



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

SESSION ORDINAIRE 2022-2023

21 MARS 2023

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

PROJET D'ORDONNANCE

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

Exposé des motifs

Le projet d'ordonnance qui vous est soumis vise à prévenir au mieux les expulsions de logements, notamment par le renforcement des dispositifs d'accompagnement et d'orientation proactive à chaque étape des procédures pouvant donner lieu à la résolution d'un contrat de bail et à l'expulsion du preneur.

Comme vient de le rappeler le Conseil économique et social des Nations unies dans ses constatations concernant la communication n° 61/2018 introduite par un locataire bruxellois, le droit au logement tel que consacré par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels implique l'obligation pour les États parties – et donc pour la Région de Bruxelles-Capitale dans l'exercice de ses compétences en matière de logement et de location des biens ou parties de biens destinés à l'habitation – de prendre toutes les mesures nécessaires et agir au maximum de ses ressources disponibles pour parvenir à la réalisation de ce droit.

Parmi les mesures qui doivent être prises, les États parties se doivent de réglementer les expulsions de logements de manière à garantir qu'elles soient compatibles avec le Pacte et les principes généraux qui veulent que toutes mesures prises soient raisonnables et proportionnées au regard de l'objectif légitime de l'expulsion et des conséquences de l'expulsion sur les personnes visées (Walters c. Belgique (E/C.12/70/DR/61/2018), par. 9.2; Ben

GEWONE ZITTING 2022-2023

21 MAART 2023

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

Memorie van toelichting

Het ontwerp van ordonnantie dat u wordt voorgelegd, beoogt uithuiszettingen zoveel mogelijk te voorkomen, onder meer door de versterking van de begeleidingsvoorzieningen en proactieve doorverwijzing in elke fase van de procedures die kunnen leiden tot de ontbinding van een huurovereenkomst en tot de uitzetting van de huurder.

Zoals de Economische en Sociale Raad van de Verenigde Naties net heeft herhaald in zijn vaststellingen over communicatie nr. 61/2018 ingediend door een Brusselse huurder houdt het recht op huisvesting zoals verankerd in het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten de plicht in voor de lidstaten - en dus voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij de uitoefening van zijn bevoegdheden inzake huisvesting en de verhuur van goederen of delen van goederen bestemd voor huisvesting - alle nodige maatregelen te nemen en zijn beschikbare middelen optimaal te benutten om dit recht te kunnen verwezenlijken.

Een van de maatregelen die getroffen moeten worden is dat de lidstaten uithuiszettingen zodanig moeten regelen dat ze compatibel zijn met het Verdrag en de algemene beginselen, die inhouden dat alle genomen maatregelen redelijk en in verhouding moeten zijn in het licht van het legitieme doel van de uitzetting en de gevolgen van de uitzetting voor de betrokken personen (Walters tegen België (E/C.12/70/DR/61/2018), par. 9.2; Ben Djazia en Bellili

Djazia et Bellili c. Espagne (E/C.12/67/D/52/2018), par. 9.4). Plus précisément, le Conseil économique et social des Nations unies rappelle, singulièrement à la Belgique et donc à notre Région, que « pour qu'une expulsion soit décidée, il faut que les critères suivants soient remplis. Premièrement, la possibilité d'expulsion doit être prévue par la loi. Deuxièmement, elle doit favoriser le bien-être général dans une société démocratique. Troisièmement, elle doit être proportionnée au but légitime invoqué. Quatrièmement, elle doit être nécessaire, en ce que s'il existe plusieurs mesures permettant raisonnablement d'atteindre le même but, il faut utiliser celle qui est la moins restrictive pour le droit considéré. Enfin, la limitation sur le bien-être général doit avoir plus de bienfaits que de conséquences pour l'exercice du droit concerné. Plus les effets de la limitation sur les droits protégés par le Pacte sont importants, plus la justification de la mesure doit faire l'objet d'un examen scrupuleux. La possibilité de disposer d'un logement de remplacement convenable, la situation personnelle des occupants et de leurs personnes à charge, et leur coopération avec les autorités dans la recherche d'une solution qui leur soit adaptée constituent également des facteurs décisifs dans cet examen. Il est aussi indispensable d'opérer une distinction entre le bien immobilier d'une personne qui a besoin d'y vivre ou d'en tirer un revenu vital, et le bien d'entités financières ou de toute autre nature. Ainsi, l'État partie portera atteinte au droit à un logement convenable s'il dispose que la personne dont le contrat de bail est résilié doit être immédiatement expulsée, quelles que soient les circonstances dans lesquelles l'ordonnance d'expulsion serait exécutée. Cet examen de proportionnalité de la mesure doit être effectué par une autorité judiciaire ou une autre autorité impartiale et indépendante ayant compétence pour faire cesser la violation et accorder un recours effectif. Cette autorité doit évaluer si l'expulsion est conforme au Pacte, y compris aux éléments de l'examen de la proportionnalité [...] » (Walters c. Belgique, par. 9.3).

Pour qu'une expulsion puisse être valablement ordonnée au regard des exigences du droit international, il faut de surcroît « qu'il n'existe pas d'autres solutions ni de mesures qui portent moins atteinte au droit au logement, qu'il y ait une véritable consultation préalable entre les autorités et la personne touchée, et que celle-ci ne se retrouve pas dans une situation qui constitue une violation d'autres droits garantis par le Pacte ou d'autres droits humains, ou qui l'expose à pareille violation » (*ibid.*, par. 9.4).

Le projet d'ordonnance qui vous est soumis vise à répondre au mieux à ces exigences en améliorant les règles de procédures applicables aux demandes en matière de bail d'habitation ou de bail portant en partie sur le logement du preneur. Plus précisément, le projet vise :

tegen Spanje (E/C.12/67/D/52/2018), par. 9.4). Meer in het bijzonder herinnert de Economische en Sociale Raad van de Verenigde Naties specifiek België en dus ons Gewest eraan dat "opdat er een beslissing tot uitzetting genomen zou worden, moesten de volgende criteria vervuld zijn. Allereerst moet de wet voorzien in de mogelijkheid tot uitzetting. Ten tweede moet de uitzetting het algemene welzijn bevorderen in een democratische maatschappij. Ten derde moet ze in verhouding zijn tot het aangehaalde wettige doel. Ten vierde moet ze noodzakelijk zijn, in die zin dat als er meerdere maatregelen bestaan om redelijkerwijs hetzelfde doel te bereiken, diegene moet benut worden die het minst restrictief is voor het recht in kwestie. Tot slot moet de beperking van het algemene welzijn meer voordelen dan gevolgen bieden voor de uitoefening van het recht in kwestie. Hoe diepgaander de gevolgen van de beperking van de rechten beschermd door het Verdrag, hoe grondiger de verantwoording van de maatregel moet worden onderzocht. De mogelijkheid te beschikken over een geschikte vervangwoning, de persoonlijke situatie van de bewoners en hun personen ten laste, en hun samenwerking met de overheid bij het zoeken naar een oplossing die bij hen past vormen ook beslissende factoren bij dit onderzoek. Het is bovendien onontbeerlijk het onderscheid te maken tussen het onroerende goed van een persoon die het nodig heeft om er te wonen of er levensonderhoud uit te halen, en een goed van financiële entiteiten of van elke andere aard. Zo zal de lidstaat het recht op behoorlijke huisvesting schaden als hij bepaalt dat de persoon van wie de huurovereenkomst ontbonden wordt onmiddellijk uitgezet moet worden, ongeacht de omstandigheden waarin de uitzettingsbeschikking zou worden uitgevoerd. Dit onderzoek van de evenredigheid van de maatregel moet worden uitgevoerd door een gerechtelijke autoriteit of een andere onpartijdige en onafhankelijke autoriteit die de bevoegdheid heeft een einde te maken aan de overtreding en een effectief beroep toe te kennen. Deze autoriteit moet beoordelen of de uitzetting in overeenstemming is met het Verdrag, met inbegrip van de elementen van het evenredigheidsonderzoek [...]" (Walters tegen België, par. 9.3).

Opdat een uitzetting geldig zou kunnen worden opgelegd in het licht van de eisen van het internationale recht, is het bovendien nodig "dat er geen andere oplossingen bestaan, noch maatregelen, die het recht op huisvesting minder schenden, dat er een werkelijke voorafgaande raadpleging plaatsvindt tussen de overheden en de getroffen persoon, en dat de persoon zich niet bevindt in een situatie die een schending vormt van andere rechten die het Verdrag garandeert, of van andere mensenrechten, of de persoon blootstelt aan een dergelijke schending" (*ibid.*, par. 9.4).

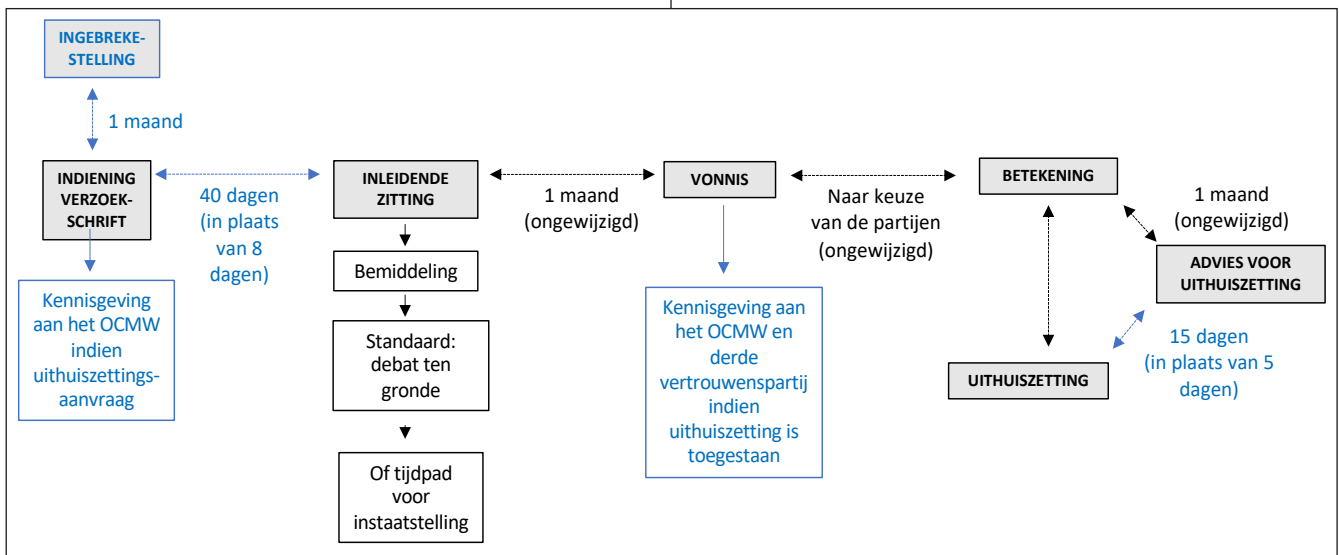
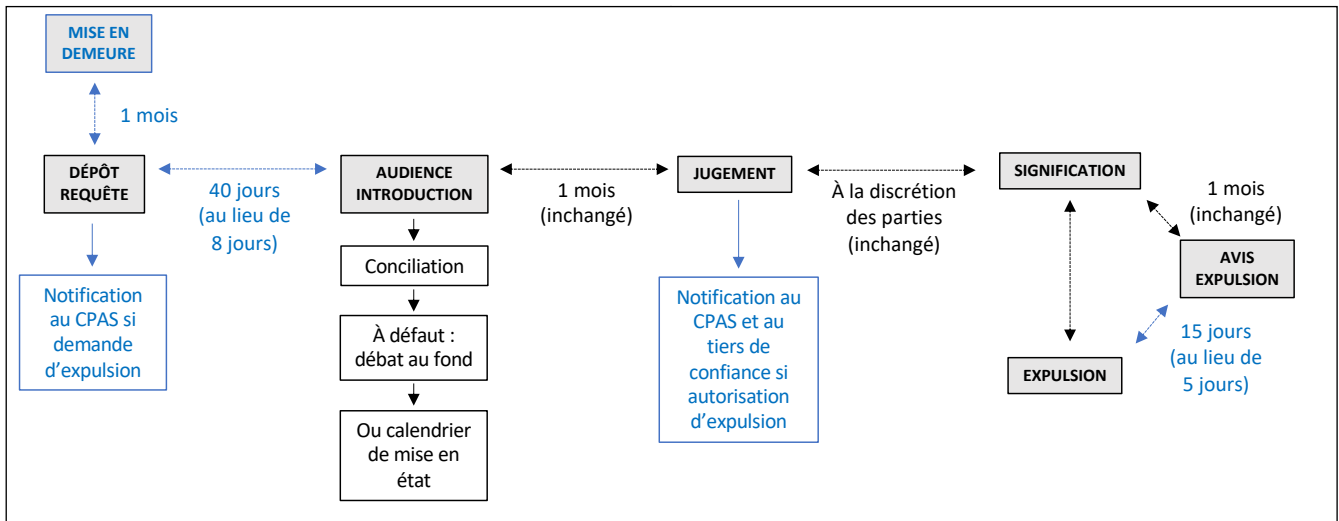
Het ontwerp van ordonnantie dat u wordt voorgelegd, beoogt op deze vereisten een optimaal antwoord te bieden door de procedureregels te verbeteren die van toepassing zijn op aanvragen inzake woninghuurovereenkomsten of op huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen. Het ontwerp beoogt meer precies:

- 1° à consacrer dans l'ordonnance l'exigence de proportionnalité de toute décision en matière de bail et en particulier lorsque l'expulsion est demandée ;
- 2° imposer que toute action en justice en matière de bail soit précédée d'une mise en demeure, celle-ci devant contenir le décompte des sommes dues, à titre d'arriéré de loyer ou de charges, de manière claire et intelligible ;
- 3° à allonger le délai de comparution devant le juge en cas de demande d'expulsion, de manière à permettre au C.P.A.S. de réaliser une enquête sociale effective avant l'audience d'introduction et de pouvoir, dans ce délai, offrir les aides pertinentes comme il doit déjà le faire actuellement mais en lui accordant le temps de le faire ;
- 4° corrélativement, à informer le juge et les parties, dès l'audience d'introduction, des résultats de l'enquête sociale, et à permettre au locataire de bénéficier de l'aide la plus appropriée dès cette audience, étant rappelé qu'à cette audience le juge doit tenter de concilier les parties ;
- 5° assurer une meilleure information des C.P.A.S. non seulement de l'introduction des demandes d'expulsion, mais également des jugements autorisant d'y recourir ;
- 6° à modaliser les délais dans lesquels l'expulsion peut être mise en œuvre si aucune autre solution n'a pu être trouvée et qu'il peut être constaté qu'elle constitue une mesure proportionnée au regard des manquements reprochés au preneur et de la situation des parties. Ces délais devront permettre une réelle concertation avec les autorités en vue de trouver une solution de relogement ;
- 7° à consacrer un moratoire hivernal entre le 1^{er} novembre et le 15 mars si, malgré l'intervention des autorités compétentes, il n'était pas possible de trouver une solution de relogement et que l'expulsion devait être exécutée ;
- 8° complémentarément, à organiser un monitoring relatif aux expulsions sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, poursuivant une finalité d'élaboration et de gestion de politique publique.

Schématiquement, la procédure proposée sera la suivante :

- 1° in de ordonnantie de vereiste te verankeren van de evenredigheid van elke beslissing inzake huurovereenkomsten, en in het bijzonder als er gevraagd wordt om een uitzetting;
- 2° op te leggen dat elke rechtsvordering inzake een huurovereenkomst voorafgegaan wordt door een ingebrekestelling, die de afrekening van de verschuldigde bedragen omvat, op het vlak van huurachterstand of achterstallige lasten, op een duidelijke en begrijpelijke manier;
- 3° de termijn om voor de rechter te verschijnen te verlengen als er gevraagd wordt om een uitzetting, om het O.C.M.W. in staat te stellen een effectief sociaal onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de inleidende hoorzitting, en binnen die termijn relevante hulp te kunnen bieden zoals het nu al moet, maar waarbij het de tijd krijgt om dit te doen;
- 4° daaraan gekoppeld de rechter en de partijen vanaf de inleidende hoorzitting op de hoogte te brengen van de resultaten van het sociale onderzoek, en de huurder in staat te stellen om van de meest geschikte hulp te genieten vanaf deze hoorzitting, waarbij eraan herinnerd wordt dat de vrederechter tijdens deze hoorzitting de partijen moet proberen te verzoenen;
- 5° ervoor te zorgen dat de O.C.M.W.'s beter op de hoogte worden gebracht van niet alleen de indiening van uitzettingsaanvragen, maar ook van de vonnissen die uitzettingen toelaten;
- 6° nadere regels te stellen voor de termijn waarbinnen de uitzetting plaats mag vinden als er geen enkele andere oplossing gevonden kon worden en er vastgesteld kan worden dat dit een evenredige maatregel is in het licht van de tekortkomingen die de huurder ten laste worden gelegd en de situatie van de partijen. Deze termijn moet werkelijk overleg met de overheid mogelijk maken om een herhuisvestingsoplossing te vinden;
- 7° een wintermoratorium in te stellen tussen 1 november en 15 maart als het, ondanks de tussenkomst van de bevoegde overheidsinstanties, niet mogelijk bleek een herhuisvestingsoplossing te vinden en de uitzetting plaats moest vinden;
- 8° het organiseren van de opvolging van uitzettingen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met het oog op de ontwikkeling en het beheer van het overheidsbeleid.

Schematisch zal de voorgestelde procedure als volgt verlopen:



Outre ces dispositions, le projet qui vous est soumis vise également à limiter le coût des procédures judiciaires en matière de bail par un incitant à recourir au mode introductif le moins onéreux que constitue la requête. Le recours à la citation n'est pas exclu mais il est proposé d'en laisser le coût à charge du demandeur, quelle que soit l'issue du procès et donc de déroger, dans cette hypothèse, à la règle selon laquelle les dépens sont mis à charge de la partie qui succombe.

Le projet prévoit toutefois une exception à ce principe : soit lorsque le législateur impose le recours à la citation soit lorsque le défendeur n'est pas inscrit au registre de la population.

L'introduction d'une affaire devant le juge donne en effet toujours lieu au paiement du droit de rôle de 50 euros ainsi que d'une contribution au fonds budgétaire pour l'aide judiciaire de deuxième ligne, d'un montant de 20 euros.

Naast deze bepalingen beoogt het ontwerp dat u wordt voorgelegd ook de kostprijs van rechtsvorderingen inzake huurovereenkomsten te beperken via een stimulans om de goedkoopste manier te kiezen om de rechtsvordering in te stellen, namelijk een verzoekschrift. Overgaan tot een dagvaarding is niet uitgesloten, maar er wordt voorgesteld de kostprijs ervan ten laste van de aanvrager te laten, ongeacht de uitkomst van het proces, en in deze hypothese dus af te wijken van de regel die stelt dat de uitgaven ten laste vallen van de verliezende partij.

Het ontwerp voorziet echter in een uitzondering op dit principe: hetzij wanneer de wetgever een dagvaarding oplegt, hetzij wanneer de verweerder niet in het bevolkingsregister is ingeschreven.

Een zaak aanhangig maken bij de rechter brengt immers altijd de betaling van het rolrecht van 50 euro met zich mee, alsook een bijdrage aan het begrotingsfonds voor gerechtelijke tweedelijnsbijstand van 20 euro.

À ces montants s'ajoutent les frais d'huissier lorsque la demande est introduite par citation, alors que le dépôt d'une requête n'implique pas de frais supplémentaires. Les frais de l'intervention d'un huissier sont fixés par l'arrêté royal du 30 novembre 1976 « fixant le tarif des actes accomplis par les huissiers de justice en matière civile et commerciale ainsi que celui de certaines allocations ». En application de ce tarif, l'huissier qui procède à une signification en matière de bail est rémunéré par des droits gradués et par un droit de vacation.

Les droits gradués sont fixés par référence à l'importance de la dette de loyer qui fait l'objet de la demande, selon la grille suivante :

DE	A	DROIT	KOPIE
0	124,99	23,18	4,64
125	369,99	38,52	7,70
370	619,99	53,92	10,78
620	1.859,99	61,64	12,33
1.860	3.719,99	77,04	15,41
3.720	12.399,99	92,38	18,48
12.400	9	107,83	21,57
37.200	37.199,99	138,63	27,73
Indéterminé justice de paix	9	46,25	9,25

Aux droits gradués, s'ajoutent le droit de vacation de 12,50 euros, les frais de port afférents à l'information donnée par recommandé et les frais de parcours, lesquels sont fixés à 9,77 euros dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles. Le total est à majorer de la TVA au taux de 21 %.

Il est donc proposé d'encourager les propriétaires à introduire leurs demandes en justice par requête par un incitant financier, le coût de celle-ci étant laissé à la charge du demandeur quel que soit l'issue du procès.

Parallèlement, afin d'améliorer les conditions dans lesquels les plis judiciaires sont notifiés, le Gouvernement complètera l'article 5 de l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, par un paragraphe 9 imposant que chaque logement soit doté d'une boîte aux lettres.

Les mesures les plus importantes de ce projet concernent donc la réorganisation de la procédure dans le contentieux locatif, l'objectif étant d'assurer une meilleure effectivité de l'intervention du C.P.A.S.

Dans l'état actuel de la législation, sauf opposition du locataire, le C.P.A.S doit être informé de toute demande d'expulsion pour lui permettre d'offrir au locataire l'aide la plus appropriée dans le cadre de ses missions légales

Bovenop die bedragen komen de gerechtsdeurwaarderskosten als de aanvraag ingediend wordt via een dagvaarding, terwijl de indiening van een verzoekschrift geen bijkomende kosten met zich meebrengt. De kosten voor de tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder worden vastgesteld door het koninklijk besluit van 30 november 1976 tot vaststelling van het tarief voor akten van gerechtsdeurwaarders in burgerlijke en handelszaken en van het tarief van sommige toelagen. In toepassing van dit tarief wordt een gerechtsdeurwaarder die overgaat tot een kennisgeving inzake een huurovereenkomst vergoed via gegradueerde rechten en een vacatierecht.

De gegradueerde rechten worden vastgesteld op basis van de omvang van de huurschuld die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, volgens het volgende rooster:

VAN	TOT	RECHT	KOPIE
0	124,99	23,18	4,64
125	369,99	38,52	7,70
370	619,99	53,92	10,78
620	1.859,99	61,64	12,33
1.860	3.719,99	77,04	15,41
3.720	12.399,99	92,38	18,48
12.400	9	107,83	21,57
37.200	37.199,99	138,63	27,73
Onbepaald vrederegerecht	9	46,25	9,25

Bovenop de gegradueerde rechten komen nog eens het vacatierecht van 12,50 euro, de portkosten voor de informatie die via aangetekende zending verschaft wordt en de verplaatsingskosten, die zijn vastgesteld op 9,77 euro in het gerechtelijke arrondissement Brussel. Bij het totaalbedrag komt ook nog eens 21% btw.

Er wordt dan ook voorgesteld de eigenaars aan te moedigen hun gerechtelijke aanvragen via een verzoekschrift in te dienen via een financiële stimulans, de kostprijs ervan zal ten laste van de aanvrager blijven ongeacht de uitkomst van het proces.

Tegelijk zal de regering, om de omstandigheden te verbeteren waarin gerechtsbrieven betekend worden, artikel 5 van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen aanvullen met een paragraaf 9 die oplegt dat elke woning een brievenbus moet hebben.

De belangrijkste maatregelen van dit ontwerp betreffen dus de reorganisatie van de procedure in het huurgeschil, met als doel de tussenkomst van het O.C.M.W. doeltreffender te maken.

In de huidige stand van de wetgeving moet het O.C.M.W., tenzij de huurder zich hiertegen verzet, ingelicht worden over elke uitzettingsaanvraag om het in staat te stellen de huurder de meest geschikte steun te bieden in

(art. 1344 *ter* du Code judiciaire). Le C.P.A.S a, en effet, pour mission légale d'assurer aux personnes et aux familles l'aide due par la collectivité, que cette aide soit palliative, curative ou préventive (art. 57, § 1^{er}, de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale). À ce titre, le C.P.A.S. peut conseiller, renseigner et effectuer les démarches de nature à procurer aux intéressés tous les droits et avantages auxquels ils peuvent prétendre dans le cadre de la législation belge ou étrangère (art. 60, § 2 de la loi du 8 juillet 1976), et donc notamment d'aider les locataires et les accompagner pour leur permettre de bénéficier des aides en matière de logement.

La loi organique des C.P.A.S. les habilite par ailleurs, en vue de lutter contre la pauvreté et en coordination avec d'autres services et institutions, à mettre en place un service d'accompagnement à la recherche d'un logement et un service d'habitat accompagné et de prévention des expulsions (art. 62, al. 2, 4^o), ainsi qu'un service de médiation de dettes (art. 62, al. 2, 6^o). En règle générale l'intervention du C.P.A.S. est objectivée par la mise en œuvre préalable d'une enquête sociale, c'est-à-dire d'une enquête se terminant par un diagnostic précis sur l'existence et l'étendue du besoin d'aide et proposant les moyens les plus appropriés d'y faire face (art. 60, § 1^{er}, alinéa 1^{er}).

Le présent projet ne modifie pas les missions et prérogatives des C.P.A.S. Il modifie la procédure judiciaire pour assurer une meilleure effectivité de ses missions en leur octroyant un temps raisonnable avant l'examen de toute demande d'expulsion par le juge. Il y va de l'intérêt du preneur comme de celui du bailleur puisque l'objectif premier est de permettre au locataire de pouvoir apurer l'arriéré qui justifie la demande ou, à défaut de pouvoir le faire dans des délais raisonnables, le cas échéant avec l'aide du C.P.A.S., de permettre au locataire de trouver une solution de relogement pérenne. Si la décision d'expulsion ne peut être évitée, les dispositions en projet visent à garantir au mieux que le locataire puisse trouver une solution de relogement, avec l'aide du C.P.A.S., dans le respect de ses missions et prérogatives actuelles mais en permettant une intervention plus effective par une meilleure information des décisions prises et en voie d'être exécutées.

