugement, notamment suite à des négociations ou un accord entre parties, ou encore lorsque la résolution est reprise dans une clause de déchéance, l'appréciation du caractère impérieux ne peut pas avoir lieu au moment adéquat.

9. L'indemnisation du bailleur par le fonds de solidarité

Il n'est pas possible de se prononcer sur la réalisabilité budgétaire du fonds de solidarité projeté.

Le projet d'ordonnance prévoit la possibilité pour le bailleur de s'adresser au fonds en cas de défaut de paiement, sans spécifier la notion de défaut de paiement (preuve de l'irrecouvrabilité ou simple absence de paiement ?).

L'étendue de l'intervention du Fonds de solidarité demeure vague. Aucun recours subrogatoire n'est par ailleurs légalement prévu, par lequel le Fonds peut récupérer ses

In de praktijk heeft dit tot resultaat een bevrozing van de huurmarkt gedurende zes maanden van het jaar, waardoor het voor huurders die een nieuwe woning willen vinden bijzonder moeilijk wordt om te verhuizen: voor alle zaken die na 15 september worden ingeleid, zal de vaststelling, en *a fortiori* de uitspraak, tijdens het moratorium plaatsvinden, en de daadwerkelijke uithuiszettingen na het voorgestelde moratorium zullen in maart en april worden gepland.

De mogelijkheid voor de rechter om van de winterstop af te wijken bij bijzonder gemotiveerde beslissing is te beperkend geformuleerd. Zo wordt er, onder meer, geen melding gemaakt van de verplichting om tot bepaalde werken over te gaan binnen een bepaalde termijn na de ingebrekestelling van de gewestelijke huisvestingsinspectie, met als gevolg dat een goed onbewoonbaar kan worden verklaard, of de dringende noodzaak tot herhuisvesting van de verhuurder zelf of diens familielid.

Er moet ook rekening gehouden worden met het feit dat de gedwongen uitvoering van de gerechtelijke beslissing niet altijd onmiddellijk in gang wordt gezet na tussenkomst van een vonnis en de betekening. Dit kan zo zijn bij lopende onderhandelingen tussen partijen, of na een akkoord tussen partijen, of omdat de verbreking van de huurovereenkomst met uithuiszetting het gevolg is van het niet naleven van bij vonnis verleende afbetalingstermijnen.

9. Vergoeding van de verhuurder door het solidariteitsfonds

Het is niet mogelijk om een uitspraak te doen over de budgettaire haalbaarheid van het voorziene solidariteitsfonds.

Het voorontwerp van de ordonnantie voorziet in de mogelijkheid voor de verhuurder om een beroep te doen op dit fonds bij een gebrek aan betaling, zonder te specificeren om welk gebrek het gaat (bewijs van oninbaarheid of louter niet betaling ?).

Er is onduidelijkheid over de omvang van de tussenkomst van het Solidariteitsfonds.

décaissements auprès du débiteur (comme cela existe pour d'autres Fonds : Fonds de garantie automobile, Fonds des accidents du travail). Cela pourrait conduire à un déresponsabilisation du locataire – débiteur.

10. CONCLUSION

Ces observations ne concernent pas l'objectif des mesures projetées, mais soulignent la présence de nombreux écueils juridiques et pratiques du projet actuel.

Aucune solution structurelle n'est prévue pour assurer des moyens suffisants que ce soit pour les C.P.A.S. – tant des moyens de personnel que financiers –pour d'autres solutions de relogement (logements de transit, ...) ou pour une aide aux frais de déménagement.

Bovendien wordt geen subrogatoire vordering wettelijk voorzien, waardoor het Fonds haar uitkeringen kan verhalen op de schuldenaar (zoals dit het geval is voor andere Fondsen : Motorwaarborg Fonds, Fonds voor arbeidsongevallen). Dit zou kunnen leiden tot deresponsabilisering van de huurder – schuldenaar.

10. BESLUIT

Deze bemerkingen betreffen niet het doel van de voorgestelde maatregelen maar dienen om de aandacht te vestigen op een aanzienlijk aantal juridische en praktische bezwaren van het huidig voorontwerp.

Er wordt geen structurele oplossing voorgesteld om voldoende middelen te voorzien noch voor het OCMW - zowel het personeel als financieel- , noch voor andere oplossingen van herhuisvesting (transitwoningen,...) noch voor een tussenkomst in verhuiskosten.