En principe, la compétence concernant le logement et celle concernant la location des biens ou de parties de bien destinés à l'habitation, visées à l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, ne permettent pas aux régions de déterminer les règles de procédure devant les cours et tribunaux, dès lors que cette matière relève de la compétence résiduelle du législateur fédéral. Toutefois, en vertu de l'article 10 de la loi spéciale

het kader van zijn wettelijke opdrachten (art. 1344 *ter* van het Gerechtelijk Wetboek). Het O.C.M.W. heeft immers als wettelijke opdracht aan personen en gezinnen de dienstverlening te verzekeren waartoe de gemeenschap gehouden is. Het verzekert niet alleen lenigende of curatieve doch ook preventieve hulp (art. 57, § 1 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn). In dit opzicht kan het O.C.M.W. alle nuttige raadgevingen en inlichtingen verstrekken en de stappen doen om aan de betrokkenen alle rechten en voordelen te verlenen waarop zij krachtens de Belgische of de buitenlandse wetten aanspraak kunnen maken (art. 60, § 2 van de wet van 8 juli 1976), en dus onder meer huurders helpen en hen begeleiden zodat ze steun kunnen genieten op het vlak van huisvesting.

De organieke wet betreffende de O.C.M.W.'s machtigt hen overigens, om armoede te bestrijden en in coördinatie met andere diensten en instellingen, een begeleidingsdienst voor het zoeken naar een woning en een dienst voor begeleid wonen en uitzettingspreventie op te richten (art. 62, tweede lid, 4^o), alsook een schuldbemiddelingsdienst (art. 62, tweede lid, 6^o). Over het algemeen wordt de tussenkomst van het O.C.M.W. geobjectiveerd door de voorafgaande verwezenlijking van een sociaal onderzoek, dat wil zeggen een onderzoek dat eindigt met een precieze diagnose van het bestaan en de omvang van de nood aan steun en dat de meest geschikte middelen voorstelt om hieraan tegemoet te komen (art. 60, § 1, eerste lid).

Dit ontwerp wijzigt de opdrachten en bevoegdheden van de O.C.M.W.'s niet. Het wijzigt de gerechtelijke procedure om de opdrachten van de O.C.M.W.'s doeltreffender te maken en hen een redelijke termijn te gunnen vooraleer de rechter een uitzettingsvraag onderzoekt. Dit is in het belang van zowel de huurder als de verhuurder, aangezien het hoofddoel erin bestaat de huurder in staat te stellen de achterstallige betalingen aan te zuiveren die de aanvraag verantwoorden, of als dit niet binnen redelijke termijn kan gebeuren, in voorkomend geval met de hulp van het O.C.M.W., de huurder in staat te stellen een permanente herhuisvestingsoplossing te vinden. Als de uitzettingsbeslissing niet vermeden kan worden, beogen de bepalingen in het ontwerp optimaal te garanderen dat de huurder een herhuisvestingsoplossing weet te vinden, met de hulp van het O.C.M.W., met inachtneming van zijn huidige opdrachten en bevoegdheden, maar waarbij een doeltreffender tussenkomst mogelijk gemaakt wordt door een betere mededeling van de beslissingen die genomen en in uitvoering zijn.

In principe laten de bevoegdheid inzake huisvesting en die inzake de verhuur van goederen of delen van goederen bestemd voor huisvesting, bedoeld in artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, de gewesten niet toe de procedureregels bij gerechtshoven en rechtbanken te bepalen, aangezien dit een restbevoegdheid van de federale overheid blijft. Toch mogen de gewesten, op grond van artikel 10 van de

du 8 août 1980 précitée, les régions peuvent porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles leurs parlements ne sont pas compétents, dans la mesure où ses dispositions sont nécessaires à l'exercice de leur compétence.

Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, les régions peuvent ainsi adopter des dispositions qui règlent une matière fédérale, à condition que ces dispositions soient nécessaires à l'exercice de ses compétences, que la matière se prête à un régime différencié et que l'incidence de ces dispositions sur la matière fédérale ne soit que marginale.

En l'espèce, concernant la première condition, les modifications apportées en termes de délais procéduraux répondent à l'objectif d'éviter tant et plus que le locataire ne se trouve dans une situation inextricable lors de l'audience et donc de garantir au mieux son droit au logement et celui au bail, l'intervention du C.P.A.S. gagnant en effectivité. Les dispositions qui concernent les délais au stade de l'exécution participent quant à elles clairement de l'obligation de la région de tout mettre en œuvre pour qu'une solution de relogement puisse être trouvée. Enfin, la consécration, dans une disposition législative, d'un moratoire hivernal participe de l'effectivité du droit au logement et à l'objectif qui consiste à éviter qu'une expulsion d'un logement puisse donner lieu à une situation inhumaine en cas d'absence de solution de relogement. La nécessité d'une intervention régionale est justifiée pour chaque objet de la réforme proposée.

Par ailleurs, concernant la deuxième condition, la matière se prête assurément à un traitement différencié. Il faut en effet entendre, par cette seconde condition à la mise en œuvre des compétences implicites, « que la réglementation fédérale qui est impactée par l'exercice, par une entité fédérée, de ses compétences implicites soit apte à connaître une application légèrement différente dans les différentes régions du pays ; en effet, lorsqu'une entité fédérée entend agir au titre de ses compétences implicites, la réglementation fédérale qui sera concernée va par hypothèse devoir connaître, dans l'aire géographique pour laquelle cette entité fédérée est compétente, un léger infléchissement. Sans cela, l'effet utile des pouvoirs implicites serait inexistant » (C. BEHRENDT et M. VRANCKEN, *Principes de droit constitutionnel belge*, La Charte, 2019, note 1919, p. 463). Pour apprécier cette condition, la Cour constitutionnelle a notamment égard au fait que le législateur fédéral prévoit lui-même la possibilité de déroger aux mesures instituées ou consacre des régimes différenciés. Dans ces deux hypothèses, la Cour considère que la matière se prête effectivement à un régime différencié. En l'espèce, le législateur fédéral déroge déjà aux règles de procédure ordinaires pour ce qui concerne le contentieux locatif. Il fait en effet l'objet d'un chapitre spécifique dans le Livre IV du Code judiciaire édictant les « procédures particulières ». La procédure en

voornemde bijzondere wet van 8 augustus 1980, wettelijke bepalingen treffen met betrekking tot aangelegenheden waarvoor hun parlementen niet bevoegd zijn voor zover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid.

Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof mogen de gewesten op die manier bepalingen aannemen die een federale aangelegenheid regelen, op voorwaarde dat die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerd stelsel en de gevolgen van deze bepalingen voor de federale aangelegenheid gering blijven.

In dit geval, wat de eerste voorwaarde betreft, beantwoorden de aangebrachte wijzigingen inzake proceduretermijnen aan het doel zoveel mogelijk te vermijden dat de huurder zich bij de hoorzitting in een onmogelijke situatie bevindt en dus zijn recht op huisvesting en op de huurovereenkomst optimaal te garanderen, waarbij de tussenkomst van het O.C.M.W. aan doeltreffendheid wint. De bepalingen die de termijnen in de uitvoeringsfase betreffen, dragen dan weer duidelijk bij aan de plicht van het gewest alles in het werk te stellen om een herhuisvestingsoplossing te vinden. Tot slot draagt de invoering van een winterstop in een wettelijke bepaling bij tot de doeltreffendheid van het recht op huisvesting en het doel aan te vermijden dat een uitzetting uit een woning tot een onmenselijke situatie leidt als een herhuisvestingsoplossing uitblijft. De noodzaak van een gewestelijke tussenkomst is verantwoord voor elk doel van de voorgestelde hervorming.

Wat de tweede voorwaarde betreft, leent de aangelegenheid zich zeer zeker tot een gedifferentieerde aanpak. Onder die tweede voorwaarde voor de uitvoering van impliciete bevoegdheden moet immers verstaan worden "dat de federale regelgeving die beïnvloed wordt door de uitoefening door een gefedereerde entiteit van zijn impliciete bevoegdheden ervoor geschikt is lichtjes anders te worden toegepast in de verschillende gewesten van het land; als een gefedereerde entiteit wil handelen volgens de bepalingen van zijn impliciete bevoegdheden, dan zal de federale regelgeving waarop dit betrekking heeft in deze hypothese, in het gebied waarvoor deze gefedereerde entiteit bevoegd is, een lichte bijstelling moeten ondergaan. Daarzonder zouden de impliciete bevoegdheden geen nuttig effect hebben." (C. BEHRENDT en M. VRANCKEN, *Principes de droit constitutionnel belge*, La Charte, 2019, notitie 1919, p. 463). Om die voorwaarde te beoordelen let het Grondwettelijk Hof onder meer op het feit dat de federale wetgever zelf voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de ingevoerde maatregelen of gedifferentieerde stelsels bekrachtigt. In beide hypothesen gaat het Hof ervan uit dat de aangelegenheid zich effectief leent tot een gedifferentieerd stelsel. In dit geval wijkt de federale wetgever al af van de gewone procedureregels wat huurgeschillen betreft. Over huurgeschillen is er immers een specifiek

matière de bail d'habitation ou portant partiellement sur le logement du preneur (comme lorsque le logement est mis à disposition dans le cadre d'un bail commercial) se prête donc à un traitement différencié, comme c'est déjà le cas dans le Code judiciaire.

Enfin, s'agissant de la troisième condition, il n'est pas contestable que l'incidence des dispositions en projet sur la matière fédérale d'organiser les procédures devant les Cours et tribunaux n'est que marginale. Le présent projet concerne uniquement les litiges afférents aux baux d'habitation ou portant en partie sur le logement du preneur. Elles n'ont aucune incidence sur l'organisation judiciaire dans son ensemble et en particulier sur les règles du Code judiciaire dans les autres contentieux. Leur incidence sur la procédure judiciaire est donc marginale.

Le recours aux compétences implicites est justifié.

Dans son avis n° 72.557/3 du 1^{er} février 2023, le Conseil d'État énonce que l'indemnité d'occupation lorsque l'expulsion est suspendue du fait du moratoire hivernal ou de circonstances exceptionnelles doit être raisonnablement déterminée par le juge.

Il est rappelé que conformément à l'article 144 de la Constitution le juge connaît des contestations qui ont pour objet des droits civils. Le juge statue en équité en ayant égard aux intérêts des deux parties - locataire et bailleur - et aux circonstances particulières de l'affaire. L'indemnité d'occupation doit donc être fixée par le juge en tenant compte de toutes les circonstances de la cause, notamment la situation financière du bailleur, la composition familiale du preneur, l'état du bâti et la grille des loyers.

Par ailleurs, dans le contentieux locatif, plusieurs situations requièrent que le juge fixe une indemnité d'occupation, celle-ci est bien souvent équivalente au montant du loyer mais pas nécessairement. Lorsque le bail est déclaré nul par exemple. Le preneur en dépit de l'annulation du contrat devra verser au bailleur une indemnité d'occupation pour les mois passés dans le bien laquelle ne correspondra pas toujours aux loyers qui doivent lui être restitués⁽¹⁾. Plusieurs motifs peuvent justifier cela, notamment l'état (d'insalubrité) du bien et la gravité des manquements du bailleur. Étant précisé que le comportement particulièrement ostentatoire du bailleur qui met en location un bien dont il connaît pertinemment l'état d'in-

hoofdstuk in Boek IV van het Gerechtelijk Wetboek dat de "bijzondere procedures" uitvaardigt. De procedure inzake woninghuurovereenkomsten of huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen (zoals gevallen waarbij de woning ter beschikking gesteld wordt in het kader van een handelshuurovereenkomst) leent zich dus tot een gedifferentieerde aanpak, zoals al het geval is in het Gerechtelijk Wetboek.

Wat de derde voorwaarde betreft, valt het niet te betwisten dat de gevolgen van de bepalingen van het ontwerp op de federale aangelegenheid om de procedures bij hoven en rechtbanken te organiseren slechts gering zijn. Dit ontwerp betreft enkel de geschillen die verband houden met de woninghuurovereenkomsten of huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen. Ze hebben geen gevolgen voor de gerechtelijke organisatie in haar geheel en in het bijzonder voor de regels van het Gerechtelijk Wetboek wat andere geschillen betreft. De gevolgen ervan voor de gerechtelijke procedure zijn dus gering.

Het inroepen van de impliciete bevoegdheden is verantwoord.

In zijn advies nr. 72.557/3 van 1 februari 2023 stelt de Raad van State dat de bewoningsvergoeding bij opschorting van de uithuiszetting als gevolg van het wintermoratorium of van uitzonderlijke omstandigheden op redelijke wijze moet worden bepaald door de rechter.

Er zij aan herinnerd dat de rechter overeenkomstig artikel 144 van de Grondwet kennis neemt van geschillen betreffende burgerrechten. De rechter beslist naar billijkheid rekening houdend met de belangen van beide partijen - huurder en verhuurder - en de specifieke omstandigheden van het geval. De rechter moet de bewoningsvergoeding dus vaststellen rekening houdend met alle omstandigheden van de casus, met name de financiële situatie van de verhuurder, de gezinssamenstelling van de huurder, de staat van het gebouw en het rooster met huurprijzen.

Bij huurgeschillen moet de rechter overigens in verschillende situaties een bewoningsvergoeding vaststellen, die vaak, maar niet noodzakelijkerwijze, gelijk is aan het huurbedrag. Bijvoorbeeld wanneer de huurovereenkomst nietig wordt verklaard. Ondanks de nietigverklaring van de overeenkomst zal de huurder de verhuurder een bewoningsvergoeding moeten betalen voor de maanden die hij in het goed heeft gewoond. Die vergoeding komt niet altijd overeenkomst met de huur die moet worden terugbetaald⁽¹⁾. Daar kunnen verschillende redenen voor zijn, zoals de (ongezonde) staat van de woning en de ernst van de nalatigheden van de verhuurder. Er wordt opgemerkt dat het bijzonder ostentatieve gedrag van een verhuurder die een

(1) C. Baré, « Les conséquences civiles sur le contrat de bail de la violation des normes administratives relatives au logement », in Actualités de droit public en matière de Logement, coord. A. Pirson, p. 245.

(1) C. Baré, « Les conséquences civiles sur le contrat de bail de la violation des normes administratives relatives au logement », in Actualités de droit public en matière de Logement, coord. A. Pirson, p. 245.

salubrité peut même justifier selon certains juges le rejet de toute restitution au profit du bailleur⁽²⁾.

Ensuite, le juge peut encore fixer une indemnité d'occupation lorsque le bail est résolu et que le locataire reste légalement dans le bien jusqu'à l'expulsion.

Enfin, le juge peut également réduire le montant du loyer pour divers motifs comme des troubles de jouissance ou un loyer abusif.

Il appert donc de ce qui précède que la fixation d'une indemnité d'occupation éventuellement réduite par rapport au montant du loyer fixé entre parties ne résulte pas du présent projet d'ordonnance mais bien de la législation en vigueur ou de la pratique jurisprudentielle et trouve sa justification dans les manquements éventuels du bailleur qui peuvent être de diverses natures : non-respect de l'obligation de proposer un loyer non-abusif (articles 3 et 224 et suivants du Code)⁽³⁾ ou le non-respect de l'obligation de proposer un logement conforme aux normes de salubrité, sécurité et d'équipement (article 219 du Code).

L'indemnité d'occupation déterminée par le juge conformément à l'article 233*undecies* ne peut être récupérée auprès du fonds. Le fonds de solidarité tel que modifié par le projet d'ordonnance a vocation à indemniser les bailleurs empêchés d'expulser leur locataire en raison de la période hivernale. L'indemnisation, dans ce cas précis, se justifie en raison de la longueur de la trêve hivernale supportée par le demandeur d'expulsion dont la situation personnelle et spécifique n'a pas été prise en compte. Le moratoire suspend en effet les expulsions de manière générale et abstraite à l'exception des 4 hypothèses visées à l'article 233*duodecies* § 1^{er}. En revanche, l'article 233*undecies* trouve à s'appliquer pour des situations personnelles et individuelles qui justifient de manière temporaire et exceptionnelle une suspension ou une réduction du délai dans lequel l'expulsion ne peut être exécutée et ce même, le cas échéant, à la demande du bailleur. Le juge a en effet égard aux intérêts des deux parties dans l'appréciation de la suspension ou la réduction du délai de l'expulsion.

(2) *Ibidem*.

(3) Le Conseil d'État a d'ailleurs confirmé que la réduction du loyer au motif que ce dernier était abusif ne portait pas atteinte de façon disproportionnée au droit de propriété (avis n° 69.135/3 du 7 juin 2021 sur un projet d'ordonnance une proposition d'ordonnance « visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs »).

pand verhuurt waarvan hij heel goed weet dat het in een ongezonde staat is, volgens sommige rechters zelfs een reden kan zijn om elke terugbetaling in het voordeel van de verhuurder te weigeren⁽²⁾.

Voorts kan de rechter nog steeds een bewoningsvergoeding opleggen wanneer de huurovereenkomst wordt beëindigd en de huurder rechtmatig in de woning blijft tot de uithuiszetting.

Tot slot kan de rechter het huurbedrag ook verlagen om verschillende redenen, zoals verstoring van het gebruik van het goed of een buitensporige huurprijs.

Uit het voorgaande blijkt dus dat de vaststelling van een bewoningsvergoeding die mogelijk lager is dan het tussen de partijen vastgestelde huurbedrag, niet voortvloeit uit het ontwerp van ordonnantie, maar uit de thans geldende wetgeving of uit de rechtspraak en wordt gerechtvaardigd door eventuele nalatigheden van de verhuurder, die van uiteenlopende aard kunnen zijn: niet-naleving van de verplichting om een niet-buitensporige huurprijs te vragen (artikelen 3 en 224 en volgende van de Code)⁽³⁾ of niet-naleving van de verplichting om een woning aan te bieden die voldoet aan de normen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting (artikel 219 van de Code).

De door de rechter overeenkomstig artikel 233*undecies* vastgestelde bewoningsvergoeding kan niet op het fonds verhaald worden. Het Solidariteitsfonds zoals gewijzigd door het ontwerp van ordonnantie, is bedoeld om verhuurders die als gevolg van het wintermoratorium geen huurders uit hun woning kunnen zetten, schadeloos te stellen. De schadevergoeding is in dit specifieke geval gerechtvaardigd door de duur van het wintermoratorium dat van toepassing is voor de aanvrager van een uithuiszetting, van wie de persoonlijke en specifieke situatie niet in aanmerking is genomen. Door het moratorium worden uithuiszettingen immers op algemene en abstracte wijze opgeschort, met uitzondering van de vier gevallen bedoeld in artikel 233*duodecies*, § 1. Artikel 233*undecies* is echter van toepassing op persoonlijke en individuele situaties die een tijdelijke en beperkte opschorting van de termijn waarbinnen de uitzetting niet kan worden uitgevoerd, rechtvaardigen, zelfs indien de verhuurder daarom verzoekt. De rechter moet bij de beoordeling van de opschorting of verkorting van de uitzettingstermijn rekening houden met de belangen van beide partijen.

(2) *Ibidem*.

(3) De raad van State heeft overigens bevestigd dat de vermindering van de huurprijs omwille het feit dat die huurprijs buitensporig is, geen onevenredige inbreuk vormt op het eigendomsrecht (advies nr. 69/135/3 van 7 juni 2021 over een ontwerp van ordonnantie "tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen").

Or, le fonds de solidarité n'a pas vocation à indemniser chaque bailleur pris individuellement contre tout défaut de paiement. L'équilibre entre les droits et intérêts des deux parties est apprécié par le juge. La situation du bailleur qui ne peut exécuter le jugement autorisant l'expulsion de son locataire en raison du moratoire est différente de celle du bailleur dont le délai d'expulsion est suspendu en raison des circonstances particulières et exceptionnelles. Dans la seconde situation, le bailleur pourra faire valoir ses arguments en faveur ou non de cette suspension ainsi que sur le délai de suspension sollicité en présentant éventuellement les risques de non-paiement du locataire ou les difficultés financières que lui-même rencontreraient et ce, afin que la suspension soit proportionnée et n'impose pas une charge excessive pour le bailleur.

Il est à noter à ce titre que les termes et délais complémentaires médians octroyés par les juges de paix de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles en 2018 étaient de 40 jours et représentent seulement 16 % des jugements d'expulsion⁽⁴⁾. Ce qui témoigne de la prudence avec laquelle les juges octroient ces termes et délais.

La faculté de prolonger le délai d'expulsion hors moratoire prévue à l'article 233 *undecies*, § 1^{er}, ne peut remplacer le moratoire hivernal. L'octroi de termes et délais doit en effet être demandé au juge par la personne expulsée or, le locataire fait défaut dans 60 % des affaires et dans les 40 % des affaires où il est présent, il n'est accompagné d'un avocat que dans 11 % des cas⁽⁵⁾. Comme énoncé ci-avant, l'article 233 *undecies* vise en effet les situations individuelles particulières telles que le grand âge du locataire, le handicap ou la possibilité de relogement. Le juge apprécie donc le recours à cet article au cas par cas en tenant compte de toutes les circonstances de la cause.

Le moratoire hivernal s'applique, quant à lui, à toutes les expulsions de manière indéterminée. La consécration, dans une disposition législative, d'un moratoire hivernal participe de l'effectivité du droit au logement et à l'objectif qui consiste à éviter qu'une expulsion d'un logement puisse donner lieu à une situation inhumaine en cas d'absence de solution de relogement pendant une période de grande dangerosité.

(4) P. Godart, E. Swyngedouw, M. Van Criekingen et B. van Heur, Bru-Home – The prevalence and consequences of evictions for the housing precariat in Brussels, financé par Innoviris (programme Anticipate, 2019-2023), réalisé par l'IGEAT (ULB) et Cosmopolis Centre for Urban Research (VUB).

(5) « Justice de Paix, Bailleurs welcome, locataires welcome ? », Rassemblement pour le droit à l'habitat, oct. 2020.

Het solidariteitsfonds is echter niet bedoeld om elke individuele verhuurder te vergoeden voor elke onbetaalde huur. Het evenwicht tussen de rechten en belangen van beide partijen wordt door de rechter beoordeeld. De situatie van een verhuurder die het vonnis waarbij de uithuiszetting van zijn huurder wordt toegestaan, niet kan uitvoeren als gevolg van het moratorium, verschilt van de situatie van een verhuurder waarvan het vonnis wegens specifieke en uitzonderlijke omstandigheden is opgeschort. In de tweede situatie kan de verhuurder zijn argumenten voor of tegen deze opschorting en over de gevraagde opschortingstermijn aanvoeren, waarbij hij eventueel de risico's van niet-betaling door de huurder of de financiële moeilijkheden die hijzelf zou ondervinden, kan voorleggen, zodat de opschorting evenredig is en de verhuurder geen buitensporige last wordt opgelegd.

In dit verband moet worden opgemerkt dat de mediaan van de bijkomende termijnen opgelegd door de vrederechters van het gerechtelijk arrondissement Brussel in 2018 40 dagen bedroeg en slechts 16% van de uithuiszettingvonnissen vertegenwoordigt⁽⁴⁾. Dit bewijst dat de rechters voorzichtigheid aan de dag leggen bij het opleggen van deze termijnen.

De mogelijkheid om de uithuiszettingstermijn te verlengen buiten het moratorium zoals bedoeld in artikel 233 *undecies*, § 1, kan het wintermoratorium niet vervangen. De toekenning van termijnen moet door de uitgezette persoon aan de rechter worden gevraagd, maar de huurder is in 60% van de gevallen afwezig en in de 40% van de gevallen waarin hij aanwezig is, wordt hij slechts in 11% van de gevallen vergezeld door een advocaat⁽⁵⁾. Zoals hierboven vermeld heeft artikel 233 *undecies* betrekking op specifieke individuele situaties zoals de ouderdom van de huurder, een handicap of de mogelijkheid van herhuisvesting. De rechter beoordeelt de toepassing van dit artikel dus geval per geval, rekening houdend met alle specifieke omstandigheden.

Het wintermoratorium geldt daarentegen op onbeperkte wijze voor alle uithuiszettingen. De invoering van een winterstop in een wettelijke bepaling draagt bij tot de uitoefening van het recht op huisvesting en tot de doelstelling om te vermijden dat een uitzetting uit een woning tot een onmenselijke situatie zou leiden indien er geen herhuisvestingsoplossing is tijdens een risicovolle periode.

(4) P. Godart, E. Swyngedouw, M. Van Criekingen en B. van Heur, Bru-Home – The prevalence and consequences of evictions for the housing precariat in Brussels, gefinancierd door Innoviris (programma Anticipate, 2019-2023), uitgevoerd door l'IGEAT (ULB) en Cosmopolis Centre for Urban Research (VUB).

(5) "Vrederegerecht, Verhuurders welkom! Huurders welkom?", Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, okt. 2020.

La trêve hivernale est donc une solution automatique à un problème structurel.

La faculté de prolonger ou de réduire le délai d'expulsion et donc de suspendre temporairement l'expulsion ne pourrait remplacer le moratoire avec les mêmes garanties pour toutes et tous et pourrait donner lieu à l'arbitraire. Il est rappelé que la possibilité d'octroyer des termes et délais existe déjà dans le Code judiciaire. Force est pourtant de constater que le nombre d'expulsions ne diminue pas pendant la période hivernale⁽⁶⁾. Ceci témoigne de la nécessité d'une réponse structurelle.

Il est prévu 4 exceptions au moratoire hivernal : 1° une solution de relogement disponible 2° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien 3° le comportement du locataire, et 4° une situation de force majeure du bailleur qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.

La situation financière du bailleur ne peut être ajoutée au titre d'exception car cela donnerait lieu à de nombreuses interprétations et risque de supprimer l'effet utile de la mesure. Notons encore que si des problèmes financiers très importants surgissent du fait d'un arriéré de loyers de quelques mois, le bailleur peut y emménager lui-même pour récupérer le loyer de son premier logement ou le bien peut être vendu.

Par souci de lisibilité et d'accessibilité à la règle de droit, il est proposé d'insérer les dispositions formant actuellement le chapitre *XVbis* du Livre IV du Code judiciaire, telles que modifiées, dans le Code du Logement qui comporte déjà une section 9 « inexécution du bail et litiges » dans le chapitre II du titre XI.

Afin de rompre avec l'invisibilité de la problématique des expulsions, les acteurs du logement réclament depuis longtemps la mise en place d'un monitoring sur les expulsions⁽⁷⁾. C'est l'objet de l'article 4 du présent projet insérant un article 233*decies* tel qu'imposant la notification de toutes les décisions et sentences autorisant une expulsion par les greffes et tribunaux arbitraux à un tiers de confiance - au sens de l'article 203 de la loi du 30 juillet 2018 - relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel

(6) Godart, E. Swyngedouw, M. Van Criekingen et B. van Heur, Bru-Home – The prevalence and consequences of evictions for the housing precariat in Brussels, financé par Innoviris (programme Anticipate, 2019-2023), réalisé par l'IGEAT (ULB) et Cosmopolis Centre for Urban Research (VUB).

(7) Voir avis d'initiative du Conseil consultatif du Logement sur les expulsions locatives en matière de baux privés, 2021 et G. Amerijckx, M. Englert, L. Noël, V. van der Plancke, N. Bernard, Rapport thématique 2018, « Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise », Observatoire de la Santé et du Social, octobre 2019, https://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapport-pauvrete/pauvrete_expulsion_fr_0.pdf.

De winterstop is dus een automatische oplossing voor een structureel probleem.

De mogelijkheid om de uitzettingsperiode te verlengen of te verkorten en dus tijdelijk op te schorten kan het moratorium niet vervangen met dezelfde garanties voor iedereen en kan aanleiding geven tot willekeur. Er wordt aan herinnerd dat de mogelijkheid om termijnen en uitstel toe te kennen reeds bestaat in het Gerechtelijk Wetboek. Er moet echter worden vastgesteld dat het aantal uithuiszettingen niet afneemt tijdens de winterperiode⁽⁶⁾. Dit toont aan dat er een structureel antwoord nodig is.

Er zijn 4 uitzonderingen op het wintermoratorium: 1° een oplossing voor herhuisvesting is beschikbaar 2° de staat van gezondheid en/of veiligheid van de woning 3° het gedrag van de huurder en 4° een situatie van overmacht voor de verhuurder waardoor deze genoodzaakt is de woning zelf te betrekken.

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

Voor de leesbaarheid en de toegankelijkheid tot de rechtsregel wordt voorgesteld de bepalingen die momenteel hoofdstuk *XVbis* vormen van het Gerechtelijk Wetboek, zoals gewijzigd, in te voegen in de Code, die al een afdeling 9 “Niet-uitvoering van de huurovereenkomst en geschillen” omvat in hoofdstuk II van titel XI.

Om de onzichtbaarheid van het probleem van uithuiszettingen te verhelpen, eisen de huisvestingsactoren al lang een invoering van een monitoring inzake de uithuiszettingen⁽⁷⁾. Dit is het doel van artikel 4 van dit ontwerp, waarbij een artikel 233*decies* wordt ingevoegd dat voorschrijft dat alle beslissingen en uitspraken die een uitzetting toestaan, door de griffie en het scheidsgerecht meegedeeld moeten worden aan een derde vertrouwenspartij - in de zin van artikel 203 van de wet van 30 juli 2018 - betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de

(6) P. Godart, E. Swyngedouw, M. Van Criekingen en B. van Heur, Bru-Home – The prevalence and consequences of evictions for the housing precariat in Brussels, gefinancierd door Innoviris (programma Anticipate, 2019-2023), uitgevoerd door l'IGEAT (ULB) en Cosmopolis Centre for Urban Research (VUB).

(7) Zie initiatief advies van de Adviesraad voor Huisvesting over uithuiszettingen bij particuliere huurders, 2021 en G. Amerijckx, M. Englert, L. Noël, V. van der Plancke, N. Bernard, Thematisch rapport 2018 “Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest”, Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, oktober 2019, https://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapport-pauvrete/pauvrete_expulsion_fr_0.pdf.

désigné par le Ministre ou le Secrétaire d'État en charge du Logement.

Le tiers de confiance transmet ensuite les décisions et sentences précitées dont les données à caractère personnel ont été supprimées ou généralisées lorsqu'elles sont nécessaires à la réalisation du monitoring à l'Observatoire du Logement institué au sein du Bureau bruxellois de la planification.

Le Bureau bruxellois de la planification sera ensuite chargé de publier chaque année sur son site internet un monitoring des expulsions.

La mise en place de ce monitoring poursuit les finalités essentielles suivantes :

- quantifier les expulsions pour mesurer la prévalence et la localisation géographique de ces dernières ;
- identifier le public concerné, quant à la composition familiale, le statut socio-économique, l'âge pour mieux cerner les facteurs de risques individuels d'expulsion ;
- catégoriser et quantifier les causes d'expulsions ;
- identifier le profil des bailleurs concernés :
 - public (SISP, AIS etc.) ou privé afin d'apprécier de l'influence ou non de cette caractéristique sur les pratiques et/ou taux d'expulsions respectifs ;
 - domicilié à l'étranger, à Bruxelles, en Flandre ou en Wallonie ;
 - société privée ou personne physique ;
- épingler les caractéristiques procédurales (présence à l'audience, présence d'un conseil, coûts de la procédure etc.).

Ce monitoring vise à informer les acteurs de la politique du logement sur le phénomène des expulsions afin de prévenir et d'adapter la politique régionale en la matière en vue d'une concrétisation du droit au logement pour toutes et tous.

Ce monitoring ne peut être réalisé qu'au moyen des données figurant dans les décisions et sentences autorisant une expulsion. Le traitement de ces données à caractère personnel est donc nécessaire à la réalisation de ce monitoring lequel doit être considéré comme légitime.

Les auteurs du projet d'ordonnance veillent en outre à ce que le traitement de ces données à caractère personnel soit

verwerking van persoonsgegevens die door de Minister of de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting wordt aangewezen.

De derde vertrouwenspartij geeft vervolgens de voornoemde beslissingen en uitspraken waarvan de persoonsgegevens zijn gewist of gegeneraliseerd door aan het Observatorium Huisvesting binnen Brussels Planningsbureau wanneer deze noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de monitoring.

Brussels Planningsbureau zal vervolgens de opdracht krijgen om jaarlijks een monitoring van de uithuiszettingen te publiceren op haar website.

Deze monitoring streeft de volgende essentiële doelstellingen na:

- de uitzettingen kwantificeren om te meten hoe vaak en waar ze voorkomen;
- het betrokken publiek in kaart brengen qua gezinssamenstelling, sociaaleconomische status en leeftijd om een duidelijker beeld te krijgen van de individuele risicofactoren voor uitzetting;
- de oorzaken van uithuiszettingen categoriseren en kwantificeren;
- het profiel van de betrokken verhuurders in kaart brengen:
 - openbare (OVM's, SVK's, enz.) of private verhuurders om na te gaan welke invloed dit gegeven heeft op de respectieve praktijken en/of cijfers inzake uithuiszettingen;
 - gedomicilieerd in het buitenland, in Brussel, Vlaanderen of Wallonië;
 - private onderneming of natuurlijke persoon;
- de procedurele eigenschappen vaststellen (aanwezigheid op de zitting, aanwezigheid van een raadsman, procedurekosten, enz.).

Deze monitoring heeft tot doel de actoren van het huisvestingsbeleid te informeren over het probleem van de uithuiszettingen, teneinde ze te voorkomen en het gewestelijk beleid terzake aan te passen met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting voor iedereen.

Deze monitoring kan enkel worden uitgevoerd aan de hand van de gegevens die voorkomen in de beslissingen en uitspraken die een uitzetting toestaan. De verwerking van deze persoonsgegevens is dus noodzakelijk voor de uitvoering van deze monitoring, die als gerechtvaardigd moet worden beschouwd.

De opstellers van het ontwerp van ordonnantie zien er voorts op toe dat de verwerking van deze persoonsgegevens

strictement limité à ce qui est nécessaire et n'occasionne aucune atteinte démesurée aux libertés et droits fondamentaux des personnes concernées.

Pour réaliser le monitoring, seules les données à caractère personnel nécessaires à la réalisation du monitoring font l'objet d'une généralisation au sens de l'Avis 05/2014 sur les Techniques d'anonymisation, adopté par le Groupe de travail « Article 29 » sur la protection des données, prédécesseur du Comité européen de la protection des données (afin de préserver l'utilité du traitement des données à l'égard de la finalité poursuivie, qui inclut le fait de préserver des possibilités d'évolution du monitoring, il n'est pas exigé que la généralisation opérée constitue une anonymisation des données ; une exigence d'anonymisation, sous la forme d'une garantie de résultat, est toutefois imposée pour ce qui concerne le monitoring publié sur internet). Les autres données non nécessaires à la finalité du monitoring contenues dans les décisions et sentences autorisant des expulsions sont effacées par le tiers de confiance dès réception.

Aucune transmission de ces données à d'autres que le tiers de confiance n'est autorisée en vertu du présent projet. Le bureau bruxellois de la planification assure une mission d'information uniquement sans aucun pouvoir décisionnel. Le présent projet offre dès lors la garantie aux personnes concernées que leurs données ne seront pas transmises et ne pourront être utilisées pour fonder des décisions à leur encontre.

Ainsi, plus spécifiquement sur la remarque de l'Autorité de Protection des Données relative à l'identification du profil des bailleurs : les données officielles les plus récentes concernant le nombre de logements mis en location à Bruxelles datent de 2011. Or, le profil des bailleurs, n'est pas homogène et est au contraire très diversifié⁽⁸⁾. Toute mesure visant à prévenir les sorties de logement et les expulsions – qui modifierait par voie de conséquence les pratiques des propriétaires expulsant – aurait un impact très différent sur les bailleurs en fonction de leur profil. Il est donc essentiel de pouvoir analyser chacune des mesures politiques envisagées sur les bailleurs en fonction de leur profil. C'est dans un souci de prévisibilité et d'opportunité de la mise en œuvre des politiques publiques qu'est réalisé ce monitoring. Il n'est aucunement question de profilage de ces derniers au sens de l'article 4, point 4), du RGPD.

Les finalités de gestion et de mise en œuvre des politiques publiques poursuivies par les auteurs du texte sont énoncées clairement et limitativement en sorte que le traitement des données est rendu prévisible pour les personnes concernées.

(8) J. Charles, Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois. Prospective Research for Brussels, Bruxelles, 2007.

strikt beperkt blijft tot wat noodzakelijk is en geen onevenredige inbreuk veroorzaakt van de betrokken personen.

Enkel de persoonsgegevens die nodig zijn voor de uitvoering van de monitoring worden gegeneraliseerd in de zin van advies 05/2014 over anonimiseringstechnieken, aangenomen door de Groep gegevensbescherming “artikel 29”, de voorloper van het Europees Comité voor gegevensbescherming (om het nut van de gegevensverwerking ten aanzien van het nagestreefde doel te behouden, waaronder het behoud van de mogelijkheden om de controle te laten evolueren, hoeft de uitgevoerde generalisatie geen anonimiseren van de gegevens te vormen; Voor op internet gepubliceerde monitoring wordt echter een anonimiseringseis gesteld in de vorm van een resultaatgarantie). Andere niet voor het toezicht noodzakelijke gegevens in beslissingen en uitspraken tot uitzetting worden na ontvangst door de derde vertrouwenspartij gewist.

De gegevens mogen in het kader van dit ontwerp niet worden doorgegeven aan anderen dan de derde vertrouwenspartij. Brussels Planningsbureau voert enkel een informatie opdracht uit, zonder enige beslissingsbevoegdheid. Met dit ontwerp krijgen de betrokken personen dus de garantie dat hun gegevens niet zullen worden doorgegeven en niet kunnen worden gebruikt voor beslissingen tegen hen.

Specifiek over de opmerking van de Gegevensbeschermingsautoriteit inzake het bepalen van het profiel van de verhuurders: de meest recente officiële gegevens over het aantal te huur aangeboden woningen in Brussel dateren van 2011. Het profiel van de verhuurders is echter niet homogeen, maar juist heel divers⁽⁸⁾. Elke maatregel ter voorkoming van het verlies van woning en uitzettingen - die bijgevolg de praktijken van verhuurders die overgaan tot uitzettingen zou wijzigen - zou voor verhuurders zeer uiteenlopende gevolgen hebben al naargelang hun profiel. Daarom is het van essentieel belang om elk van de voorgestelde beleidsmaatregelen voor verhuurders te kunnen analyseren aan de hand van hun profiel. Het is met het oog op de voorzienbaarheid en de opportuniteit van de uitvoering van het overheidsbeleid dat deze monitoring wordt uitgevoerd en zeker niet met het oog op profilering van verhuurders in de zin van artikel 4, lid 4, van de GDPR.

De doeleinden inzake beheer en uitvoering van het overheidsbeleid die door de opstellers van de tekst worden nagestreefd, worden duidelijk en limitatief vermeld, zodat de verwerking van de gegevens voor de betrokkenen voorzienbaar wordt gemaakt.

(8) J. Charles, Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois. Prospective Research for Brussels, Brussel, 2007.

Le traitement de ces données constitue en outre une ingérence dans la vie privée. Le projet fixe les cas et les conditions de cette ingérence dans le respect de l'article 22 de la Constitution.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

La mention de ce que l'ordonnance en projet règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution est imposée par l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Article 2

L'article 8 du Code garantit déjà que le C.P.A.S. soit informé de toute décision d'interdiction de mise en location.

Dans un objectif d'aide au relogement, il convient de prévoir la même information lorsqu'un arrêté d'inhabitabilité est pris par le bourgmestre sur la base des articles 133 et 135, alinéa 2, de la Nouvelle loi communale.

Article 3

Par dérogation au principe de l'unicité du budget de la Région, une ordonnance peut créer des fonds budgétaires en affectant à des dépenses dont elle définit l'objet certaines recettes encaissées au budget des voies et moyens. Tel est l'objet de l'article 11 du Code qui a créé un Fonds régional de solidarité en charge de liquider les aides au relogement des personnes qui doivent quitter un logement frappé d'une interdiction d'occupation pour des raisons d'insalubrité, de sécurité ou d'insuffisance de l'équipement.

Il est proposé d'ajouter 4 recettes et 2 dépenses à ce fonds :

- une recette relative au produit des amendes pour discrimination, par souci de concordance avec l'article 214^{quinquies} qui prévoyait déjà l'affectation de ces amendes au fonds de solidarité ;
- une recette relative à tout paiement effectué au profit de la Région dans le cadre du relogement temporaire de locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- une recette relative au remboursement des indemnités d'occupation pendant la période de trêve hivernale par le locataire qui a bénéficié du moratoire ou le bailleur qui a été payé par le locataire et ne devait dès lors pas recevoir l'indemnité du fonds ;

De verwerking van dergelijke gegevens vormt ook een inmenging in het privéleven. Het ontwerp legt de gevallen van en de voorwaarden voor deze inmenging vast, met inachtneming van artikel 22 van de Grondwet.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

De vermelding dat het ontwerp van ordonnantie een aangelegenheid regelt als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet wordt opgelegd door artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.

Artikel 2

Artikel 8 van de Code garandeert al dat het O.C.M.W. ingelicht wordt over elke beslissing tot verhuurverbod.

Met als doel herhuisvestingsbijstand moet dezelfde informatie verschaft worden als de burgemeester een onbewoonbaarheidsbesluit neemt op basis van artikelen 133 en 135, tweede lid van de Nieuwe Gemeentewet.

Artikel 3

In afwijking van het beginsel van de eenheid van de gewestbegroting kan een ordonnantie begrotingsfondsen oprichten door voor uitgaven, waarvan zij het voorwerp vaststelt, sommige op de middelenbegroting geïnde ontvangsten toe te wijzen. Daar gaat artikel 11 van de Code over, dat een Gewestelijk Solidariteitsfonds heeft opgericht om de herhuisvestingstoelagen uit te betalen aan mensen die een woning moeten verlaten waarvoor een bewoningsverbod is uitgesproken omdat ze ongezond, onveilig of niet genoeg uitgerust is.

Er wordt voorgesteld 4 ontvangsten en 2 uitgaven toe te voegen aan dit fonds:

- een ontvangst met betrekking tot de opbrengst van boetes voor discriminatie, teneinde in overeenstemming te zijn met artikel 214^{quinquies}, dat reeds voorzag in de toewijzing van deze boetes aan het solidariteitsfonds;
- een ontvangst met betrekking tot de betaling aan het Gewest in verband met de tijdelijke herhuisvesting van huurders van wie de woning een verhuurverbod is opgelegd;
- een ontvangst met betrekking tot de terugbetaling van de bewoningsvergoedingen tijdens de winterstop door de huurder die baat had bij het moratorium of de verhuurder die door de huurder werd betaald en de vergoeding dus niet uit het fonds had mogen ontvangen;

- une recette relative au remboursement des interventions du fonds telles que visées au § 3 indûment payées ;
- une dépense relative à la prise en charge des indemnités d’occupation pendant la période de trêve hivernale lorsque l’occupant ne peut y faire face ;
- une dépense relative à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location.

Article 4

Il est proposé d’insérer une nouvelle section 10 dans le titre XI (bail d’habitation), chapitre II (règles communes à tous les baux d’habitation), qui contiendra les dispositions applicables aux procédures en matière de bail d’habitation et en matière d’expulsion.

Certaines dispositions seront également applicables aux conventions d’occupation précaire.

Ce qui ne sera pas régi par ces dispositions continue de l’être par les dispositions du Code judiciaire.

Les articles 233*bis* à 233*duodecies* nouveaux appellent les commentaires suivants.

Art. 233*bis* – Disposition liminaire

Il est précisé que le Code judiciaire continue à s’appliquer pour tout ce qui n’est pas expressément réglé par les dispositions organisant la procédure dans le Code.

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

Il convient de s’assurer que les décisions en matière de bail d’habitation ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit au logement du preneur. Le juge saisi d’une demande en la matière devrait donc examiner les conséquences de sa décision quant à la situation de logement du locataire et s’assurer qu’elles ne soient pas disproportionnées.

À ce titre, il convient notamment d’éviter que la résolution soit prononcée pour des dettes de loyer ou autres manquements qui ne seraient pas suffisamment importants ou pour des dettes qui pourraient être apurées dans des délais raisonnables.

- een ontvangst met betrekking tot de terugbetaling van de interventies van het fonds zoals bedoeld in § 3 die ten onrechte werden betaald;
- een uitgave die inhoudt dat de bewoningsvergoedingen ten laste genomen worden tijdens de winterstopperiode als de bewoner die zelf niet kan betalen;
- een uitgave in verband met de tenlasteneming van gemaakte kosten in het kader van tijdelijke herhuisvesting van huurders van wie de woning een verhuurverbod werd opgelegd.

Artikel 4

Er wordt voorgesteld een nieuwe afdeling 10 in te voegen in titel XI (woninghuurovereenkomst), hoofdstuk II (gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten), met de bepalingen die van toepassing zijn op de procedures inzake woninghuurovereenkomsten en inzake uitzetting.

Sommige bepalingen zullen ook van toepassing zijn op overeenkomsten voor preciaire bewoning.

Wat niet geregeld wordt door deze bepalingen zal geregeld blijven door de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek.

De nieuwe artikelen 233*bis* tot 233*duodecies* vereisen het volgende commentaar.

Art. 233*bis* – Inleidende bepaling

Er wordt verduidelijkt dat het Gerechtelijk Wetboek van toepassing blijft voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld wordt door de bepalingen in de Code die de procedure regelen.

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

We moeten ons ervan vergewissen dat de beslissingen inzake woninghuurovereenkomsten geen onevenredige schending inhouden van het recht op huisvesting van de huurder. De rechter die een dergelijke aanvraag krijgt, zou dus de gevolgen moeten onderzoeken van zijn beslissing over de huisvestingssituatie van de huurder, en zich ervan vergewissen dat die gevolgen niet onevenredig zijn.

In dit opzicht moet in het bijzonder vermeden worden dat de ontbinding uitgesproken wordt voor huurschulden of andere tekortkomingen die niet aanzienlijk genoeg zouden zijn of voor schulden die binnen een redelijke termijn aan-gezuiverd zouden kunnen worden.

Actuellement, la faculté pour le juge d’octroyer des délais de grâce est consacrée par l’article 1244 du Code civil. L’octroi de tels délais a pour effet de suspendre l’exigibilité de la dette et implique que le juge sursoit aux poursuites.

Il s’avère qu’en matière de bail cette possibilité n’est pas toujours mise en œuvre, malgré les conséquences dramatiques que peut avoir le prononcé de la résolution du bail sur la situation de logement du preneur (et alors même que la dette de loyer n’est pas nécessairement importante). Par ailleurs, dans l’état actuel du droit, en cas de défaut, le juge est tenu de faire droit à la demande, sauf si la procédure ou la demande est contraire à l’ordre public (art. 806 du Code judiciaire). C’est ainsi que des expulsions peuvent être prononcées sur la base de manquements véniels dans le chef du locataire comme ce fut le cas dans un jugement prononcé le 8 septembre 2020 prononçant par défaut la résolution d’un bail et l’expulsion d’un locataire qui n’avait pas remboursé son propriétaire d’une somme de 415,20 euros à titre de frais d’intervention d’un chauffagiste.

La disposition en projet vise à garantir que, contrairement ou par défaut, aucune décision ne puisse être prise sans examen de proportionnalité et qu’aucune expulsion ne puisse être autorisée sans constat que la dette ne pourrait être remboursée par l’octroi de délais de grâce raisonnables. De tels délais ne peuvent être précisés puisqu’ils dépendront de la situation des parties mais l’on peut considérer qu’une dette inférieure à trois mois de loyers ne pourrait justifier, à elle seule, la résolution du bail. Elle devrait, sauf circonstances particulières, pouvoir être remboursée par l’octroi de délais de grâce raisonnables.

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

Afin d’éviter au mieux le recours aux procédures judiciaires, il est proposé de généraliser le recours à la mise en demeure préalable à la saisine du juge. Cette mise en demeure devra permettre au locataire de comprendre les montants réclamés, cette exigence étant particulièrement importante lorsqu’il s’agit d’un recouvrement de charges.

L’introduction d’une action en justice ne pourra avoir lieu qu’au plus tôt un mois après l’envoi de cette mise en demeure, de manière à permettre au locataire de prendre les mesures qui s’imposent, à savoir s’acquitter de sa dette ou prendre contact avec son bailleur pour proposer une solution raisonnable.

Art. 233^{quinquies} – Mode d’introduction de l’instance

Momenteel wordt de mogelijkheid voor de rechter om respijtperiodes toe te kennen geregeld door artikel 1244 van het burgerlijk Wetboek. De toekenning van dergelijke periodes schort de invorderbaarheid van de schuld op en houdt in dat de rechter de vervolging uitstelt.

Het blijkt dat deze mogelijkheid niet altijd benut wordt inzake huurovereenkomsten, ondanks de dramatische gevolgen die een uitspraak tot ontbinding van de huurovereenkomst kan hebben voor de huisvestingssituatie van de huurder (en zelfs als de huurschuld niet noodzakelijk omvangrijk is). Overigens moet de rechter in de huidige rechtstoestand in geval van verstek de vordering inwilligen, behalve als de rechtspleging of de vordering strijdig is met de openbare orde (art. 806 van het Gerechtelijk Wetboek). Zo kunnen uitzettingen uitgesproken worden op basis van lichte tekortkomingen van de huurder, zoals het geval was bij een vonnis dat werd uitgesproken op 8 september 2020, waarbij bij verstek de ontbinding van een huurovereenkomst en de uitzetting werd uitgesproken van een huurder die aan zijn eigenaar een bedrag van 415,20 euro niet had terugbetaald voor de kosten van de tussenkomst van een verwarmingsspecialist.

De ontwerpbevestiging beoogt te garanderen dat, op tegenspraak of bij verstek, geen enkele beslissing genomen mag worden zonder een evenredigheidsonderzoek, en dat geen enkele uitzetting mag worden toegestaan zonder vaststelling dat de schuld niet zou kunnen worden terugbetaald door de toekenning van redelijke respijtperiodes. Dergelijke periodes kunnen niet gepreciseerd worden omdat ze afhangen van de situatie waarin de partijen verkeren, maar we kunnen ervan uitgaan dat een schuld lager dan drie maanden huur op zich de ontbinding van de huurovereenkomst niet kan verantwoorden. De schuld zou, behalve in specifieke omstandigheden, terugbetaald moeten kunnen worden door de toekenning van redelijke respijtperiodes.

Art. 233^{quater} – Voorafgaande ingebrekestelling

Om rechtsovereenkomsten zoveel mogelijk te vermijden, wordt voorgesteld om de ingebrekestelling voorafgaand aan het aanhangig maken van de zaak bij de rechter te veralgemenen. Deze ingebrekestelling zal de huurder in staat moeten stellen de geëiste bedragen te begrijpen. Deze vereiste is bijzonder belangrijk als het om een terugbetaling van kosten gaat.

Overgaan tot een rechtsovereenkomst mag pas ten vroegste een maand na de verzending van die ingebrekestelling, om de huurder in staat te stellen de nodige maatregelen te treffen, namelijk zijn schuld aflossen of contact opnemen met de verhuurder om een redelijke oplossing voor te stellen.

Art. 233^{quinquies} – Wijze van instellen van de rechtsovereenkomst

Cette disposition régit les modalités d'introduction des demandes en matière de bail d'habitation.

Dans un objectif de réduction des coûts de procédure, le recours à la requête comme acte introductif d'instance doit être privilégié. En ce sens, il est proposé de déléguer les frais de citation à charge du demandeur, quelle que soit l'issue de l'action introduite.

Ce principe connaît une exception : lorsque le défendeur n'est pas inscrit dans les registres de la population. Dans ce cas, à défaut de pouvoir produire un certificat de domicile, l'action devra être introduite par citation signifiée au parquet et les frais pourront être mis à charge du défendeur s'il succombe.

Selon l'alinéa 1^{er}, les principes édictés par cette disposition concernent les demandes principales, c'est-à-dire les demandes formulées dans l'acte introductif d'instance ainsi que les demandes en intervention forcée (lorsqu'un tiers est appelé à devenir partie à la cause). Concernant ce deuxième objet, la disposition commentée déroge au principe formulé par l'article 16, alinéa 2, du Code judiciaire selon lequel l'intervention forcée se fait par citation. Rien ne justifie en effet, compte tenu de l'objectif poursuivi de réduire les coûts du procès, que le recours à la requête ne soit pas également encouragé ici.

Les autres demandes incidentes, qu'il s'agisse des modifications à la demande initiale ou des demandes reconventionnelles, demeurent régies par le Code judiciaire et peuvent donc être formées par conclusions.

Le second paragraphe reprend, en les complétant, les mentions que doit contenir la requête telles que ces mentions font actuellement l'objet de l'article 1344*bis* du Code judiciaire.

Les nouvelles mentions sont le numéro de téléphone et l'adresse électronique (si elle en a une) de la personne contre laquelle la demande est introduite. Ces données additionnelles visent à permettre une prise de contact plus aisée, rapide et efficace des C.P.A.S. avec les personnes menacées d'expulsion et à, par conséquent, lutter contre le non recours au droit.

Les mêmes mentions sont imposées lorsque la demande est introduite par citation. Dans ce cas, il convient également de préciser la juridiction saisie, ainsi que les lieu, date et heure de l'audience à laquelle l'affaire sera introduite (puisque le greffe ne procède pas lui-même à la convocation du défendeur).

Deze bepaling regelt de wijze van indiening van de verzoeken inzake woninghuurovereenkomsten.

Om de procedurekosten terug te dringen moet de voorkeur gaan naar een verzoekschrift om een rechtsvordering in te stellen. In die zin wordt er voorgesteld de dagvaardingskosten ten laste van de aanvrager te laten, ongeacht de uitkomst van de ingestelde rechtsvordering.

Op dit beginsel bestaat één uitzondering: als de gedaagde niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters. In dit geval, als er geen getuigschrift van woonplaats kan worden voorgelegd, zal de rechtsvordering worden ingesteld via een dagvaarding betekend aan het parket, en zullen de kosten ten laste van de gedaagde kunnen worden gelegd als die het proces verliest.

Volgens de eerste paragraaf betreffen de beginselen uitgevaardigd door deze bepaling de hoofdaanvragen, dat wil zeggen de aanvragen geformuleerd in de gedinginleidende akte alsook de aanvragen met gedwongen tussenkomst (wanneer een derde opgeroepen wordt partij in het geding te worden). Wat dit tweede onderwerp betreft, wijkt de becommentarieerde bepaling af van het beginsel geformuleerd door artikel 16, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek, dat stelt dat een gedwongen tussenkomst via dagvaarding gebeurt. Aangezien het nagestreefde doel is om de proceskosten te verminderen lijkt het verantwoord het gebruik van een verzoekschrift ook hier aan te moedigen.

Andere tussenvorderingen, of het nu gaat om wijzigingen van het oorspronkelijke verzoek of tegenvorderingen, blijven geregeld door het Gerechtelijk Wetboek en kunnen dus ingesteld worden bij conclusies.

De tweede paragraaf omvat, ter aanvulling daarvan, de vermeldingen die het verzoekschrift moet omvatten, zoals ze momenteel staan in artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek.

De nieuwe vermeldingen zijn het telefoonnummer en het e-mailadres (als de persoon daarover beschikt) van de persoon tegen wie de aanvraag wordt ingediend. Via deze bijkomende gegevens kunnen de O.C.M.W.'s vlotter, sneller en doeltreffender contact opnemen met de personen die uit hun woning gezet dreigen te worden en kan het niet-opnemen van rechten dus worden tegengegaan.

Dezelfde vermeldingen worden opgelegd wanneer de aanvraag wordt ingediend via dagvaarding. In dit geval moet ook het gerecht waarbij de zaak aanhangig wordt gemaakt verduidelijkt worden, alsook de locatie, de datum en het tijdstip van de hoorzitting (aangezien de griffie niet zelf de gedaagde oproept).

Enfin, à tout acte introductif d'instance doit être joint copie de la mise en demeure et de la preuve de son envoi un mois avant l'introduction de l'action. Il s'agit de généraliser le recours à la mise en demeure préalable pour tenter de limiter le recours à la procédure.

Art. 233*sexies* – Délais de comparution

Le premier alinéa de cette disposition reprend le contenu de l'article 1344*bis* du Code judiciaire qui consacre le principe selon lequel le greffe notifie la requête par pli judiciaire avec convocation à une audience fixée au plus tôt quinze jours après l'inscription de l'affaire au rôle général (c'est-à-dire, en principe lors de la réception de la requête).

Le délai de comparution et le délai des citations sont tous deux portés à 40 jours lorsque l'action vise à obtenir l'expulsion d'un logement. L'allongement du temps minimum entre le dépôt de la requête (ou la signification de la citation) et l'audience vise à permettre au C.P.A.S., dont le rôle de prévention doit être renforcé, de bénéficier du temps nécessaire pour réaliser un diagnostic éclairé et proposer l'aide la plus adaptée à la situation. Les délais actuels ne permettent en effet pas au C.P.A.S. d'apporter son aide de la manière la plus appropriée au locataire (dans le cadre de ses missions légales), comme actuellement prescrit par l'article 1344 *ter*, § 5 — disposition dont il est proposé d'intégrer le dispositif dans le Code (voy. Art. 233*septies*, § 5, en projet). L'effectivité de cette aide nécessite de prendre contact avec les locataires concernés, de les convaincre du bien-fondé et de la nécessité d'un accompagnement, d'établir une relation de confiance permettant de réaliser une enquête sociale pertinente et de proposer des solutions réalistes au bénéfice tant du locataire que du bailleur. Un délai de 40 jours doit permettre aux parties de se présenter à l'audience d'introduction avec des éléments concrets et pertinents établis par l'enquête sociale, notamment en ce qui concerne la capacité réelle de remboursement du locataire au regard de sa situation économique, sociale et familiale. Ce délai est également nécessaire pour permettre un véritable accompagnement susceptible de procurer aux intéressés tous les droits et avantages auxquels ils peuvent prétendre, de mettre en œuvre une médiation de dettes ou un accompagnement dans la recherche d'un autre logement. Si ce délai peut paraître long du point de vue du demandeur, la qualité de l'enquête sociale (et du diagnostic qui en découlera) et/ou la possibilité de mettre ce temps à profit pour dégager une solution de relogement et limiter l'hémorragie financière seront en réalité profitables au demandeur.

Le délai d'attente de 40 jours est également applicable lorsque le logement constitue l'accessoire d'un bien pris en bail commercial.

Tot slot moet bij elke gedinginleidende akte een kopie van de ingebrekestelling gevoegd worden, alsook het bewijs dat die een maand voor de aanhangigmaking is verstuurd. Het gaat erom de benutting van een voorafgaande ingebrekestelling te veralgemenen om gerechtelijke procedures te proberen te beperken.

Art. 233*sexies* – Termijnen voor verschijning

Het eerste lid van deze bepaling neemt de inhoud over van artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek, dat het beginsel bekrachtigt waarbij de griffie het verzoekschrift per gerechtsbrief betekent met een oproeping voor een zitting vastgesteld ten vroegste vijftien dagen na de inschrijving van de rechtszaak op de algemene rol (dat wil zeggen in principe bij de ontvangst van het verzoekschrift).

De verschijningstermijn en de dagvaardingstermijn worden beide gebracht op 40 dagen als de rechtsvordering een uitzetting uit een woning beoogt. De verlenging van de minimale tijd tussen de indiening van het verzoekschrift (of de betekening van de dagvaarding) en de zitting beoogt het O.C.M.W., waarvan de preventierol versterkt moet worden, de nodige tijd te gunnen om een weloverwogen diagnose uit te voeren en de meest geschikte steun voor de situatie te bieden. De huidige termijnen stellen het O.C.M.W. immers niet in staat op de meest geschikte manier steun te bieden aan de huurder (in het kader van zijn wettelijke opdrachten), zoals momenteel voorgeschreven door artikel 1344 *ter*, § 5 – bepaling waarvan voorgesteld wordt dit op te nemen in de Code (zie art. 233*septies*, § 5, in ontwerp). De doeltreffendheid van deze steun vereist dat er contact wordt opgenomen met de huurders in kwestie, dat ze overtuigd raken van de gegrondheid en noodzaak van begeleiding, dat er een vertrouwensrelatie met hen wordt opgebouwd die een relevant sociaal onderzoek mogelijk maakt en dat er realistische oplossingen voorgesteld worden die zowel de huurder als de verhuurder goed uitkomen. Een termijn van 40 dagen moet de partijen in staat stellen op de openingszitting concrete en relevante elementen aan te dragen, vastgesteld door het sociale onderzoek, in het bijzonder inzake het werkelijke terugbetalingsvermogen van de huurder in het licht van zijn economische, sociale en gezinssituatie. Deze termijn is ook nodig om een werkelijke begeleiding mogelijk te maken die de betrokkenen alle rechten en voordelen biedt waar ze recht op hebben, schuldbemiddeling op te zetten of de personen te begeleiden bij de zoektocht naar een andere woning. Hoewel deze termijn lang kan lijken vanuit het oogpunt van de eiser zullen de kwaliteit van het sociale onderzoek (en van de diagnose die eruit zal voortvloeien) en/of de mogelijkheid om deze tijd te benutten om een herhuisvestingsoplossing te vinden en de financiële aderlating te beperken, in werkelijkheid de eiser ten goede komen.

De wachttijd van 40 dagen is ook van toepassing als de woning hoort bij een goed dat verhuurd wordt met een handelshuurovereenkomst.

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

Comme cela résulte déjà de l’article 1344 *ter* du Code judiciaire, les demandes tendant à l’expulsion d’une personne physique qui a conclu un bail relatif à la résidence principale du preneur ou un bail commercial portant sur un bien qui, selon l’acte introductif d’instance, sert de domicile (ou, à défaut de domicile, de résidence) doivent être communiquées au C.P.A.S.

L’article 233septies en projet vise tout logement pris en bail d’habitation (c’est-à-dire tous les baux portant sur un logement à l’exclusion des hébergements touristiques) et étend cette obligation aux conventions d’occupation précaire. Compte tenu du rôle que peut jouer le C.P.A.S. dans la recherche d’une solution de relogement, il n’y a en effet aucune raison de priver les occupants d’un logement à titre précaire de la revalorisation des missions des C.P.A.S. Les délais de convocation ou de citations ne sont pas modifiés pour autant.

La communication au C.P.A.S. doit également être garantie lorsque la demande est formée, à titre incident, par voie de conclusions. Dans ce cas, le greffe devra communiquer la copie de ces conclusions au C.P.A.S. et l’instruction en cours devra être interrompue pour permettre au C.P.A.S. d’effectuer l’enquête sociale dans un délai de 40 jours (comme si la demande avait été introduite dès l’acte introductif d’instance).

Enfin, le dispositif en projet étend également l’obligation de saisir le C.P.A.S. à l’hypothèse où le litige fait l’objet d’un arbitrage. Dans ce cas, il appartiendra à l’arbitre désigné ou au collège d’arbitres de communiquer au C.P.A.S. une copie de l’acte par lequel il est saisi de la demande tendant à l’expulsion du logement, que cette demande soit formulée dans l’acte originel de sa saisine, à titre de demande reconventionnelle ou en cours d’arbitrage. Le C.P.A.S. doit être informé de la date à laquelle les parties seront convoquées (à l’issue du délai de 40 jours de l’enquête sociale), de manière à pouvoir communiquer son rapport avant que la procédure arbitrale ne débute véritablement.

La compétence territoriale du C.P.A.S. retenue est celle du lieu de résidence et donc, en principe, celle de la commune sur le territoire de laquelle le logement se situe.

La possibilité pour le locataire de s’opposer à la transmission de ses données au C.P.A.S. est supprimée à l’instar de ce que prévoit l’article 50 du décret flamand du 9 novembre 2018 « contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l’habitation ou de parties de ceux-ci ». Cette modification simplifie la procédure en

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

Zoals al voortvloeit uit artikel 1344 *ter* van het Gerechtelijk Wetboek moeten aanvragen die de uitzetting beogen van een natuurlijke persoon die een huurovereenkomst heeft afgesloten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, of een handelshuurovereenkomst die betrekking heeft op een goed dat, volgens de gedinginleidende akte, als domicilie dient (of, als het niet om domicilie gaat, verblijfplaats), medegeedeeld worden aan het O.C.M.W.

Artikel 233septies in ontwerp beoogt elke woning verhuurd via een woninghuurovereenkomst (dat wil zeggen alle huurovereenkomsten die een woning betreffen met uitzondering van toeristische logies) en breidt deze verplichting uit tot de overeenkomsten voor preciaire bewoning. Rekening houdend met de rol die het O.C.M.W. kan spelen bij de zoektocht naar een herhuisvestingsoplossing bestaat er immers geen enkele reden om de bewoners van een woning ten preciaire titel de opwaardering van de opdrachten van de O.C.M.W.’s te ontzeggen. De oproepings- of dagvaardingstermijnen daarentegen worden niet gewijzigd.

Het O.C.M.W. inlichten moet ook gegarandeerd worden als de aanvraag bij wijze van tussenvordering ingediend wordt bij conclusie. In dit geval moet de griffie de kopie van deze conclusie bezorgen aan het O.C.M.W., en het lopende onderzoek moet worden onderbroken om het O.C.M.W. in staat te stellen het sociale onderzoek te voeren binnen een termijn van 40 dagen (alsof de aanvraag zou zijn ingediend van bij de gedinginleidende akte).

Tot slot breidt het ontwerp van ordonnantie ook de plicht uit om het O.C.M.W. in te schakelen als het geschil leidt tot arbitrage. In dat geval is het de taak van de aangewezen scheidsrechter of het college van scheidsrechters aan het O.C.M.W. een kopie te bezorgen van de akte waarmee de uitzettingsaanvraag aanhangig wordt gemaakt, of die aanvraag nu geformuleerd wordt in de oorspronkelijke akte van de aanhangigmaking, als tegenvordering of tijdens de arbitrage. Het O.C.M.W. moet worden ingelicht over de datum waarop de partijen zullen worden opgeroepen (na de termijn van 40 dagen voor het sociale onderzoek), om zo zijn verslag te kunnen bezorgen alvorens de arbitrageprocedure echt van start gaat.

Het bevoegde O.C.M.W. zal het O.C.M.W. zijn van de verblijfplaats en dus in principe dat van de gemeente waar de woning zich bevindt.

De mogelijkheid voor de huurder zich te verzetten tegen de bezorging van zijn gegevens aan het O.C.M.W. wordt geschrapt, naar het voorbeeld van wat in artikel 50 van het Vlaamse decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan bepaald wordt. Deze

permettant au C.P.A.S. de proposer plus rapidement un accompagnement dans l'espoir d'éviter l'expulsion.

Cette restriction à la vie privée du locataire est justifiée par l'intérêt général, pour apporter un soutien aux personnes menacées d'expulsion et proportionnelle puisque les employés du C.P.A.S. ont un devoir de confidentialité et ne sont donc pas autorisés à transmettre ces informations à d'autres acteurs. De plus, le locataire n'est pas obligé d'accepter l'orientation du C.P.A.S., ce n'est qu'une option que le C.P.A.S. propose.

Art. 233*octies* – Conciliation préalable

Cette disposition reprend le dispositif de l'article 1344*septies* du Code judiciaire, qui assigne au juge une mission de conciliation préalablement à l'examen au fond de toute demande en matière de location de logement.

La référence aux articles 731 à 733 du Code judiciaire concerne la procédure en conciliation qui peut toujours être engagée en dehors de l'introduction de toute demande au fond.

Lorsque la demande porte sur une demande d'expulsion, le juge pourra être mis en possession de la position du C.P.A.S. dans le délai de comparution qui est porté à 40 jours par l'article 233*sexies* en projet. L'intervention du C.P.A.S. pourra être déterminante quant à la mise en œuvre d'une solution, sous l'impulsion du juge dans le cadre de la tentative de conciliation.

Si aucun accord ne peut être trouvé, le juge poursuit simplement la procédure sans qu'une nouvelle date d'audience doive nécessairement être fixée, si ce n'est lorsqu'une mise en état de l'affaire s'impose.

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

Le bailleur peut être amené à solliciter un jugement d'expulsion par voie de conclusions. Cela pourrait être le cas à titre de moyen de défense lorsqu'il est assigné par le locataire pour manquement à ses obligations de délivrer une chose conforme (aux normes de salubrité notamment) ou pour manquement à son obligation d'entretien par exemple. Dans ce cas, il convient d'organiser l'intervention du C.P.A.S. au travers d'un dispositif spécifique.

Le dépôt de la demande doit interrompre les délais d'échange de conclusions pour permettre au C.P.A.S. de

wijziging vereenvoudigt de procedure door het O.C.M.W. in staat te stellen sneller begeleiding te bieden in de hoop de uitzetting te vermijden.

Deze beperking van de privacy van de huurder wordt verantwoord door het algemene belang, om steun te bieden aan mensen die bedreigd worden met uitzetting, en is evenredig, aangezien de O.C.M.W.-medewerkers gebonden zijn aan een vertrouwelijkheidsplicht en deze informatie dus niet mogen doorgeven aan andere spelers. Bovendien is de huurder niet verplicht de doorverwijzing van het O.C.M.W. te aanvaarden, het is enkel een optie die het O.C.M.W. aanbiedt.

Art. 233*octies* – Voorafgaande verzoening

Deze bepaling neemt het systeem over uit artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek, dat aan de rechter een verzoeningsopdracht toevertrouwt voorafgaand aan het onderzoek ten gronde van elke aanvraag inzake woningverhuur.

De verwijzing naar artikelen 731 tot 733 van het Gerechtelijk Wetboek betreft de verzoeningsprocedure, die altijd kan worden aangegaan buiten de indiening van elke aanvraag ten gronde.

Als de aanvraag een uitzetting betreft, kan de rechter het standpunt van het O.C.M.W. krijgen binnen de verschijningstermijn, die gebracht wordt op 40 dagen door het artikel 233*sexies* in ontwerp. De tussenkost van het O.C.M.W. kan bepalend zijn om een oplossing op te zetten, onder impuls van de rechter in het kader van de verzoeningspoging.

Als er geen akkoord gesloten kan worden, zet de rechter eenvoudigweg de procedure voort zonder dat er noodzakelijkerwijs een nieuwe zittingsdatum moet worden vastgelegd, tenzij een instaatstelling van de zaak noodzakelijk is.

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

De verhuurder kan het nodig vinden een uitzettingsvonnis bij conclusie te vragen. Dat zou het geval kunnen zijn als verweermiddel wanneer hij door de huurder gedaagd wordt wegens het tekortschieten in zijn plichten om een conform goed te leveren (in het bijzonder wat de gezondheidsnormen betreft) of verzaken aan zijn onderhoudsplicht bijvoorbeeld. In dat geval moet de tussenkost van het O.C.M.W. geregeld worden via een specifieke maatregel.

De indiening van de eis moet de termijn voor de uitwisseling van conclusies onderbreken om het O.C.M.W.

réaliser l'enquête sociale et de proposer les aides les plus appropriées. Le délai pour réaliser ce travail d'analyse, d'accompagnement et de proposition de solutions doit être le même que celui dans lequel le C.P.A.S. est appelé à intervenir au moment de l'introduction de l'instance, soit 40 jours. À l'issue de ce délai, les parties doivent comparaître pour faire le point sur les résultats de cette enquête, faire acter une solution ou encore solliciter un nouveau calendrier de mise en état. Cette audience permet également au juge d'assurer un rôle actif.

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

Toute décision d'expulsion d'un logement doit être portée à la connaissance du C.P.A.S. La notification d'une copie de la décision se fait par le greffe en même temps qu'il communique la copie non signée de la décision aux parties et, le cas échéant à leurs avocats, comme il est prévu à l'article 792 du Code judiciaire (c'est-à-dire dans les cinq jours de la prononciation de la décision).

Les tribunaux arbitraux doivent également communiquer copie des sentences qui ordonnent ou autorisent une expulsion.

À des fins de gestion et d'élaboration de politique publique sur les expulsions, les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion seront également communiquées par le greffe et le tribunal arbitral au Tiers de confiance désigné par le Ministre et ce, par voie électronique simultanément à la communication aux parties et au C.P.A.S.

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

Le premier paragraphe reprend le dispositif du premier alinéa de l'article 1344*quater* du Code judiciaire, qui consacre le principe selon lequel il ne peut être recouru à l'expulsion qu'un mois après la signification du jugement, sauf si celui-ci consacre un délai différent. À l'heure actuelle, cette disposition ne s'applique qu'aux jugements relatifs aux baux de résidence principale et aux logements loués dans le cadre d'un bail commercial (par exemple, un logement mis à disposition dans le cadre d'un contrat de brasserie). On rappellera que les sentences arbitrales (art. 1719, § 1^{er}, du Code judiciaire) et l'accord de médiation (art. 1733 et art. 1736, al. 3, du Code judiciaire) doivent être homologués par le juge pour pouvoir faire l'objet d'une mesure d'exécution forcée.

in staat te stellen het sociale onderzoek uit te voeren en de meest geschikte steun te bieden. De termijn om dit analyse- en begeleidingswerk te verrichten en oplossingen voor te stellen moet dezelfde zijn als deze waarover het O.C.M.W. beschikt indien ze moet tussenkomen bij de rechtsingang, namelijk 40 dagen. Na die termijn moeten de partijen voor de rechter verschijnen om de resultaten van dit onderzoek te bespreken, akte te laten nemen van een oplossing of om een nieuw tijdschema te verzoeken voor instaatstelling. Deze zitting stelt de rechter ook in staat een actieve rol te spelen.

Art. 233*decies* – Betekening van de uitzettingsbeslissingen

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

De scheidsgerichten moeten ook een kopie bezorgen van de uitspraken die een uitzetting opleggen of toelaten.

Met het oog op de ontwikkeling en het beheer van het overheidsbeleid inzake uitzettingen worden de beslissingen en de arbitrale uitspraken die een uitzetting toestaan ook door de griffie en het scheidsgerecht meegedeeld aan de derde vertrouwenspartij die door de Minister wordt aangewezen, en dit via elektronische weg, op hetzelfde moment dat ze worden meegedeeld aan de partijen en aan het O.C.M.W..

Art. 233*undecies* – Uitzettingstermijn en voorafgaande informatie

De eerste paragraaf neemt het eerste lid van artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek over, dat bepaalt dat pas een maand na de betekening van het vonnis mag worden overgegaan tot de uitzetting, behalve als dit vonnis in een andere termijn voorziet. Momenteel is deze bepaling enkel van toepassing op de vonnissen die betrekking hebben op huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats en op woningen verhuurd in het kader van een handelshuurovereenkomst (bijvoorbeeld een woning ter beschikking gesteld in het kader van een brouwerijcontract). We herinneren eraan dat arbitrale uitspraken (art. 1719, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek) en bemiddelingsakkoorden (art. 1733 en art. 1736, derde lid, van het Gerechtelijk Wetboek) gehomologeerd moeten worden door de rechter om het voorwerp uit te kunnen maken van een maatregel van gedwongen tenuitvoerlegging.

La disposition en projet étend le champ d'application de ce principe à tous les baux d'habitation au sens du Code et aux conventions d'occupation précaires, ainsi qu'à tous les actes autorisant une expulsion (à l'exception des actes administratifs tels les arrêtés de police, les arrêtés d'inhabitabilité ou les décisions d'interdiction de mise en location). Ne sont pas non plus visées les expulsions de lieux occupés sans titre ni droit qui font l'objet du chapitre XV^{ter} du livre IV du Code judiciaire. Sont par contre visés, outre les jugements sensu stricto, les procès-verbaux de conciliation, les accords de médiation, les sentences arbitrales et les actes notariés notamment. Tout acte juridique servant de fondement à une expulsion, à l'exclusion des décisions administratives adoptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou d'équipement, devra donc faire l'objet d'une signification et ne pourra être mis en œuvre qu'après l'expiration d'un délai d'un mois à dater de cette signification (sous réserve d'une modification de ce délai dans la décision signifiée).

Le délai fixé par la disposition en projet s'impose quand bien même il n'est pas expressément mentionné dans le jugement ou l'acte autorisant l'expulsion. Il s'impose de plein droit à l'huissier, lequel engagerait dès lors sa responsabilité s'il ne le respectait pas.

La disposition en projet prévoit certaines exceptions à l'application de ce délai d'un mois notamment pour les biens qui sont abandonnés. Constituent des indices d'abandon les éléments suivants :

- l'absence d'inscription aux registres de la population à l'adresse du logement ;
- l'absence de déclaration en tant que seconde résidence ;
- l'impossibilité d'entrer dans la propriété, par exemple en raison d'un blocage ou d'un scellement de l'entrée ;
- des ouvertures de fenêtres scellées ou supprimées (placardées, peintes) ;
- une boîte aux lettres bloquée ou une boîte aux lettres pleine pendant une longue période ;
- volets abaissés pendant de longues périodes ;
- logement non meublé ;
- aucun raccordement aux services publics ;
- vandalisme intérieur grave : logement partiellement détruit ou démoli ;
- des vitres et/ou des menuiseries extérieures gravement souillées.

La disposition en projet précise par ailleurs que lorsque le juge augmente le délai d'expulsion, il fixe le montant de l'indemnité d'occupation en ayant égard notamment à la

De bepaling in ontwerp breidt het toepassingsgebied van dit beginsel uit naar alle woninghuurovereenkomsten in de zin van de Code en tot de overeenkomsten voor precare bewoning, alsook tot alle akten die een uitzetting toelaten (met uitzondering van administratieve aktes zoals politie- of onbewoonbaarheidsbesluiten of beslissingen tot verhuurverbod). Worden ook niet beoogd: uitzettingen uit plaatsen die bezet worden zonder titel noch recht, zoals besproken in hoofdstuk XV^{ter} van boek IV van het Gerechtelijk Wetboek. Worden daarentegen wel beoogd, naast de vonnissen in strikte zin, de processen-verbaal van verzoening, de bemiddelingsakkoorden, de arbitrale uitspraken en de notariële akten in het bijzonder. Elke gerechtelijke akte die als basis dient voor een uitzetting, met uitzondering van bestuurlijke beslissingen genomen om veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsredenen, zal dus betekend moeten worden en mag pas uitgevoerd worden na het verstrijken van een periode van een maand vanaf deze betekening (onder voorbehoud dat deze termijn is aangepast in de betekende beslissing).

De termijn vastgesteld door de bepaling in ontwerp wordt opgelegd ook als die niet uitdrukkelijk vermeld wordt in het vonnis of in de akte die de uitzetting toestaat. De termijn wordt van rechtswege opgelegd aan de gerechtsdeurwaarder, die dus aansprakelijk gesteld kan worden als hij die niet naleeft.

De ontworpen bepaling voorziet in bepaalde uitzonderingen op de toepassing van deze termijn van één maand, met name voor verlaten panden. De volgende elementen vormen een indicatie dat er sprake is van een verlaten pand:

- geen inschrijving in de bevolkingsregisters op het adres van de woning;
- geen aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
- verzegelde of verwijderde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- een dichtgeplakte brievenbus of een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- rolluiken die gedurende een lange periode neergelaten zijn;
- ongemeubelde woning;
- geen aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- ernstige inpandig vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;
- ernstig vervuild glas- en/ of buitenschrijnwerk.

De bepaling in ontwerp verduidelijkt overigens dat wanneer de rechter de uitzettingstermijn verlengt, hij het bedrag van de bewoningsvergoeding vaststelt rekening

situation financière du bailleur, la composition familiale du preneur, l'état du bâti et la grille des loyers.

Lorsque le juge prolonge le délai d'expulsion, la disposition en projet ne détermine pas de maximum, sauf si le logement fait l'objet d'une convention d'occupation précaire. Dans ce cas, compte tenu de la nature par définition temporaire de l'occupation, le délai d'expulsion fixé par le juge à la demande de l'occupant ne peut excéder trois mois.

Le second paragraphe reprend l'obligation pour l'huissier d'aviser le locataire ou l'occupant de la date à laquelle il procédera à l'expulsion. Il est précisé que cet avis peut être donné par simple courrier, pour éviter le recours obligatoire à un courrier recommandé (que le destinataire pourrait ne pas aller chercher au bureau de poste). Il est proposé d'augmenter le délai entre cette information et la date d'expulsion. Ce délai passe de cinq à quinze jours. Cette augmentation n'affecte pas la durée de mise en œuvre de l'expulsion si tant est que l'huissier y procède plus rapidement.

L'objectif est d'assurer une meilleure prise en charge des personnes qui risquent d'être expulsées de leur logement et de garantir au mieux qu'une solution de relogement puisse être trouvée. Si une telle solution est trouvée, et que l'intéressé peut en rapporter la preuve par exemple en produisant un nouveau bail signé ou une attestation du C.P.A.S., l'exécution forcée du jugement d'expulsion doit être suspendue pour permettre à la personne concernée de quitter les lieux dans un délai raisonnable qu'il est proposé de fixer à un mois maximum à dater de l'avis d'expulsion. Tel est l'objet du troisième paragraphe.

Pour garantir une meilleure prise en charge de l'occupant par le C.P.A.S., il est prévu que ce dernier soit informé à chaque stade de la procédure, depuis le prononcé du jugement jusqu'à la mise en œuvre de l'expulsion.

Le paragraphe 3 prévoit que le délai d'un mois visé au paragraphe 2 est interrompu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. Par « preuve », il y a lieu d'entendre tout élément qui permet d'attester d'une solution de relogement effective tel qu'un contrat de bail, un engagement du C.P.A.S. ou d'une SISP.

houdend met de financiële situatie van de verhuurder, de gezinssamenstelling van de huurder, de staat van het gebouw en het rooster met huurprijzen.

Als de rechter de uitzettingstermijn verlengt, legt de bepaling in ontwerp geen maximum vast, behalve als de woning het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst voor precare bewoning. In dit geval, rekening houdend met de per definitie tijdelijke aard van de bewoning, mag de uitzettingstermijn vastgesteld door de rechter op vraag van de bewoner niet langer zijn dan drie maanden.

De tweede paragraaf vermeldt de verplichting voor de gerechtsdeurwaarder de huurder of bewoner op de hoogte te brengen van de datum waarop de uitzetting zal plaatsvinden. Er wordt verduidelijkt dat dit uitzettingsbevel via de gewone post mag worden verstuurd, om te vermijden dat een aangetekende zending verplicht wordt (die de bestemming misschien niet gaat halen in het postkantoor). Er wordt voorgesteld de termijn tussen deze mededeling en de uitzettingsdatum te verlengen. De termijn gaat van vijf naar vijftien dagen. Deze verlenging heeft geen invloed op de uitvoeringsduur van de uitzetting als de gerechtsdeurwaarder dit sneller doet.

Het doel bestaat erin mensen die uit hun woning gezet dreigen te worden, beter op te vangen en zoveel mogelijk te garanderen dat er een herhuisvestingsoplossing gevonden kan worden. Als er een dergelijke oplossing wordt gevonden, en de betrokkene het bewijs daarvan kan leveren door bijvoorbeeld een nieuwe ondertekende huurovereenkomst of een attest van het O.C.M.W. voor te leggen, moet de gedwongen tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis opgeschort worden om de betrokken persoon in staat te stellen het pand binnen een redelijke termijn te verlaten. Er wordt voorgesteld deze termijn vast te stellen op maximaal een maand na het bericht van uithuiszetting. Daar gaat de derde paragraaf over.

Om ervoor te zorgen dat het O.C.M.W. de bewoner beter kan opvangen, wordt erin voorzien dat het O.C.M.W. in elke fase van de procedure ingelicht wordt, vanaf de uitspraak van het vonnis tot aan de uitvoering van de uitzetting.

Paragraaf 3 bepaalt dat de in paragraaf 2 bedoelde termijn van een maand wordt onderbroken als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn. Onder "bewijs" moet elk element worden verstaan waarmee een daadwerkelijke herhuisvestingsoplossing kan worden aangetoond, zoals een huurovereenkomst, een verbintenis van het O.C.M.W. of een OVM.

Art. 233*duodecies* – Moratoire hivernal

Le moratoire hivernal instauré par circulaire dans le logement social est intégré dans le Code afin d'assurer à ce principe une valeur législative.

L'interdiction des expulsions en hiver (destinée à éviter des situations contraires à la dignité humaine lorsqu'aucune solution de relogement n'a pu être trouvée, malgré le renforcement de l'intervention du C.P.A.S., dès l'introduction de la procédure) est étendue au logement privé et au logement à finalité sociale, à tout le moins lorsque le logement a fait l'objet d'un bail d'habitation ou est l'accès d'un bien qui a fait l'objet d'un bail commercial. Les biens qui ont fait l'objet d'une convention d'occupation précaire ne sont pas concernés. Le jugement en attestera.

La période pendant laquelle toute expulsion est suspendue s'étend du 1^{er} novembre au 15 mars. Pendant cette période, seule l'expulsion proprement dite ne peut avoir lieu — la signification du titre et l'avis préalable à l'exécution forcée n'étant, eux, pas concernés.

Le moratoire s'applique de plein droit, sauf si le titre à exécuter en dispose autrement ou qu'est jointe à ce titre un jugement autorisant l'expulsion malgré que l'on se trouve en période hivernale. La dérogation doit faire l'objet d'une motivation particulière, au travers de laquelle il doit apparaître qu'elle s'impose de manière impérieuse soit :

- parce qu'une solution de relogement est disponible ;
- en raison de l'état du bien (au nom de la sécurité publique ou de celle de l'occupant) ;
- parce que le comportement de l'occupant rend la prolongation de l'occupation impossible (au motif que l'intéressé met en danger autrui ou cause un véritable problème de sécurité pour le bien ou pour les communs) ;
- parce que le bailleur est lui-même sans logement en raison d'un cas de force majeure (par exemple le cas d'un propriétaire qui a résilié le bail pour occupation personnelle conformément à l'article 237 et qui se retrouve sans possibilité d'autre logement).

Pendant la période pendant laquelle l'expulsion ne peut avoir lieu, il convient de garantir que le bailleur percevra l'indemnité d'occupation qui lui est due. À cette fin, il est prévu qu'en cas de défaillance de l'occupant, le bailleur privé ou l'opérateur immobilier public qui n'a pas perçu de subside régional pour la construction ou la gestion du logement à finalité sociale peut s'adresser au Fonds de

Art. 233*duodecies* – Winterstop

De winterstop ingevoerd door omzendbrief in de sociale huisvesting wordt opgenomen in de Code om dit beginsel legitimiteit te geven.

Het verbod op uitzettingen in de winter (om mensonwaardige situaties te vermijden als er geen herhuisvestingsoplossing gevonden kon worden, ondanks de versterkte tussenkomst van het O.C.M.W., zodra de procedure wordt opgestart) wordt uitgebreid naar privéwoningen en woningen met sociaal oogmerk, tenminste als de woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een woninghuurovereenkomst of hoort bij een goed waarvoor er een handelshuurovereenkomst is afgesloten. Het is niet van toepassing op goederen waarvoor er een overeenkomst voor preciaire bewoning is afgesloten. Het vonnis moet dit uitwijzen.

De periode waarin elke uitzetting wordt opgeschort, loopt van 1 november tot 15 maart. Tijdens die periode mag enkel de eigenlijke uitzetting niet plaatsvinden – op de betekening van de titel en het bevel dat voorafgaat aan de gedwongen tenuitvoerlegging is dit niet van toepassing.

De winterstop is van rechtswege van toepassing, behalve als de uit te voeren titel anders bepaalt, of als er bij deze titel een vonnis gevoegd is dat de uitzetting toestaat ondanks het feit dat het winter is. De afwijking moet het voorwerp uitmaken van een bijzondere motivatie, waaruit moet blijken dat daartoe dwingende redenen bestaan ofwel:

- omdat er een oplossing voor herhuisvesting beschikbaar is;
- wegens de staat waarin het goed verkeert (in naam van de openbare veiligheid of de veiligheid van de bewoner);
- omdat het gedrag van de bewoner de verdere bewoning onmogelijk maakt (met als reden dat de betrokkene anderen in gevaar brengt of een echt veiligheidsprobleem vormt voor het goed of voor de gemeenschappelijke delen);
- omdat de verhuurder zelf zonder huisvesting zit als gevolg van een geval van overmacht (bijvoorbeeld het geval van een eigenaar die de huurovereenkomst heeft beëindigd voor persoonlijke bewoning in overeenstemming met artikel 237 en die zich zonder de mogelijkheid van andere woning bevindt).

Tijdens de periode waarin de uitzetting niet mag plaatsvinden, moet gegarandeerd worden dat de verhuurder de bewoningsvergoeding zal krijgen die hem verschuldigd is. Daartoe wordt erin voorzien dat, wanneer de bewoner in gebreke blijft, de private verhuurder of de openbare vastgoedbeheerder die geen gewestelijke subsidie heeft ontvangen voor de bouw of het beheer van woningen van

solidarité, dont les prérogatives sont étendues par l'article 3 du présent projet, qui réglera la dette de l'occupant.

L'instauration d'un moratoire hivernal ne devrait donc impacter les bailleurs que de façon très subsidiaire.

Article 5

Cette disposition n'appelle pas de commentaire.

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

sociale aard, zich kan richten tot het Solidariteitsfonds, waarvan de bevoegdheden uitgebreid worden door artikel 3 van dit ontwerp, dat de schuld van de bewoner zal regelen.

De invoering van een winterstop zou dus maar erg aanvullend gevolgen hebben voor de verhuurders.

Artikel 5

Deze bepaling vergt geen commentaar.

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
SOU MIS À L'AVIS
DU CONSEIL D'ÉTAT**

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

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

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition de la Secrétaire d'État chargée du Logement,

Après délibération,

ARRÊTE :

Article 1^{er}

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

Article 2

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

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

Article 3

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

« § 1^{er}. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité

§ 2. Sont affectés à ce fonds :

- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 10 du Code du Logement ;
- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 214 *quinquies* du Code du Logement ;
- les frais administratifs visés à l'article 14 du Code du Logement ;

§ 3. Les moyens du fonds sont affectés :

- aux interventions dans le nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation des personnes qui quittent un logement suite à l'application de l'article 8 du Code du Logement ;
- à la prise en charge, partielle ou totale, à titre d'avances, des indemnités d'occupation dues pendant la trêve hivernale visée à l'article 233*duodecies* du Code du Logement.

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE
ONDERWORPEN AAN HET ADVIES
VAN DE RAAD VAN STATE**

VOORONTWERP 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

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Artikel 1

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

Artikel 2

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

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

Artikel 3

Artikel 11 van dezelfde code wordt vervangen als volgt:

“§ 1. Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht.

§ 2. Worden toegewezen aan dit fonds:

- de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 10 van de Huisvestingscode;
- de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 214*quinquies* van de Huisvestingscode;
- de administratiekosten beoogd in artikel 14 van de Huisvestingscode;

§ 3. De middelen van het fonds worden bestemd:

- voor tussenkomsten in de nieuwe huurprijs en de verhuis- of installatiekosten van personen die een woning verlaten naar aanleiding van de toepassing van artikel 8 van de Huisvestingscode;
- voor het op zich nemen, gedeeltelijk of volledig, als voorschot, van de bewoningsvergoedingen verschuldigd tijdens de winterstop bedoeld in artikel 233*duodecies* van de Huisvestingscode.

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

Article 4

Dans l'article 233, § 1^{er}, du même Code les mots « conformément aux règles visées dans la section 10 du présent chapitre » sont insérés entre les mots « la saisine d'une juridiction » et la virgule précédant les mots « les parties ».

Article 5

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

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

Art. 233bis. – Disposition liminaire

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

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

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

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

Art. 233quater. – Mise en demeure préalable

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

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

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

- 1° l'identité, l'adresse, le numéro de téléphone et la qualité du bailleur ;
- 2° une description et une justification claires des montants réclamés, en ce compris les dommages-intérêts et les intérêts moratoires réclamés ;
- 3° la mention que, en l'absence de réaction dans le délai prévu au § 3, le bailleur pourra saisir le juge de paix d'une action en recouvrement et/ou résolution du bail ;

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

Artikel 4

In artikel 233, § 1 van dezelfde code worden de woorden “,in overeenstemming met de regels bedoeld in afdeling 10 van dit hoofdstuk,” ingevoegd tussen de woorden “in der minne regelen” en het woord “door”.

Artikel 5

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

“Afdeling 10. Procedure inzake woninghuurovereenkomst en inzake uitzetting

Art. 233bis. – Inleidende bepaling

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

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

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

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

Art. 233quater. – Voorafgaande ingebrekestelling

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

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

§ 2. De ingebrekestelling moet minstens volgende gegevens vermelden:

- 1° de identiteit, het adres, het telefoonnummer en de hoedanigheid van de verhuurder;
- 2° een beschrijving en duidelijke verantwoording van de geëiste bedragen, met inbegrip van de geëiste schadevergoedingen en vertragingsrente;
- 3° de vermelding dat, als een reactie uitblijft binnen de termijn vermeld in § 3, de verhuurder de zaak aanhangig kan maken bij de vrederechter voor invordering en/of ontbinding van de huurovereenkomst;

4° dans le cas où le recouvrement est effectué par un avocat, un officier ministériel ou un mandataire de justice, le texte suivant figurera dans un alinéa séparé, en caractères gras et dans un autre type de caractère :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 233sexies – Délais de comparution

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

4° als de invordering uitgevoerd wordt door een advocaat, een openbaar ministerieel ambtenaar of een gerechtsmandataris, moet de volgende tekst in een apart lid vermeld worden, vetgedrukt en in een ander lettertype:

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

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

Art. 233quinquies – Wijze van instellen van de rechtsovereenkomst

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. De akte van rechtsingang kan elk contact of elke informatie bevatten die relevant is voor de gedagvaarde partij.

Art. 233sexies – Termijnen voor verschijning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 233octies – Conciliation préalable

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

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

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

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

De verschijningstermijn wordt ingesteld op 40 dagen als het verzoekschrift een uitzettingseis omvat.

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

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

Art. 233septies – Mededeling aan het OCMW van de uitzettingseisen

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

§ 2. Naargelang de eis via een verzoekschrift tot stand komt of via vrijwillige verschijning bezorgt de griffie of de gerechtsdeurwaarder een kopie van de akte van rechtsingang aan het OCMW, via elektronische weg.

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

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

§ 5. Het OCMW biedt de meest geschikte hulp aan in het kader van zijn wettelijke opdracht

Art. 233octies – Voorafgaande verzoening

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

Als de verzoening mislukt of bij verstek heeft de procedure ten gronde plaats. Het vonnis geeft aan dat de partijen niet verzoend konden worden.

Art. 233novies – Indiening van een uitzettingsaanvraag bij conclusie

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

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

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

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

Art. 233decies – Notification des décisions d'expulsion

Toute décision d'expulsion d'un logement doit être portée à la connaissance du C.P.A.S. La notification d'une copie de la décision se fait par le greffe en même temps qu'il communique la copie non signée de la décision aux parties et, le cas échéant à leurs avocats, comme il est prévu à l'article 792 du Code judiciaire (c'est-à-dire dans les cinq jours de la prononciation de la décision).

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

À des fins de statistiques sur les expulsions, les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion sont également communiquées par le greffe ou le tribunal arbitral l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse simultanément à leur communication aux parties et au C.P.A.S.

Les données contenues dans les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion sont utilisées aux fins statistiques suivantes :

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

Les finalités précitées nécessitent un traitement des données à caractère personnel. Ces données sont pseudonymisées mais ne peuvent être anonymisées.

Les catégories de données transmises par les greffes et tribunaux arbitraux agissant en leur qualité de responsable de traitement initial à l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse considéré comme responsables du traitement sont les suivantes :

- identités en ce compris le numéro de registre national et domicile des personnes physiques ayant sollicité une expulsion et identité en ce compris le numéro de registre national et domicile des personnes physiques contre lesquelles une expulsion a été autorisée
- adresse mail et numéro de téléphone de la personne en voie d'expulsion ;
- composition familiale, âge et statut-socio-économique des personnes en voie d'expulsion
- motifs d'une expulsion prononcée tels que des dettes ou un trouble de voisinage ou de comportement etc.

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

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

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

Art. 233decies - Betekening van de uitzettingsbeslissingen

Elke beslissing tot uitzetting uit een woning moet gemeld worden aan het OCMW. De betekening van een kopie van de beslissing gebeurt door de griffie, op hetzelfde moment waarop ze de niet-ondertekende kopie van de beslissing bezorgt aan de partijen, en in voorkomend geval aan hun advocaten, zoals voorzien in artikel 792 van het Gerechtelijk Wetboek (dat wil zeggen binnen vijf dagen na de uitspraak).

De scheidsrechters moeten ook een kopie bezorgen aan de OCMW's van de uitspraken die een uitzetting opleggen of toelaten.

Met het oog op statistieken van de uitzettingen worden de beslissingen en de arbitrale uitspraken die een uitzetting toestaan ook door de griffie en het scheidsgerecht meegedeeld aan het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse op hetzelfde moment dat ze worden meegedeeld aan de partijen en aan het OCMW.

De gegevens in de beslissingen en de arbitrale uitspraken die een uitzetting toestaan, worden gebruikt voor de volgende statistische doeleinden:

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

Bovengenoemde doeleinden vereisen de verwerking van persoonsgegevens. Deze gegevens worden gepseudonimiseerd, maar kunnen niet worden geanonimiseerd.

De categorieën gegevens die de griffies en scheidsrechters, die optreden in hun hoedanigheid van verantwoordelijken voor de initiële verwerking, doorgeven aan het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, dat wordt beschouwd als verantwoordelijke voor de verwerking zijn de volgende:

- de identiteiten, met inbegrip van het rijksregisternummer en de woonplaats van natuurlijke personen die een uitzetting hebben aangevraagd, en de identiteit, met inbegrip van het rijksregisternummer en de woonplaats van natuurlijke personen tegen wie een uitzetting is toegestaan
- e-mail adres en telefoonnummer van de persoon die wordt uitgezet;
- gezinssamenstelling, leeftijd en sociaaleconomische status van de personen die worden uitgezet
- redenen voor een uitspraak tot uitzetting, zoals schulden, buurt- of gedragsproblemen, enz.

Les données à caractère personnel suivantes sont pseudonymisées par l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse à la réception des décisions et sentences précitées et détruites directement après :

- nom et prénom des personnes physiques parties à l'affaire ;
- adresse des personnes physiques parties à l'affaire ;
- adresse électronique et numéro de téléphone de la personne en voie d'expulsion ;
- l'adresse du bien dont l'expulsion est autorisée est remplacée par un secteur statistique ;
- les numéros de registre national ; pour les personnes contre lesquelles l'expulsion est autorisée, l'année de naissance est toutefois conservée ;
- le numéro de compte bancaire des parties personnes physiques à l'affaire ;
- la composition familiale est remplacée par les catégories éventuellement cumulatives suivantes : isolé, cohabitant, famille monoparentale, moins de 3 enfants, 3 à 5 enfants, plus de 5 enfants ;
- la situation socio-économique est remplacée par les catégories suivantes : travailleurs, allocataires sociaux, bénéficiaires de la grapa, bénéficiaires d'allocation d'handicap

Le support des données à caractère personnel ainsi pseudonymisées est conservé par l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse sans limite de temps. Il est en effet essentiel de garantir l'évolution du monitoring et des politiques publiques y associées.

Sous peine de porter atteinte à la réalisation concrète des objectifs statistiques précités, les droits d'accès de la personne concernée, de rectification, de limitation du traitement ou d'opposition sont limités.

Les données contenues dans le monitoring publié sur le site interne de l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse ne constituent pas des données à caractère personnel mais des données agrégées utilisées uniquement à des fins statistiques.

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

§ 1^{er}. Sous réserve des logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale ou frappés de l'interdiction visée à l'article 8 du présent Code, et sous réserve de l'article 1344*decies* du Code judiciaire, aucune expulsion d'un logement ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement ou de l'acte l'autorisant.

Ce délai n'est pas applicable lorsque :

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

De volgende persoonsgegevens worden door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse na ontvangst van de bovenvermelde beslissingen en uitspraken gepseudonimiseerd en onmiddellijk daarna vernietigd:

- naam en voornaam van de natuurlijke personen die partij zijn in de zaak;
- adres van de natuurlijke personen die partij zijn in de zaak;
- e-mailadres en telefoonnummer van de persoon die wordt uitgezet;
- het adres van het onroerend goed waarvoor de uitzetting is toegestaan, wordt vervangen door een statistische sector;
- de rijksregisternummers; voor personen tegen wie de uitzetting is toegestaan, wordt echter het geboortjaar bewaard;
- het rekeningnummer van de natuurlijke personen die betrokken zijn bij de zaak;
- de gezinssamenstelling wordt vervangen door de volgende eventueel cumulatieve categorieën: alleenstaand, samenwonend, eenoudergezin, minder dan 3 kinderen, 3 tot 5 kinderen, meer dan 5 kinderen;
- de sociaaleconomische situatie wordt vervangen door de volgende categorieën: werknemer, uitkeringsgerechtigde, IGO-begunstigde, begunstigde van een invaliditeitsuitkering

De aldus gepseudonimiseerde persoonsgegevens worden door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse De aldus gepseudonimiseerde persoonsgegevens worden door het Observatorium Brussel Huisvesting voor onbeperkte duur bewaard. Het is immers van essentieel belang dat de evolutie van de monitoring en het daarmee samenhangende overheidsbeleid wordt gewaarborgd.

De rechten van de betrokkene op toegang, rechtzetting, beperking van de verwerking of verzet zijn beperkt, omdat anders de concrete uitvoering van bovengenoemde statistische doelstellingen in het gedrang kan worden gebracht.

De gegevens in de monitoring die op de interne website van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse worden gepubliceerd, zijn geen persoonsgegevens maar geaggregeerde gegevens die uitsluitend voor statistische doeleinden worden gebruikt.

Art. 233*undecies* - Uitzettingstermijn en voorafgaande informatie

§ 1. Onder voorbehoud van de woningen die onbewoonbaar verklaard zijn in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of waarvoor een verhuurverbod geldt zoals bedoeld in artikel 8 van de Huisvestingscode, en onder voorbehoud van artikel 1344*decies* van het Gerechtelijk Wetboek, mag geen enkele uitzetting uit een woning plaatsvinden vooraleer er een maand is verstreken na de betekening van het vonnis of de akte die dit toestaat.

Deze termijn is niet van toepassing als:

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

Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine, dont le paiement d'une indemnité d'occupation qui ne pourra être supérieure au montant du loyer tel que validé par le tribunal. En cas de convention d'occupation précaire, le délai d'expulsion prolongé ne pourra excéder trois mois.

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

§ 2. Sous réserve de l'article 1344*decies*, alinéa 2, du Code judiciaire, l'expulsion d'un logement ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procédera.

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

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

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

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

Art. 233*duodecies* – Moratoire hivernal

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

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

- 1° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233*undecies*, § 1^{er}, où ;
- 2° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible.
- 3° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.

In dit laatste geval stelt de rechter de termijn vast waarbinnen de uitzetting niet mag plaatsvinden, rekening houdend met het belang van beide partijen en binnen de voorwaarden die hij bepaalt, waaronder de bepaling van een bewoningsvergoeding die niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huurprijs zoals gevalideerd door de rechtbank. Bij een overeenkomst voor precare bewoning mag de verlengde uitzettingstermijn niet langer zijn dan drie maanden.

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

§ 2. Onder voorbehoud van artikel 1344*decies*, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek mag de uitzetting uit een woning pas plaatsvinden na het verstrijken van een termijn van vijftien werkdagen nadat de gerechtsdeurwaarder via een brief de huurder of de bewoners van het goed op de hoogte heeft gebracht van de datum waarop de uitzetting zal plaatsvinden.

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

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

Een kopie van dit uitzettingsbevel wordt meteen via elektronische weg aan het OCMW bezorgd, die de meest geschikte hulp aanbiedt in het kader van zijn wettelijke opdracht.

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

Art. 233*duodecies* - Winterstop

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

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

- 1° de gezondheidstoestand en/of veiligheidstoestand van het goed verantwoord dat de bewoning ervan niet kan blijven voortduren na de termijn bedoeld in artikel 233*undecies*, § 1, of;
- 2° het gedrag van de huurder leidt tot gevaar dat elke verdere bewoning onmogelijk maakt.
- 3° de verhuurder verkeert in een situatie van overmacht waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken

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

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

En cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation ainsi fixée, le bailleur peut présenter sa créance au Fonds de solidarité visé à l'article 11, alinéa 2.

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

Le Gouvernement arrête les conditions d'intervention du Fonds. »

Article 6

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

Fait à Bruxelles, le

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

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

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

Als de betaling van de op die manier vastgestelde bewoningsvergoeding uitblijft, mag de verhuurder een schuldvordering voorleggen aan het Solidariteitsfonds bedoeld in artikel 11, tweede lid.

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

De Regering bepaalt de voorwaarden voor de tussenkomst van het fonds.”

Artikel 6

Artikelen 1344bis tot 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek worden opgeheven

Gedaan te Brussel op

Voor de Regering:

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 18 novembre 2022, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'ordonnance « insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité ».

L'avant-projet a été examiné par la troisième chambre le 9 janvier 2023. La chambre était composée de Jeroen VAN NIEUWENHOVE, président de chambre, Koen MUYLLE et Inge VOS, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Astrid TRUYENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Koen MUYLLE, conseiller d'État.

L'avis (n° 72.557/3), dont le texte suit, a été donné le 1^{er} février 2023.

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique⁽¹⁾ et l'accomplissement des formalités prescrites.

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale soumis pour avis a essentiellement pour objet de régler, dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 « portant le Code bruxellois du Logement » (ci-après : le Code bruxellois du Logement), l'expulsion du logement d'un locataire qui ne respecte pas ses obligations locatives (article 5 de l'avant-projet), et ce notamment en remplacement du régime prévu aux articles 1344*bis* à 1344*septies* du Code judiciaire, qui sont abrogés (article 6).

Ainsi, pour toute demande relative à un bail d'habitation ou à un bail commercial⁽²⁾, le juge doit tenir compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur (article 233*ter*, en projet, du Code bruxellois du Logement), tout recouvrement d'une dette doit commencer par une mise en demeure écrite adressée au preneur (article 233*quater* en projet) et les modalités d'introduction de l'instance (article 233*quinquies* en projet) ainsi que le délai de comparution (article 233*sexies* en projet) sont réglés. L'article 233 du Code bruxellois du Logement est adapté en conséquence (article 4 de l'avant-projet). Une demande d'expulsion doit être communiquée au centre public d'action sociale (ci-après : CPAS) (article 233*septies* en projet) et une tentative de conciliation préalable doit être effectuée (article 233*octies* en projet). En outre, l'avant-projet règle l'introduction d'une demande d'expulsion (article 233*novies* en projet) et la notification d'une décision d'expulsion (article 233*decies* en projet), ainsi que le délai à partir duquel cette décision peut être exécutée (article 233*undecies* en projet). Enfin, toutes les expulsions sont interdites entre le 1^{er} novembre et le 15 mars, le moratoire hivernal

(1) S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité avec les normes supérieures.

(2) Voir à ce sujet l'observation 4.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 18 november 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met territoriale ontwikkeling, en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp 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”.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 9 januari 2023. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamer-voorzitter, Koen MUYLLE en Inge VOS, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Koen MUYLLE, staatsraad.

Het advies (nr. 72.557/3), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 1 februari 2023.

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van desteller van de handeling, van de rechtsgrond⁽¹⁾, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest strekt er in hoofdzaak toe in de ordonnantie van 17 juli 2003 “houdende de Brusselse Huisvestingscode” (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) de uithuiszetting te regelen van een huurder die zijn huurverplichtingen niet nakomt (artikel 5 van het voorontwerp), dit mede ter vervanging van de regeling in de artikelen 1344*bis* tot 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek, die worden opgeheven (artikel 6).

Zo moet de rechter bij elke aanvraag over een woning- of handelshuur-overeenkomst⁽²⁾ rekening houden met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder (ontworpen artikel 233*ter* van de Brusselse Huisvestingscode), moet elke invordering van een schuld beginnen met een schriftelijke ingebrekestelling gericht aan de huurder (ontworpen artikel 233*quater*) en wordt de wijze geregeld waarop een rechtsvordering moet worden ingesteld (ontworpen artikel 233*quinquies*), evenals de termijn voor de verschijning (ontworpen artikel 233*sexies*). Artikel 233 van de Brusselse Huisvestingscode wordt hieraan aangepast (artikel 4 van het voorontwerp). Een eis tot uitzetting moet aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (hierna: OCMW) worden gemeld (ontworpen artikel 233*septies*) en er moet een voorafgaandelijke verzoeningspoging zijn (ontworpen artikel 233*octies*). Voorts wordt de indiening van een uitzettingsaanvraag (ontworpen artikel 233*novies*) en de betekening van een uitzettingsbeslissing (ontworpen artikel 233*decies*) geregeld, evenals de termijn vanaf wanneer die beslissing mag worden

(1) Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere recht-normen verstaan.

(2) Zie hieromtrent opmerking 4.

(article 233*duodecies* en projet).

Par ailleurs, l'avant-projet prévoit qu'un arrêté d'inhabitabilité doit être communiqué au CPAS (article 2 de l'avant-projet) et remplace le régime du Fonds budgétaire régional de solidarité, en affectant également à ce Fonds le produit des amendes perçues en vertu de l'article 214*quinquies* du Code bruxellois du Logement et en le chargeant de payer l'indemnité d'occupation due pendant le moratoire hivernal précitée (article 3).

COMPÉTENCE

3.1.1. Le régime en projet trouve en principe son fondement au regard de la répartition des compétences dans l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 « de réformes institutionnelles », combiné avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 « relative aux Institutions bruxelloises ». Selon ces dispositions, les régions sont compétentes en ce qui concerne le logement pour :

« 1° le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques ;

2° les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation ».

Il ressort des travaux préparatoires de la loi spéciale du 6 janvier 2014 « relative à la sixième réforme de l'État » que la compétence relative aux règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation englobe également « l'éviction » et « l'indemnité en cas d'éviction »⁽³⁾. Selon la Cour constitutionnelle, les régions sont dès lors compétentes pour fixer les conditions auxquelles les expulsions dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation peuvent être imposées et exécutées, et peuvent à cet effet, par dérogation aux prescriptions de l'article 1344*quater* du Code judiciaire, prévoir un report temporaire, dans des circonstances exceptionnelles, de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion⁽⁴⁾.

Certes, ainsi qu'il sera observé ci-après, le champ d'application du régime en projet n'est pas limité à des circonstances exceptionnelles⁽⁵⁾, mais dans la mesure où l'article 233*undecies*, en projet précise le délai à respecter avant qu'une expulsion puisse être exécutée et où l'article 233*duodecies*, en projet, prévoit un moratoire hivernal, il paraît s'agir tout autant d'un report temporaire de l'exécution de décisions judiciaires, en remplacement du régime prévu à l'article 1344*quater* du Code judiciaire. Ces dispositions ne fixent pas non plus de règles de procédure pour les juridictions⁽⁶⁾. Par conséquent, ce régime peut également relever de la compétence régionale en matière de logement.

uitgevoerd (ontworpen artikel 233*undecies*). Ten slotte worden alle uitzettingen verboden tussen 1 november en 15 maart, de zogenaamde winterstop (ontworpen artikel 233*duodecies*).

Daarnaast wordt bepaald dat een onbewoonbaarheidsarrest aan het OCMW moet worden bezorgd (artikel 2 van het voorontwerp) en wordt de regeling van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor solidariteit vervangen, waarbij ook de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 214*quinquies* van de Brusselse Huisvestingscode aan dat fonds wordt toegewezen en waarbij het fonds wordt belast met het betalen van de bewoningsvergoeding verschuldigd tijdens de voormelde winterstop (artikel 3).

BEVOEGDHEID

3.1.1. De ontworpen regeling vindt in beginsel zijn bevoegdheidsrechtelijke grondslag in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 "tot hervorming der instellingen", in samenhang gelezen met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 "met betrekking tot de Brusselse instellingen". Luidens die bepalingen zijn de gewesten inzake huisvesting bevoegd voor:

"1° de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid;

2° de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan."

Uit de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 "met betrekking tot de zesde Staatsvorming" blijkt dat de bevoegdheid inzake de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan ook "de uithuiszetting" en "de schadeloosstelling bij uithuiszetting" omvat.⁽³⁾ Volgens het Grondwettelijk Hof zijn de gewesten dan ook bevoegd om de voorwaarden te bepalen waaronder uithuiszettingen in het kader van een overeenkomst voor woninghuur kunnen worden opgelegd en uitgevoerd, en kunnen ze daarbij, in afwijking van hetgeen in artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek wordt bepaald, in een tijdelijk uitstel, in uitzonderlijke omstandigheden, van de uitvoering van de rechterlijke beslissingen tot uithuiszetting voorzien.⁽⁴⁾

Weliswaar is, zoals hieronder zal worden opgemerkt, het toepassingsgebied van de ontworpen regeling niet beperkt tot uitzonderlijke omstandigheden,⁽⁵⁾ maar in zoverre in het ontworpen artikel 233*undecies* de termijn wordt bepaald die moet worden in acht genomen vooraleer een uitzetting kan worden uitgevoerd en in het ontworpen artikel 233*duodecies* in een winterstop wordt voorzien, lijkt het evenzeer om een tijdelijk uitstel van de uitvoering van rechterlijke beslissingen te gaan, ter vervanging van de in artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek vervatte regeling. In die bepalingen worden ook geen procedureregels vastgesteld voor de rechtscolleges.⁽⁶⁾ Bijgevolg kan ook die regeling tot de gewestbevoegdheid inzake huisvesting worden gerekend.

(3) *Doc. parl.*, Sénat, 2012-13, n° 5-2232/1, pp. 82-83.

(4) C.C., 14 juillet 2022, n° 97/2022, B.13.

(5) Voir l'observation 5.5.1.

(6) Voir à ce sujet les observations 3.2.1 à 3.2.3.

(3) *Parl. St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82-83.

(4) GwH 14 juli 2022, nr. 97/2022, B.13.

(5) Zie opmerking 5.5.1.

(6) Zie hieromtrent opmerkingen 3.2.1 tot 3.2.3.

3.1.2. Dans l'avis 67.387/3 du 14 mai 2020, le Conseil d'État, section de législation, a observé que le régime d'expulsions de lieux occupés sans droit ou titre ne relève pas de cette compétence régionale en matière de logement⁽⁷⁾. Toutefois, le régime en projet ne concerne que les baux d'habitation et, le cas échéant, les baux commerciaux, et non les expulsions de lieux occupés sans droit ou titre⁽⁸⁾.

Dans la mesure où le régime en projet concerne les baux commerciaux, il relève de la compétence de la région en ce qui concerne les règles spécifiques relatives au bail commercial (article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 1^{er}, 7^o, de la loi spéciale du 8 août 1980).

3.2.1. Toutefois, le régime en projet vise également à régler les modalités d'introduction d'une instance devant le juge de paix (article 233quinquies en projet) ainsi que la procédure à suivre (articles 233sexies à 233decies en projet). Ce régime remplace, ainsi qu'il a été mentionné, les articles 1344bis à 1344septies du Code judiciaire, qui sont abrogés (article 6).

Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, la définition des compétences des juridictions et la fixation des règles de procédure applicables aux juridictions relèvent cependant de la compétence de principe du législateur fédéral⁽⁹⁾. Par conséquent, pour les dispositions précitées, le législateur régional bruxellois doit pouvoir invoquer les compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. Sur cette base, il peut être empiété sur la compétence d'une autre autorité pour autant que cela puisse être jugé nécessaire à l'exercice de la compétence propre, que la matière se prête à un régime différencié et que l'incidence des dispositions concernées sur cette matière ne soit que marginale⁽¹⁰⁾.

3.2.2. L'exposé des motifs le reconnaît également. Pour justifier le recours aux compétences implicites pour l'adoption du régime en projet, il déclare notamment ce qui suit :

« [C]oncernant la première condition, les modifications apportées en termes de délais procéduraux répondent à l'objectif d'éviter tant et plus que le locataire ne se trouve dans une situation inextricable lors de l'audience et donc de garantir au mieux son droit au logement et celui au bail, l'intervention du C.P.A.S. gagnant en effectivité. Les dispositions qui concernent les délais au stade de l'exécution participent quant à elles clairement de l'obligation de la région de tout mettre en œuvre pour qu'une solution de logement puisse être trouvée ».

(7) Avis C.E. 67.387/3 du 14 mai 2020 sur un projet devenu « l'arrêté de pouvoirs spéciaux » n° 2020/023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 2020 « interdisant temporairement les expulsions domiciliaires jusqu'au 30 juin 2020 inclus », observation 5.2.

(8) En conséquence, la réserve que prévoit l'article 233undecies, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et § 2, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement (« sous réserve de l'article 1344decies du Code judiciaire ») est superflue, dès lors que le champ d'application de cette disposition est limité à l'expulsion d'une personne qui occupe un lieu sans droit ou titre.

(9) Voir notamment : C.C., 14 juillet 1997, n° 46/97, B.3-B.5 ; C.C., 16 décembre 1998, n° 139/98, n° 3 ; C.C., 1^{er} mars 2001, n° 27/2001, B.4-B.5 ; C.C., 28 octobre 2004, n° 168/2004, B.3.3-B.4.2 ; C.C., 24 février 2011, n° 29/2011, B.4.4-B.5.2.

(10) Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle : voir par exemple : C.C., 12 mars 2015, n° 29/2015, B.11 ; C.C., 21 avril 2016, n° 53/2016, B.92.4.

3.1.2. In advies 67.387/3 van 14 mei 2020 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, opgemerkt dat de regeling van uithuiszettingen uit plaatsen die zonder recht of titel worden betrokken, buiten die gewestbevoegdheid inzake huisvesting valt.⁽⁷⁾ De ontworpen regeling heeft evenwel enkel betrekking op woninghuurovereenkomsten en, desgevallend, handelshuurovereenkomsten, en niet op uithuiszettingen uit plaatsen die zonder recht of titel worden betrokken.⁽⁸⁾

In zoverre de ontworpen regeling betrekking heeft op handelshuurovereenkomsten, behoort ze tot de bevoegdheid van het gewest inzake de specifieke regels betreffende de handelshuur (artikel 6, § 1, VI, eerste lid, 7^o, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

3.2.1. De ontworpen regeling strekt er evenwel ook toe de wijze te regelen waarop een rechtsvordering moet worden ingesteld bij de vrederechter (ontworpen artikel 233quinquies), evenals de te volgen procedure (ontworpen artikelen 233sexies tot 233decies). Die regeling vervangt, zoals vermeld de artikelen 1344bis tot 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek, die worden opgeheven (artikel 6).

Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof behoren de omschrijving van de bevoegdheden van de rechtscollages en het vaststellen van procedureregels voor de rechtscollages echter tot de principiële bevoegdheid van de federale wetgever.⁽⁹⁾ Bijgevolg moet de ordonnantiegever voor de vermelde bepalingen een beroep kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Op grond hiervan kan de bevoegdheid van een andere overheid worden betreden voor zover zulks noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de eigen bevoegdheid, de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.⁽¹⁰⁾

3.2.2. Dat wordt in de memorie van toelichting ook erkend. Ter verantwoording van het beroep op de impliciete bevoegdheden dat voor de aanneming van de ontworpen regeling wordt gedaan, wordt onder meer het volgende gesteld:

“[W]at de eerste voorwaarde betreft, beantwoorden de aangebrachte wijzigingen inzake proceduretermijnen aan het doel zoveel mogelijk te vermijden dat de huurder zich bij de hoorzitting in een onmogelijke situatie bevindt en dus zijn recht op huisvesting en op de huurovereenkomst optimaal te garanderen, waarbij de tussenkomst van het OCMW aan doeltreffendheid wint. De bepalingen die de termijn in de uitvoeringsfase betreffen, dragen dan weer duidelijk bij aan de plicht van het gewest alles in het werk te stellen om een herhuisvestingsoplossing te vinden.”

(7) Adv.RvS 67.387/3 van 14 mei 2020 over een ontwerp dat heeft geleid tot het “volmachtbesluit” van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering nr. 2020/023 van 20 mei 2020 “dat uithuiszettingen tijdelijk verbiedt tot en met 31 augustus 2020”, opmerking 5.2.

(8) Gelet hierop is het voorbehoud waarin het ontworpen artikel 233undecies, § 1, eerste lid, en § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet (“onder voorbehoud van artikel 1344decies van het Gerechtelijk Wetboek”) overbodig, vermits het toepassingsgebied van die bepaling is beperkt tot de uithuiszetting van een persoon die een plaats zonder recht of titel betreft.

(9) Zie onder meer: GwH 14 juli 1997, nr. 46/97, B.3-B.5; GwH 16 december 1998, nr. 139/98, nr. 3; GwH 1 maart 2001, nr. 27/2001, B.4-B.5; GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B.3.3-B.4.2; GwH 24 februari 2011, nr. 29/2011, B.4.4-B.5.2.

(10) Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, zie bijvoorbeeld: GwH 12 maart 2015, nr. 29/2015, B.11; GwH 21 april 2016, nr. 53/2016, B.92.4.

En outre, selon l'exposé des motifs, la matière se prête à un régime différencié sur la base des considérations suivantes :

« Pour apprécier cette condition, la Cour constitutionnelle a notamment égard au fait que le législateur fédéral prévoit lui-même la possibilité de déroger aux mesures instituées ou consacre des régimes différenciés. Dans ces deux hypothèses, la Cour considère que la matière se prête effectivement à un régime différencié. En l'espèce, le législateur fédéral déroge déjà aux règles de procédure ordinaires pour ce qui concerne le contentieux locatif. Il fait en effet l'objet d'un chapitre spécifique dans le Livre IV du Code judiciaire édictant les « procédures particulières ». La procédure en matière de bail d'habitation ou portant partiellement sur le logement du preneur (comme lorsque le logement est mis à disposition dans le cadre d'un bail commercial) se prête donc à un traitement différencié, comme c'est déjà le cas dans le Code judiciaire ».

Enfin, l'exposé des motifs précise ce qui suit :

« [S]’agissant de la troisième condition, il n’est pas contestable que l’incidence des dispositions en projet sur la matière fédérale d’organiser les procédures devant les Cours et tribunaux n’est que marginale. Le présent avant-projet concerne uniquement les litiges afférents aux baux d’habitation ou portant en partie sur le logement du preneur. Elles n’ont aucune incidence sur l’organisation judiciaire dans son ensemble et en particulier sur les règles du Code judiciaire dans les autres contentieux. Leur incidence sur la procédure judiciaire est donc marginale ».

3.2.3 Il apparaît au Conseil d'État, section de législation, que la justification donnée dans l'exposé des motifs pour l'application de l'article 10 précité, notamment quant à la nécessité, est adéquate.

Il s'impose cependant d'émettre une réserve en ce qui concerne la mention de « la justice de paix » à l'article 233quinquies, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement. Dans la mesure où il découle de cette disposition que le juge de paix statue sur les demandes qui y sont mentionnées, et que la compétence de ce juge est dès lors réglée⁽¹¹⁾, force est de constater qu'il découle déjà de l'article 591, 1^o, du Code judiciaire que le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande, des contestations relatives aux louages d'immeubles. Dès lors que la disposition en projet ne fait que répéter sur ce point ce qui découle déjà de la réglementation fédérale, on n'aperçoit pas pourquoi elle serait nécessaire à l'exercice de la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale. La disposition précitée doit dès lors viser le « juge compétent » ou le « juge », comme tel est d'ailleurs le cas aux articles 233ter, alinéa 1^{er}, 233quinquies, § 2, alinéa 2, 233sexies, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 233octies, alinéa 1^{er}, 233novies, alinéa 3, et 233undecies, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, et alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement⁽¹²⁾.

En outre, force est de constater que l'article 1344bis du Code judiciaire, que l'article 6 de l'avant-projet abroge, concerne toute demande en matière de louage de choses. Toutefois, la compétence régionale en matière de baux est limitée aux règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation et concernant le

(11) L'article 233quater, § 2, 3^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, fait également état du juge de paix, mais étant donné que cette disposition règle le contenu de la mise en demeure, cette mention ne peut pas être considérée comme une attribution de compétences au juge de paix.

(12) Voir auparavant en ce sens l'avis C.E. 60.380/3 du 3 janvier 2017 sur un avant-projet devenu l'ordonnance du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation », *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n^o A-488/1, p. 115, observation 3.3.

Voorts leent de aangelegenheid zich volgens de memorie van toelichting tot een gedifferentieerde regeling op grond van de volgende overwegingen:

“Om die voorwaarde te beoordelen let het Grondwettelijk Hof onder meer op het feit dat de federale wetgever zelf voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de ingevoerde maatregelen of gedifferentieerde stelsels bekrachtigt. In beide hypothesen gaat het hof ervan uit dat de aangelegenheid zich effectief leent tot een gedifferentieerd stelsel. In dit geval wijkt de federale wetgever al af van de gewone procedureregels wat huurgeschillen betreft. Over huurgeschillen is er immers een specifiek hoofdstuk in Boek IV van het Gerechtelijk Wetboek dat de “bijzondere procedures” uitvaardigt. De procedure inzake woonhuurovereenkomsten of huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen (zoals gevallen waarbij de woning ter beschikking gesteld wordt in het kader van een handelshuurovereenkomst) leent zich dus tot een gedifferentieerde aanpak, zoals al het geval is in het Gerechtelijk Wetboek.”

Ten slotte wordt in de memorie van toelichting het volgende gesteld:

“Wat de derde voorwaarde betreft, valt het niet te betwisten dat de gevolgen van de bepalingen van het ontwerp op de federale aangelegenheid om de procedures bij hoven en rechtbanken te organiseren slechts gering zijn. Dit voorontwerp betreft enkel de geschillen die verband houden met de woonhuurovereenkomsten of huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen. Ze hebben geen gevolgen voor de gerechtelijke organisatie in haar geheel en in het bijzonder voor de regels van het Gerechtelijk Wetboek wat andere geschillen betreft. De gevolgen ervan voor de gerechtelijke procedure zijn dus gering.”

3.2.3. Het komt de Raad van State, afdeling Wetgeving, voor dat de in de memorie van toelichting vermelde verantwoording voor het toepassen van het genoemde artikel 10, in het bijzonder ten aanzien van de noodzakelijkheid, afdoende is.

Er moet evenwel een voorbehoud worden gemaakt wat betreft de vermelding van “de vrederechter” in het ontworpen artikel 233quinquies, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode. Voor zover uit die bepaling voortvloeit dat de vrederechter uitspraak doet over de erin vermelde vorderingen, en derhalve de bevoegdheid van de vrederechter wordt geregeld,⁽¹¹⁾ moet worden vastgesteld dat uit artikel 591, 1^o, van het Gerechtelijk Wetboek reeds voortvloeit dat de vrederechter, ongeacht het bedrag van de vordering kennis neemt van geschillen betreffende de verhuur van onroerende goederen. Vermits de ontworpen bepaling zich op dat punt ertoe beperkt te herhalen wat reeds uit de federale regelgeving voortvloeit, valt niet in te zien waarom ze noodzakelijk zou zijn voor de uitoefening van de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. In de voormelde bepaling moet derhalve worden verwezen naar de “bevoegde rechter” of naar “rechter”, zoals overigens het geval is in de ontworpen artikelen 233ter, eerste lid, 233quinquies, § 2, tweede lid, 233sexies, § 1, eerste lid, 233octies, eerste lid, 233novies, derde lid, en 233undecies, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.⁽¹²⁾

Voorts moet worden vastgesteld dat artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek, dat wordt opgeheven bij artikel 6 van het voorontwerp, elke vordering inzake de huur van goederen betreft. De gewestbevoegdheid inzake huur is evenwel beperkt tot de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan en betreffende de

(11) Ook in het ontworpen artikel 233quater, § 2, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode wordt gewag gemaakt van de vrederechter, maar vermits in die bepaling de inhoud van de ingebrekestelling wordt geregeld, kan die vermelding niet worden beschouwd als een bevoegdheidstoewijzing aan de vrederechter.

(12) Zie eerder in die zin adv.RvS 60.380/3 van 3 januari 2017 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de ordonnantie van 27 juli 2017 “houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst”, *Parl. St. Br.Parl.* 2016-17, nr. A-488/1, 115, opmerking 3.3.

bail commercial. Ainsi, dans les travaux préparatoires relatifs au texte devenu la loi spéciale du 6 janvier 2014, le secrétaire d'État aux réformes institutionnelles a déclaré que « [l]es règles communes au bail restent fédérales »⁽¹³⁾ et un membre de la commission Sénatoriale compétente a déclaré :

« Le droit commun applicable aux baux à loyer chapeauté l'ensemble et reste donc fédéral, et les baux particuliers sont régionalisés »⁽¹⁴⁾.

Par conséquent, il ne peut pas être nécessaire, pour l'exercice de la compétence régionale en matière de baux d'habitation et de baux commerciaux, d'abroger l'article 1344bis du Code judiciaire, dans la mesure où cette disposition s'applique à des baux autres que les baux d'habitation ou les baux commerciaux. L'abrogation de cette disposition ne peut dès lors être admise que dans la mesure où l'article 6 de l'avant-projet est interprété de manière telle que cette abrogation concerne uniquement les baux relevant de la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale.

3.3. Selon les articles 233septies, § 5, et 233undecies, § 2, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, le CPAS offre l'aide la plus appropriée dans le cadre de sa mission légale.

Dans le cadre de leur compétence en matière de logement, les régions ne sont pas compétentes pour confier certaines missions aux CPAS, dès lors que, sous réserve des exceptions inscrites à l'article 5, § 1^{er}, II, 2^o, a) à d), de la loi spéciale du 8 août 1980, la politique d'aide sociale, y compris les règles organiques relatives aux CPAS, relève de la compétence des communautés et, dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale, de celle de la Commission communautaire commune⁽¹⁵⁾.

Il ressort de l'exposé des motifs que la disposition précitée ne vise pas à confier des missions supplémentaires au CPAS. Ainsi, il indique notamment ce qui suit :

« Le présent avant-projet ne modifie pas les missions et prérogatives des C.P.A.S. Il modifie la procédure judiciaire pour assurer une meilleure effectivité de ses missions en leur octroyant un temps raisonnable avant l'examen de toute demande d'expulsion par le juge. Il y va de l'intérêt du preneur comme de celui du bailleur puisque l'objectif premier est de permettre au locataire de pouvoir apurer l'arriéré qui justifie la demande ou, à défaut de pouvoir le faire dans des délais raisonnables, le cas échéant avec l'aide du C.P.A.S., de permettre au locataire de trouver une solution de relogement pérenne ».

Il peut également se déduire des mots « dans le cadre de sa mission légale » figurant à l'article 233septies, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement que le CPAS ne doit offrir une aide que dans la mesure où la loi, à savoir la loi du 8 juillet 1976 « organique des centres publics d'action sociale », le prescrit. Par conséquent, les dispositions en projet peuvent être admises.

(13) *Doc. parl.*, Sénat, 2013-14, n° 5-2232/5, p. 309.

(14) *Ibidem*, p. 310.

(15) Voir notamment l'avis C.E. 61.848/1/V du 27 juillet 2017 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 « organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement », observation 3.2 ; l'avis C.E. 71.907/1/V du 26 août 2002 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2022 « modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement », observation 3.

handelshuur. Zo verklaarde de staatssecretaris voor de Staatshervorming in de parlementaire voorbereiding van wat de bijzondere wet van 6 januari 2014 is geworden dat “de algemene regels betreffende de huur federaal blijven”⁽¹³⁾ en verklaarde een lid van de bevoegde Senaatscommissie:

“Het algemeen huurrecht is de koepel en blijft federaal, en de bijzondere contracten worden geregionaliseerd.”⁽¹⁴⁾

Bijgevolg kan het niet noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de gewestbevoegdheid inzake de wonings- en de handelshuur om artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek op te heffen, in zoverre die bepaling van toepassing is op andere huurovereenkomsten dan wonings- of handelshuurovereenkomsten. De opheffing van die bepaling kan bijgevolg enkel worden aanvaard voor zover artikel 6 van het voorontwerp aldus wordt begrepen dat die opheffing alleen betrekking heeft op de huurovereenkomsten die tot de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest behoren.

3.3. Luidens de ontworpen artikelen 233septies, § 5, en 233undecies, § 2, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode biedt het OCMW de meest geschikte hulp aan in het kader van zijn wettelijke opdracht.

In het kader van hun bevoegdheid inzake huisvesting zijn de gewesten niet bevoegd om de OCMW's met bepaalde opdrachten te belasten, aangezien het beleid inzake maatschappelijk welzijn, met inbegrip van de organieke regels betreffende de OCMW's, onder voorbehoud van de in artikel 5, § 1, II, 2^o, a) tot d), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 opgenomen uitzonderingen, behoort tot de bevoegdheid van de gemeenschappen en, in het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad, tot die van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie.⁽¹⁵⁾

Uit de memorie van toelichting blijkt dat met de voormelde bepaling niet wordt beoogd om het OCMW met bijkomende opdrachten te belasten. Zo wordt onder meer het volgende gesteld:

“Dit voorontwerp wijzigt de opdrachten en bevoegdheden van de OCMW's niet. Het wijzigt de gerechtelijke procedure om de opdrachten van de OCMW's doeltreffender te maken en hen een redelijke termijn te gunnen vooraleer de rechter een uitzettingsvraag onderzoekt. Dit is in het belang van zowel de huurder als de verhuurder, aangezien het hoofddoel erin bestaat de huurder in staat te stellen de achterstallige betalingen aan te zuiveren die de aanvraag verantwoordt, of als dit niet binnen redelijke termijn kan gebeuren, in voorkomend geval met de hulp van het OCMW, de huurder in staat te stellen een permanente herhuisvestingsoplossing te vinden.”

Ook uit de woorden “in het kader van zijn wettelijke opdracht” in het ontworpen artikel 233septies, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode kan worden afgeleid dat het OCMW slechts hulp moet aanbieden in de mate dat de wet, zijnde de organieke wet van 8 juli 1976 “betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn”, het voorschrijft. Bijgevolg kunnen de ontworpen bepalingen worden aanvaard.

(13) *Parl. St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 309.

(14) *Ibidem*, 310.

(15) Zie o.m. adv.RvS 61.848/1/V van 27 juli 2017 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 “houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting”, opmerking 3.2; adv.RvS 71.907/1/V van 26 augustus 2022 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 november 2022 “tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting”, opmerking 3.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

A. Champ d'application du régime en projet

4. L'article 5 de l'avant-projet a pour objet d'insérer une section 10 dans le chapitre II du titre XI du Code bruxellois du Logement, qui s'intitulera « Procédure en matière de bail d'habitation et en matière d'expulsion ».

À l'exception des articles 233quinquies et 233octies, en projet, du Code bruxellois du Logement, qui concernent uniquement les baux d'habitation⁽¹⁶⁾, il semble découler des articles 233ter, alinéa 1^{er}, 233novies, alinéa 1^{er}, et 233duodecies, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet que le régime en projet s'applique également à « un bail visé à la section libis [lire : *libis*] du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil », par lequel on entend les baux commerciaux. La question se pose cependant de savoir si tel est seulement le cas pour les dispositions précitées, qui font expressément mention des baux commerciaux, ou si cela vaut également pour les autres dispositions de la section 10 en projet⁽¹⁷⁾, comme l'article 233quater, en projet, par exemple, qui fait état du « bail » en des termes généraux⁽¹⁸⁾.

En outre, force est de constater que le régime en projet fait mention en des termes généraux d'« un bail visé à la section libis [lire : *libis*] du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil », ce qui impliquerait que son champ d'application ne serait pas limité aux baux commerciaux où les locaux destinés à l'habitation font partie de l'ensemble contenant l'établissement commercial. La question se pose de savoir si telle est l'intention des auteurs de l'avant-projet. L'application du régime en projet à tous les baux commerciaux, y compris les baux commerciaux sans locaux destinés à l'habitation, entraînerait en tout état de cause une ingérence dans le droit de propriété qui ne serait pas raisonnablement justifiée au regard de l'objectif poursuivi par le législateur ordonnancier⁽¹⁹⁾. De plus, une telle application serait peu pertinente pour un certain nombre de dispositions⁽²⁰⁾.

Compte tenu de ce qui précède, il convient de définir plus clairement le champ d'application du régime en projet. Si l'intention est que les dispositions de la section 10 en projet, à l'exception des articles 233quinquies et 233octies, soient d'application aux baux commerciaux portant sur un bien qui sert également d'habitation au locataire, il est conseillé de compléter l'avant-projet par un article disposant, à l'instar de l'article 1344 ter, § 1^{er}, du Code judiciaire, que la section 10, en projet, s'applique aux baux d'habitation et aux baux commerciaux portant sur un bien qui sert également d'habitation au preneur.

(16) En effet, l'alinéa 1^{er} du paragraphe 1^{er} de l'article 233quinquies en projet mentionne « [l]es demandes introductives et les demandes en intervention forcée en matière de bail d'habitation », et l'alinéa 1^{er} de l'article 233octies en projet fait état d'une demande en matière de location de logement.

(17) Sauf les articles 233quinquies et 233octies, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(18) Article 233quater, § 2, 3^o, en projet, du Code bruxellois du Logement.

(19) Voir l'observation 5.2.

(20) Ainsi, on aperçoit difficilement comment le juge statuant sur un bail commercial, conformément à l'article 233ter, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, peut prendre en compte les effets de sa décision sur le droit au logement du locataire lorsque celui-ci n'est pas logé dans le local commercial.

ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Het toepassingsgebied van de ontworpen regeling

4. Artikel 5 van het voorontwerp strekt tot invoering van een afdeling 10 in hoofdstuk II van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode, waarvan het opschrift luidt "Procedure inzake woninghuurovereenkomst en inzake uitzetting".

Met uitzondering van de ontworpen artikelen 233quinquies en 233octies van de Brusselse Huisvestingscode, die enkel betrekking hebben op woninghuurovereenkomsten,⁽¹⁶⁾ lijkt uit de ontworpen artikelen 233ter, eerste lid, 233novies, eerste lid, en 233duodecies, § 1, eerste lid, voort te vloeien dat de ontworpen regeling ook van toepassing is op "een huurovereenkomst bedoeld in afdeling libis (lees: *libis*) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek", waarmee handelshuurovereenkomsten worden bedoeld. De vraag rijst of dit evenwel enkel het geval is voor de voormelde bepalingen, die uitdrukkelijk gewag maken van de handelshuurovereenkomsten, dan wel of het ook geldt voor de overige bepalingen van de ontworpen afdeling 10,⁽¹⁷⁾ zoals bijvoorbeeld het ontworpen artikel 233quater, waar in algemene bewoordingen gewag wordt gemaakt van "de huurovereenkomst".⁽¹⁸⁾

Voorts moet worden vastgesteld dat in de ontworpen regeling in algemene bewoordingen gewag wordt gemaakt van "een huurovereenkomst bedoeld in afdeling libis (lees: *libis*) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek", wat zou impliceren dat het toepassingsgebied ervan niet beperkt zou zijn tot handelshuurovereenkomsten waarbij voor bewoning bestemde lokalen deel uitmaken van het geheel dat de handelsinrichting omvat. De vraag rijst of dat de bedoeling is van de stellers van het voorontwerp. De toepassing van de ontworpen regeling op alle handelshuurovereenkomsten, met inbegrip van de handelshuurovereenkomsten zonder voor bewoning bestemde plaatsen, zou alleszins leiden tot een inmenging in het recht op eigendom die niet redelijk verantwoord is in het licht van de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstelling.⁽¹⁹⁾ Bovendien zou een dergelijke toepassing voor een aantal bepalingen weinig zinvol zijn.⁽²⁰⁾

Gelet op wat voorafgaat, moet het toepassingsgebied van de ontworpen regeling duidelijker worden bepaald. Indien het de bedoeling zou zijn dat de bepalingen van de ontworpen afdeling 10, met uitzondering van de artikelen 233quinquies en 233octies, van toepassing zouden zijn op handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder, is het raadzaam om aan het voorontwerp een artikel toe te voegen waarin, naar het voorbeeld van artikel 1344 ter, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, zou worden bepaald dat de ontworpen afdeling 10 van toepassing is op woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.

(16) In het eerste lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 233quinquies wordt immers gewag gemaakt van "[d]e inleidende eis en de eis voor een gedwongen tussenkomst inzake woninghuurovereenkomsten", en in het eerste lid van het ontworpen artikel 233octies van een eis inzake woninghuur.

(17) Behoudens de ontworpen artikelen 233quinquies en 233octies van de Brusselse Huisvestingscode.

(18) Ontworpen artikel 233quater, § 2, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode.

(19) Zie opmerking 5.2.

(20) Zo valt moeilijk in te zien hoe de rechter die zich uitsprekt over een handelshuurovereenkomst, overeenkomstig het ontworpen artikel 233ter, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode, rekening kan houden met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder, wanneer de huurder niet in het handelsspand is gehuisvest.

B. Ingérence dans le droit de propriété

5.1. Dans la mesure où il interdit temporairement l'expulsion d'un locataire qui ne remplit pas ses obligations, le régime en projet constitue une ingérence dans le droit de propriété du bailleur⁽²¹⁾. Un telle ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi⁽²²⁾.

Dans la mesure où le régime en projet rend temporairement impossible l'exécution d'un jugement d'expulsion, il implique également une restriction du droit d'accès au juge. En effet, ce droit comprend également le droit d'exécuter des décisions judiciaires définitives⁽²³⁾.

Compte tenu de cette observation, il convient de relever ce qui suit.

5.2. Dans la mesure où le régime en projet vise, selon l'exposé des motifs, à éviter les expulsions « en vue d'une concrétisation du droit au logement pour toutes et tous », on peut admettre qu'il poursuit un objectif légitime d'intérêt général. En effet, l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution fait obligation aux législateurs compétents de garantir le droit à un logement décent.

On peut aussi admettre que le régime en projet est pertinent pour atteindre cet objectif, dans la mesure où son champ d'application est limité aux baux d'habitation et aux baux commerciaux portant sur un bien qui sert également d'habitation au locataire. Par contre, l'application du régime en projet aux baux commerciaux sans locaux destinés à l'habitation ne peut en aucun cas contribuer à la « concrétisation du droit au logement ». Dans la mesure où les articles 233*undecies* et 233*duodecies*, en projet, du Code bruxellois du Logement mentionnent « le logement », « l'occupant » ou « l'occupation », on peut cependant considérer que ces dispositions ne sont applicables qu'aux baux commerciaux portant sur un bien qui sert aussi d'habitation au locataire.

5.3. Toutefois, il faut encore vérifier si le régime en projet ménage un juste équilibre entre, d'une part, les intérêts du locataire d'un bien immeuble dont l'expulsion est suspendu et, d'autre part, les intérêts du propriétaire-bailleur, afin que les mesures ne causent pas une restriction excessive au droit au respect des biens du second.

À cet égard, il faut faire une distinction entre l'article 233*undecies* en projet qui prévoit un délai d'expulsion d'un mois suivant la signification du jugement ou de l'acte autorisant l'expulsion, et l'article 233*duodecies* en projet, aux termes duquel aucune expulsion ne peut avoir lieu du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante.

5.4.1. Selon l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, aucune expulsion d'un logement ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement

(21) Cour eur. D.H. (grande chambre), 28 juillet 1999, Immobiliare Saffi c. Italie, § 46.

(22) Voir entre autres C.C., 31 mai 2018, n° 61/2018, B.11.3 ; C.C., 7 juin 2018, n° 66/2018, B.7.3 ; C.C., 19 juillet 2018, n° 101/2018, B.19.3 ; C.C., 8 mai 2019, n° 57/2019, B.7.3 ; C.C., 16 mai 2019, n° 66/2019, B.4.2.

(23) Jurisprudence constante depuis Cour eur. D.H., 19 mars 1997, Hornsby c. Grèce, § 40.

B. Inmenging in het recht op eigendom

5.1. De ontworpen regeling houdt, in zoverre ze tijdelijk de uithuiszetting verbiedt van een huurder die zijn verplichtingen niet nakomt, een inmenging in in het eigendomsrecht van de verhuurder.⁽²¹⁾ Een dergelijke inmenging moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.⁽²²⁾

In zoverre de ontworpen regeling ertoe leidt dat een vonnis tot uithuiszetting tijdelijk niet kan worden uitgevoerd, houdt ze ook een beperking in van het recht op toegang tot de rechter. Dat recht omvat immers ook het recht dat definitieve rechterlijke beslissingen worden uitgevoerd.⁽²³⁾

In het licht hiervan moet het volgende worden opgemerkt.

5.2. In zoverre de ontworpen regeling volgens de memorie van toelichting beoogt uithuiszettingen te voorkomen “met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting voor iedereen”, kan worden aangenomen dat ze een legitiem doel van algemeen belang nastreeft. Artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet legt immers de bevoegde wetgevers de verplichting op om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen.

Er kan ook worden aangenomen dat de ontworpen regeling pertinent is om dat doel te bereiken, voor zover het toepassingsgebied ervan beperkt is tot woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder. De toepassing van de ontworpen regeling op handelshuurovereenkomsten zonder voor bewoning bestemde plaatsen kan, daarentegen, op generlei wijze bijdragen tot “de verwezenlijking van het recht op huisvesting”. In zoverre in de ontworpen artikelen 233*undecies* en 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode gewag wordt gemaakt van “de woning”, “de bewoner” of “de bewoning”, kan er echter worden van uitgegaan dat die bepalingen enkel van toepassing zijn op handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.

5.3. Er moet evenwel nog worden nagegaan of de ontworpen regeling een billijk evenwicht tot stand brengt tussen, enerzijds, de belangen van de huurder van een onroerend goed wiens uithuiszetting is opgeschort en, anderzijds, de belangen van de eigenaar-verhuurder, opdat de maatregelen geen buitensporige beperking van het recht op een ongestoord genot van diens eigendom zouden inhouden.

Te dien aanzien moet een onderscheid worden gemaakt tussen het ontworpen artikel 233*undecies*, dat in een uitzettingstermijn voorziet van een maand na de betekening van het vonnis of de akte die de uitzetting toelaat, en het ontworpen artikel 233*duodecies*, naar luid waarvan geen enkele uitzetting mag gebeuren tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop.

5.4.1. Luidens het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode mag geen enkele uitzetting uit een woning plaatsvinden vooraleer er een maand is verstreken na de betekening van

(21) EHRM (grote kamer) 28 juli 1999, Immobiliare Saffi v. Italië, § 46.

(22) Zie o.m. GwH 31 mei 2018, nr. 61/2018, B.11.3; GwH 7 juni 2018, nr. 66/2018, B.7.3; GwH 19 juli 2018, nr. 101/2018, B.19.3; GwH 8 mei 2019, nr. 57/2019, B.7.3; GwH 16 mei 2019, nr. 66/2019, B.4.2.

(23) Vaste rechtspraak sedert EHRM 19 maart 1997, Hornsby v. Griekenland, § 40.

ou de l'acte l'autorisant. En soi, ce délai ne semble pas être d'une nature telle que l'on puisse le considérer comme une restriction excessive du droit de propriété du bailleur.

Certes, l'article 233*undecies*, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, dispose ensuite que l'expulsion d'un logement ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier de justice a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procédera. Cette disposition n'entraîne cependant pas la prolongation du délai d'expulsion prévu à l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet. En effet, avant même l'expiration de ce délai d'expulsion d'un mois, l'huissier de justice peut informer le preneur ou l'occupant de la date à laquelle l'expulsion aura lieu, s'assurant ainsi que le délai d'expulsion d'un mois et le délai de 15 jours ouvrables expirent ensemble.

5.4.2. L'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, et alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit, par contre, la possibilité que le juge prolonge (ou réduise) ce délai à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille. Dans ce cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine, dont le paiement d'une indemnité d'occupation qui ne pourra être supérieure au montant du loyer tel qu'il est validé par le tribunal.

La possibilité de prolonger le délai d'expulsion nécessitant une mise en balance par le juge des intérêts du bailleur et du locataire et semblant en tout état de cause limitée à des cas exceptionnels (circonstances particulièrement graves), elle ne semble pas non plus, en soi, être de nature à constituer une restriction excessive du droit de propriété du bailleur. Il convient cependant d'émettre une réserve compte tenu de ce qui suit.

Il découle de l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, et alinéa 3, en projet que pendant plusieurs mois un bailleur ne pourra pas expulser un locataire qui ne respecte pas ses obligations locatives⁽²⁴⁾. Il découle certes du régime en projet que lorsque le juge prolonge le délai d'expulsion, il fixe une indemnité d'occupation. Toutefois, cette indemnité ne correspond pas forcément au loyer convenu par le bailleur et le locataire. À cet égard, l'avant-projet indique seulement qu'elle ne peut être supérieure au montant du loyer, ce qui semble impliquer que le juge peut fixer l'indemnité d'occupation à un montant inférieur à celui du loyer. La question se pose cependant de savoir sur quoi il se fonde pour parvenir à une telle décision. L'avant-projet ne contient pas non plus de critères sur la base desquels le juge détermine l'indemnité d'occupation s'il s'écarte du montant du loyer. En tout état de cause, le juge devra veiller à ce que le montant qu'il fixe ne porte pas atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété, ce qui serait le cas s'il était de nature à ne pas permettre au bailleur de couvrir ne fût-ce que les frais d'entretien, ou si l'indemnité d'occupation était nettement inférieure à la valeur du marché du bien en question, même si le bailleur ne se trouve pas dans l'impossibilité de réaliser des bénéfices⁽²⁵⁾.

(24) À cet égard, l'avant-projet dispose uniquement en ce qui concerne les conventions d'occupation précaire que ce délai d'expulsion prolongé ne peut pas excéder trois mois. Dans les autres cas où le régime en projet est applicable, l'avant-projet ne prévoit pas un tel délai maximum.

(25) Voir auparavant déjà, en ce qui concerne les loyers fixés par le juge : avis C.E. 61.439/3 du 6 juin 2017 sur des amendements à un projet devenu l'ordonnance du 27 juillet 2017, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n° A-488/2, pp. 248-250, observation 6, et la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme qui y est citée.

het vonnis of de akte die dit toestaat. Die termijn lijkt, op zich beschouwd, niet van dien aard dat er gewag kan worden gemaakt van een buitensporige beperking van het eigendomsrecht van de verhuurder.

Weliswaar wordt in het ontworpen artikel 233*undecies*, § 2, eerste lid, vervolgens bepaald dat de uitzetting uit een woning pas kan plaatsvinden na het verstrijken van een termijn van vijftien werkdagen nadat de gerechtsdeurwaarder via een brief de huurder of de bewoners van het goed op de hoogte heeft gebracht van de datum waarop de uitzetting zal plaatsvinden. Die bepaling leidt evenwel niet tot een verlenging van de uitzettingstermijn waarin het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, eerste lid, voorziet. De gerechtsdeurwaarder kan immers reeds vóór het verstrijken van die uitzettingstermijn van een maand, de huurder of de bewoner op de hoogte brengen van de datum waarop de uitzetting zal plaatsvinden, en er zo voor zorgen dat de uitzettingstermijn van een maand en de termijn van vijftien werkdagen samen verstrijken.

5.4.2. Het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet, daarentegen, in de mogelijkheid dat de rechter deze termijn verlengt (of inkort) op vraag van de huurder, de bewoner of de verhuurder, die bijzonder ernstige omstandigheden kan aantonen, onder meer de mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten in toereikende omstandigheden die de eenheid, financiële middelen en behoeften van het gezin in aanmerking nemen. In dat geval stelt de rechter de termijn vast waarbinnen de uitzetting niet mag plaatsvinden, rekening houdend met het belang van beide partijen en binnen de voorwaarden die hij bepaalt, waaronder de bepaling van een bewoningsvergoeding die niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huurprijs zoals gevalideerd door de rechtbank.

Vermits de mogelijkheid de uitzettingstermijn te verlengen en afweging van de rechter vergt van de belangen van de verhuurder en van de huurder, en ze sowieso beperkt lijkt te zijn tot uitzonderlijke gevallen (bijzonder ernstige omstandigheden), lijkt ze op zich beschouwd eveneens niet van dien aard dat er gewag kan worden gemaakt van een buitensporige beperking van het eigendomsrecht van de verhuurder. Er moet evenwel een voorbehoud worden gemaakt gelet op het volgende.

Uit het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, vloeit voort dat een verhuurder een huurder die zijn huurverplichtingen niet nakomt gedurende meerdere maanden niet zal kunnen uitzetten.⁽²⁴⁾ Weliswaar vloeit uit de ontworpen regeling voort dat wanneer de rechter de uitzettingstermijn verlengt, hij een bewoningsvergoeding bepaalt. Die vergoeding stemt echter niet noodzakelijkerwijs overeen met de door de verhuurder en de huurder overeengekomen huur. In het voorontwerp wordt dienaangaande enkel bepaald dat ze niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huurprijs, hetgeen lijkt te impliceren dat de rechter de bewoningsvergoeding lager mag bepalen dan het bedrag van de huurprijs. De vraag rijst echter op grond waarvan hij tot een dergelijke beslissing kan komen. Ook bevat het voorontwerp geen enkel criterium aan de hand waarvan de rechter, indien hij afwijkt van het bedrag van de huurprijs, de bewoningsvergoeding bepaalt. De rechter zal er alleszins moeten op toezien dat het door hem bepaalde bedrag niet op onevenredige wijze afbreuk doet aan het eigendomsrecht, hetgeen het geval zou zijn als het van dien aard zou zijn dat ze de verhuurder niet in staat stellen zelf maar de onderhoudskosten te dekken, of wanneer de bewoningsvergoeding beduidend lager zou liggen dan de marktwaarde van het goed in kwestie, zelfs al verkeert de verhuurder niet in de onmogelijkheid om winst te maken.⁽²⁵⁾

(24) Te dien aanzien wordt in het voorontwerp enkel ten aanzien van de overeenkomsten voor precaire bewoning bepaald dat die verlengde uitzettingstermijn niet langer mag zijn dan drie maanden. In de overige gevallen waarop de ontworpen regeling van toepassing is, voorziet het voorontwerp niet een dergelijk maximum.

(25) Zie eerder al, in verband met door de rechter vastgestelde huurprijzen: adv.RvS 61.439/3 van 6 juni 2017 over amendementen bij een ontwerp dat heeft geleid tot de ordonnantie van 27 juli 2017, *Parl. St. Br.Parl.* 2016-17, nr. A-488/2, 248-250, opmerking 6, en de aldaar aangehaalde rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

À cela s'ajoute que, contrairement à ce qui est prévu à l'article 233*duodecies*, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'article 233*undecies* en projet ne dispose pas qu'en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation (par le locataire), le bailleur peut présenter sa créance au Fonds de solidarité. Le bailleur semble donc pouvoir récupérer cette indemnité d'occupation uniquement auprès du locataire. Il peut cependant se déduire de l'arrêt n° 97/2022 de la Cour constitutionnelle que l'autorité qui suspend provisoirement l'expulsion d'un locataire ne peut, sans compensation, imposer des charges qui excèdent celles qui doivent être supportées par un particulier dans l'intérêt général⁽²⁶⁾. Tel serait pourtant le cas si le juge, faisant application de l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, prolongeait le délai d'expulsion de plusieurs mois, sans que le bailleur puisse récupérer auprès de l'autorité l'indemnité d'occupation fixée par le juge lorsque le locataire omet de la payer.

Au demeurant, le régime en projet crée une différence de traitement entre les bailleurs qui, à la suite de la décision du juge de prolonger le délai d'expulsion conformément à l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, en projet ne peuvent pas expulser leurs locataires, et les bailleurs qui, en raison du moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* en projet ne peuvent pas le faire : alors que la première catégorie de bailleurs ne peut pas introduire de créance au Fonds de solidarité si le locataire ne paie pas l'indemnité d'occupation, la deuxième catégorie de bailleurs le peut. On n'aperçoit pas comment cette différence de traitement peut être justifiée à la lumière du principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination.

Par conséquent, le régime en projet doit prévoir que l'indemnité d'occupation fixée par le juge en cas de prolongation du délai d'expulsion soit récupérable auprès du Fonds de solidarité, et garantir que le montant de cette indemnité soit fixé d'une manière raisonnable.

5.4.3. Bien que, comme mentionné, l'obligation prévue à l'article 233*undecies*, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement d'aviser le locataire par courrier quinze jours ouvrables avant la date de l'expulsion n'entraîne pas une prolongation du délai d'expulsion d'un mois fixé à l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, c'est en revanche le cas lorsque ce délai de quinze jours est interrompu conformément au paragraphe 3 de cet article. En effet, cette disposition s'énonce comme suit :

« Le délai visé au paragraphe 2 est interrompu et l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.PAS., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. À défaut pour l'occupant d'avoir quitté les lieux à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie ».

Ceci signifierait que le délai d'expulsion peut être prolongé d'un mois dans la pratique. L'article 233*undecies*, § 2, alinéa 3, en projet, fait toutefois mention du « délai de six mois visés au paragraphe 3 de cette disposition », ce qui impliquerait que le délai d'expulsion pourrait être prolongé de six mois dans la pratique. Une telle prolongation, sans l'intervention du juge et sans qu'il soit prévu une indemnité d'occupation récupérable auprès de l'autorité, constituerait en tout état de cause une restriction excessive du droit de propriété du bailleur.

Même si l'interruption prévue à l'article 233*undecies*, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement était limitée à un mois⁽²⁷⁾, ce délai pourrait, conformément au paragraphe 2, alinéa 3, de cet article « être prolongé à la demande des intéressés le temps nécessaire pour

(26) C.C., 14 juillet 2022, n° 97/2022, B.28.4.

(27) Auquel cas, l'article 233*undecies*, § 2, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement devrait être adapté.

Daarbij komt nog dat, in tegenstelling tot hetgeen het geval is in het ontworpen artikel 233*duodecies*, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode, in het ontworpen artikel 233*undecies* niet wordt bepaald dat als de betaling van de bewoningsvergoeding (door de huurder) uitblijft, de verhuurder een schuldvordering mag voorleggen aan het Solidariteitsfonds. De verhuurder lijkt die bewoningsvergoeding derhalve enkel op de huurder te kunnen verhalen. Uit arrest nr. 97/2022 van het Grondwettelijk Hof kan evenwel worden afgeleid dat de overheid die de uitzetting van een huurder tijdelijk opschort, niet zonder vergoeding lasten kan opleggen die groter zijn dan die welke een persoon in het algemeen belang moet dragen.⁽²⁶⁾ Dat zou wel degelijk het geval zijn wanneer de rechter met toepassing van het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode, de uitzettingstermijn met meerdere maanden verlengt, zonder dat de verhuurder de bewoningsvergoeding die de rechter bepaalt, op de overheid kan verhalen wanneer de huurder nalaat die vergoeding te betalen.

Overigens doet de ontworpen regeling een verschil in behandeling ontstaan tussen de verhuurders die ten gevolge van de beslissing van de rechter om overeenkomstig het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, de uitzettingstermijn te verlengen, hun huurders niet kunnen uitzetten, en de verhuurders die ten gevolge van de winterstop waarin het ontworpen artikel 233*duodecies* voorziet dat niet kunnen doen: terwijl de eerste categorie van verhuurders geen schuldvordering kan indienen bij het Solidariteitsfonds wanneer de huurder nalaat de bewoningsvergoeding te betalen, kan de tweede categorie van verhuurders dat wel. Er valt niet in te zien hoe dat verschil in behandeling kan worden verantwoord in het licht van het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

Bijgevolg moet in de ontworpen regeling worden bepaald dat de bewoningsvergoeding die de rechter bepaalt wanneer de uitzettingstermijn wordt verlengd, kan worden verhaald op het Solidariteitsfonds, en moet erop worden toegezien dat het bedrag van die vergoeding op redelijke wijze wordt bepaald.

5.4.3. Ofschoon, zoals vermeld, de verplichting waarin het ontworpen artikel 233*undecies*, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet van de huurder vijftien werkdagen op voorhand per brief op de hoogte te brengen van de datum van de uithuiszetting, niet leidt tot een verlenging van de uitzettingstermijn van een maand bepaald in het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, eerste lid, is dat wel het geval wanneer die termijn van vijftien dagen overeenkomstig paragraaf 3 van dat artikel wordt onderbroken. Die bepaling luidt immers:

“De termijn bedoeld in paragraaf 2 wordt onderbroken en de uitzetting mag niet plaatsvinden als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt, in voorkomend geval via de tussenkomst van het OCMW, van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn. Als de bewoner de locatie niet op de voorziene datum heeft verlaten, mag de uitzetting worden voortgezet.”

Dit zou betekenen dat de uitzettingstermijn in de praktijk met een maand kan worden verlengd. In het ontworpen artikel 233*undecies*, § 2, derde lid, wordt evenwel gewag gemaakt van “[d]e termijn van zes maanden bedoeld in paragraaf 3 van deze bepaling”, wat zou impliceren dat de uitzettingstermijn in de praktijk met zes maanden zou kunnen worden verlengd. Een dergelijke verlenging, zonder tussenkomst van de rechter en zonder dat in een bewoningsvergoeding wordt voorzien die op de overheid kan worden verhaald, zou in ieder geval een buitensporige beperking van het eigendomsrecht van de verhuurder inhouden.

Zelfs indien de onderbreking waarin het ontworpen artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet, beperkt zou zijn tot een maand,⁽²⁷⁾ kan die termijn overeenkomstig paragraaf 2, derde lid, van dat artikel “worden verlengd op vraag van de betrokkenen voor de tijd die

(26) GwH 14 juli 2022, nr. 97/2022, B.28.4.

(27) In welk geval het ontworpen artikel 233*undecies*, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden aangepast.

trouver une solution de relogement pérenne, sauf s'il s'agit de choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques ». Indépendamment du fait qu'il n'apparaît pas clairement à qui cette prolongation est demandée et qui statue sur cette demande si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord, ainsi que de la question de la pertinence de la référence aux « choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques », étant donné qu'il s'agit en l'occurrence de la location d'un logement, force est de constater que le régime en projet peut donner lieu, dans la pratique, à la prolongation du délai d'expulsion pour une période indéterminée⁽²⁸⁾ sans prévoir (nécessairement) une indemnité d'occupation. De surcroît, cette prolongation semble être possible au mépris d'une décision du juge de réduire le délai d'expulsion d'un mois en application de l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, ou de ne pas accéder à la demande du locataire ou de l'occupant de prolonger ce délai. Or, en prenant cette décision, le juge a déjà tenu compte de la possibilité pour le locataire de se reloger et de l'intérêt des deux parties. Si le juge a décidé que la possibilité pour le locataire de se reloger ne justifie pas que le délai d'expulsion soit prolongé, ou qu'après la mise en balance des intérêts des deux parties, le délai d'expulsion doit être réduit, la prolongation de ce délai d'expulsion résultant en pratique de l'article 233 *undecies*, § 2, alinéa 3, et § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, entraîne une restriction excessive du droit de propriété du bailleur.

5.4.4. Il convient de conclure que l'article 233*undecies* en projet peut être admis dans la mesure où l'indemnité d'occupation prévue par cette disposition, dont le montant doit être fixé d'une manière raisonnable, peut être récupérée auprès du Fonds de solidarité, et dans la mesure où il est renoncé à la règle inscrite à l'article 233*undecies*, § 2, alinéa 3, et § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, qui a pour effet que le délai d'expulsion peut, dans la pratique, être prolongé au mépris de ce qu'un juge a décidé à cet égard.

5.5.1. Ce qui précède ne vaut toutefois pas pour l'article 233*duodecies*, en projet, du Code bruxellois du Logement, aux termes duquel aucune expulsion ne peut avoir lieu du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante.

Il est vrai que dans son arrêt n° 97/2022 précité, la Cour constitutionnelle a déjà admis une suspension des expulsions pour une durée totale d'un peu plus de cinq mois, ce qui correspond plus ou moins à la durée dudit moratoire hivernal. Dans ce cas, cette suspension était cependant justifiée par « une situation imprévue et très urgente, à savoir une pandémie causée par un virus aéroporté très contagieux qui, dans la pratique, se transmet essentiellement par la respiration, de sorte que les contacts physiques rapprochés entre les personnes constituent le facteur de risque le plus élevé », si bien que la Région de Bruxelles-Capitale pouvait considérer « qu'il était nécessaire d'éviter que, par l'effet d'une décision d'expulsion, certaines personnes se retrouvent à la rue ou dans l'obligation de se reloger chez des proches qui, au moment de l'adoption de l'arrêté de pouvoirs spéciaux n° 2020/023 du 20 mai 2020, ne faisaient pas nécessairement partie de leur bulle sociale, en raison de la difficulté, voire de l'impossibilité, de retrouver un logement sur le marché locatif »⁽²⁹⁾. La Cour souligne en outre qu'il s'agit d'une mesure de nature temporaire, dans un « contexte exceptionnel »⁽³⁰⁾.

Par contre, ceci ne vaut pas pour l'article 233*duodecies*, en projet, du Code bruxellois du Logement. En effet, il s'agit d'un régime permanent, qui rend les expulsions impossibles chaque année entre le 1^{er} novembre et

nodig is om een duurzame herhuisvestingsoplossing te vinden, behalve als het gaat om zaken die vatbaar zijn voor bederf, die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid". Nog los van de vraag dat niet duidelijk is aan wie die verlenging wordt gevraagd en wie hierover uitspraak doet als de huurder en de verhuurder het niet eens zijn, en de vraag naar de pertinentie van de verwijzing naar "zaken die vatbaar zijn voor bederf, die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid", vermits het hier om de huur van een woning gaat, moet worden vastgesteld dat de ontworpen regeling ertoe kan leiden dat de uitzettingstermijn in de praktijk wordt verlengd voor een onbepaalde termijn⁽²⁸⁾ zonder dat (noodzakelijkerwijs) in een bewoningsvergoeding is voorzien. Meer nog, die verlenging lijkt er te kunnen komen in weerwil van een beslissing van de rechter om de uitzettingstermijn van een maand in te korten met toepassing van het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode, of om niet in te gaan op de vraag van de huurder of de bewoner om die termijn te verlengen. Bij het nemen van die beslissing heeft de rechter nochtans al rekening gehouden met de mogelijkheid van de huurder om zich te herhuisvesten en met het belang van beide partijen. Wanneer de rechter heeft beslist dat de mogelijkheid van de huurder om zich te herhuisvesten niet verantwoordt dat de uitzettingstermijn wordt verlengd, of dat na afweging van de belangen van beide partijen de uitzettingstermijn moet worden ingekort, leidt de verlenging van die uitzettingstermijn in de praktijk voortvloeiend uit het ontworpen artikel 233*undecies*, § 2, derde lid, en § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, tot een buitensporige beperking van het recht op eigendom van de verhuurder.

5.4.4. Er moet worden besloten dat het ontworpen artikel 233*undecies* kan worden aanvaard voor zover de bewoningsvergoeding waarin die bepaling voorziet, waarvan het bedrag op redelijke wijze moet worden vastgesteld, kan worden verhaald op het Solidariteitsfonds, en voor zover wordt afgezien van de regeling in het ontworpen artikel 233*undecies*, § 2, derde lid, en § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, die ertoe leidt dat de uitzettingstermijn in de praktijk kan worden verlengd in weerwil van hetgeen een rechter dienaangaande heeft beslist.

5.5.1. Het voorgaande gaat echter niet op voor het ontworpen artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode, naar luid waarvan geen enkele uitzetting mag gebeuren tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop.

Weliswaar heeft het Grondwettelijk Hof in het reeds vermelde arrest nr. 97/2022 een opschorting van uitzettingen aanvaard voor een totale duur van iets meer dan vijf maanden, hetgeen min of meer overeenstemt met de tijdsduur van de zogenaamde winterstop. In dat geval was die opschorting echter verantwoord door "een onvoorziene en zeer urgente situatie, namelijk een pandemie met een zeer besmettelijk virus dat overdraagbaar is via de lucht en dat in de praktijk hoofdzakelijk via de ademhaling wordt overgedragen, waarbij nauwe fysieke contacten tussen personen de grootste risicofactor vormen" waardoor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest kon oordelen "dat het noodzakelijk was te vermijden dat, als gevolg van een beslissing tot uithuiszetting, sommige personen op straat zouden terechtkomen of verplicht zouden zijn om in te trekken bij naaste familieleden of vrienden die, op het ogenblik van de aanneming van het volmachtbesluit nr. 2020/023 van 20 mei 2020, niet noodzakelijk deel uitmaakten van hun sociale bubbel, wegens de moeilijkheid en zelfs de onmogelijkheid om opnieuw een woning te vinden op de huurmarkt"⁽²⁹⁾. Het Hof beklemtoont voorts dat het om een maatregel van tijdelijke aard ging, in een "uitzonderlijke context"⁽³⁰⁾.

Het voorgaande geldt daarentegen niet voor het ontworpen artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode. Er wordt immers in een permanente regeling voorzien, die elk jaar opnieuw

(28) Pour « le temps nécessaire pour trouver une solution de relogement pérenne ».

(29) C.C., 14 juillet 2022, n° 97/2022, B.28.1.

(30) *Ibidem*, B.28.2.

(28) Voor "de tijd die nodig is om een duurzame herhuisvestingsoplossing te vinden".

(29) GwH 14 juli 2022, nr. 97/2022, B.28.1.

(30) *Ibidem*, B.28.2.

le 15 mars de l'année suivante. Compte tenu de son caractère répétitif, la saison hivernale ne peut pas non plus être considérée comme une circonstance exceptionnelle qui justifie le régime en projet.

5.5.2. Compte tenu de la possibilité pour le locataire ou l'occupant de demander au juge de prolonger le délai d'expulsion en raison de circonstances particulièrement graves, conformément à l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, il est douteux que l'interdiction des expulsions prévue par l'article 233*duodecies* en projet puisse être considérée comme proportionnée par rapport à l'objectif poursuivi par les auteurs de l'avant-projet, à savoir la concrétisation du droit au logement. En effet, cette possibilité permet déjà au juge de tenir compte des « possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille ». Il n'est dès lors pas nécessaire de prévoir une interdiction des expulsions pendant l'hiver afin d'« éviter des situations contraires à la dignité humaine lorsqu'aucune solution de relogement n'a pu être trouvée », comme l'indique l'exposé des motifs. Le régime prévu à l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, en projet suffit déjà cet effet.

Par ailleurs, le moratoire hivernal ne permet pas au juge de prendre en compte l'intérêt des deux parties pour déterminer le délai d'expulsion, ce qui est par contre le cas lorsque le locataire ou l'occupant demande une prolongation du délai d'expulsion. Par conséquent, il semble que l'équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur ne soit pas garanti.

5.5.3. Certes, l'article 233*duodecies*, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit trois cas dans lesquels il peut être dérogé à l'interdiction de procéder à des expulsions pendant la période allant du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante. Cependant, ces exceptions sont formulées d'une manière particulièrement restrictive. Ainsi, une expulsion est seulement possible lorsque le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible (2^o), mais pas lorsque qu'une solution de relogement est disponible. Dans ce cas, on aperçoit néanmoins difficilement comment l'expulsion pourrait donner lieu à une « situation inhumaine ». À l'inverse, l'expulsion est seulement possible lorsque le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel (3^o), mais pas lorsque la situation financière du bailleur nécessiterait cette expulsion, par exemple parce qu'il doit pouvoir disposer des revenus locatifs pour faire face à ses propres obligations financières.

La circonstance que, conformément à l'article 233*duodecies*, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'indemnité d'occupation reste due pendant le moratoire hivernal et que le bailleur peut présenter sa créance au Fonds de solidarité lorsque le locataire omet de payer cette indemnité, n'y change rien. Il ressort en effet de ce qui précède (observation 5.4.2) que cette indemnité d'occupation ne correspond pas nécessairement au montant du loyer.

5.5.4. Force est de conclure que, dans la mesure où l'article 233*duodecies* en projet prévoit une interdiction des expulsions au cours de la période comprise entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année suivante, le régime en projet ne ménage pas un juste équilibre entre, d'une part, les intérêts du locataire d'un bien immeuble dont l'expulsion est suspendu et, d'autre part, les intérêts du propriétaire-bailleur, de sorte que cette mesure constitue une restriction excessive au droit au respect des biens du second.

C. Ingérence dans le droit à la protection de la vie privée

6.1. L'article 233*decies*, alinéas 3 à 10, en projet, du Code bruxellois du Logement règle le traitement de données à caractère personnel par

uitzettingen onmogelijk maakt tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop. Het winterseizoen kan, gelet op het repetitief karakter ervan, ook niet worden beschouwd als een uitzonderlijke omstandigheid die de ontworpen regeling verantwoordt.

5.5.2. Gelet op de mogelijkheid voor de huurder of bewoner om overeenkomstig het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode aan de rechter te vragen om gelet op bijzonder ernstige omstandigheden de uitzettingstermijn te verlengen, valt te betwijfelen of het verbod op uithuiszettingen waarin het ontworpen artikel 233*duodecies* voorziet als evenredig kan worden beschouwd met het door de stellers van het voorontwerp nagestreefde doel, namelijk de verwezenlijking van het recht op huisvesting. Die mogelijkheid maakt het voor de rechter immers al mogelijk om rekening te houden met "de mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten in toereikende omstandigheden die de eenheid, financiële middelen en behoeften van het gezin in aanmerking nemen". Het is derhalve niet noodzakelijk om in een verbod op uitzettingen tijdens de winter te voorzien om, zoals in de memorie van toelichting wordt gesteld, "mensonwaardige situaties te vermijden als er geen herhuisvestingsoplossing gevonden kon worden". Daarvoor volstaat de in het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, vermelde regeling.

Daar staat tegenover dat de winterstop het de rechter niet mogelijk maakt om bij het bepalen van de uitzettingstermijn rekening te houden met het belang van beide partijen, hetgeen wel het geval is wanneer de huurder of de bewoner een verlenging van de uitzettingstermijn vraagt. Bijgevolg lijkt het evenwicht tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder niet gewaarborgd.

5.5.3. Weliswaar wordt in het ontworpen artikel 233*duodecies*, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode in drie gevallen voorzien waarin kan worden afgeweken van het verbod om uithuiszettingen uit te voeren tijdens de periode van 1 november tot 15 maart van het volgende jaar. Die uitzonderingen zijn evenwel bijzonder beperkend geformuleerd. Zo is een uithuiszetting enkel mogelijk wanneer het gedrag van de huurder tot gevaar leidt dat elke verdere bewoning onmogelijk maakt (2^o), maar niet wanneer een herhuisvestingsoplossing voorhanden is. In dat geval valt nochtans moeilijk in te zien waarom de uithuiszetting tot "mensonwaardige situaties" zou leiden. Omgekeerd is de uithuiszetting enkel mogelijk wanneer de verhuurder in een situatie van overmacht verkeert waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken (3^o), maar niet wanneer de financiële situatie van de verhuurder die uithuiszetting nodig zou maken, bijvoorbeeld omdat hij over de huurinkomsten moet kunnen beschikken om zijn eigen financiële verplichtingen na te komen.

Het gegeven dat overeenkomstig het ontworpen artikel 233*duodecies*, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode tijdens de winterstop de bewoningsvergoeding verschuldigd blijft en dat de verhuurder een schuldvordering mag voorleggen aan het Solidariteitsfonds wanneer de huurder nalaat die vergoeding te betalen, doet hieraan geen afbreuk. Uit wat voorafgaat (opmerking 5.4.2) blijkt immers dat die bewoningsvergoeding niet noodzakelijkerwijs overeenstemt met het bedrag van de huurprijs.

5.5.4. Er moet worden besloten dat in zoverre het ontworpen artikel 233*duodecies* in een verbod op uithuiszettingen voorziet in de periode tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop, de ontworpen regeling geen billijk evenwicht tot stand brengt tussen, enerzijds, de belangen van de huurder van een onroerend goed wiens uithuiszetting is opgeschort en, anderzijds, de belangen van de eigenaar-verhuurder, zodat die maatregel een buitensporige beperking van het recht op een ongestoord genot van diens eigendom inhoudt.

C. Inmenging in het recht op bescherming van het privéleven

6.1. In het ontworpen artikel 233*decies*, derde tot tiende lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de verwerking van persoonsgegevens

l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse, auquel les greffes des justices de paix et les tribunaux arbitraux communiquent les décisions autorisant une expulsion.

L'article 22 de la Constitution subordonne tout traitement de données à caractère personnel et, plus généralement, toute atteinte au droit à la vie privée au respect d'un principe de légalité formelle. En réservant au législateur compétent le pouvoir de fixer dans quels cas et à quelles conditions il peut être porté atteinte au droit au respect de la vie privée, l'article 22 de la Constitution garantit à tout citoyen qu'aucune ingérence dans l'exercice de ce droit ne peut avoir lieu qu'en vertu de règles adoptées par une assemblée délibérante, démocratiquement élue. Une délégation à un autre pouvoir n'est toutefois pas contraire au principe de légalité, pour autant que l'habilitation soit définie de manière suffisamment précise et porte sur l'exécution de mesures dont les « éléments essentiels » sont fixés préalablement par le législateur⁽³¹⁾.

Par conséquent, les « éléments essentiels » des traitements de données à caractère personnel doivent être fixés dans la loi elle-même. À cet égard, la section de législation considère que, quelle que soit la matière concernée, constituent, en principe, des « éléments essentiels » les éléments suivants : 1°) les catégories de données traitées ; 2°) les catégories de personnes concernées ; 3°) la finalité poursuivie par le traitement ; 4°) les catégories de personnes ayant accès aux données traitées ; et 5°) le délai maximal de conservation des données⁽³²⁾.

6.2. L'avant-projet fixe les finalités (statistiques) en vue desquelles ces données sont traitées (article 233*decies*, alinéa 4, en projet), mentionne les données traitées (alinéas 6 et 7) et prévoit que les données à caractère personnel pseudonymisées sont conservées sans limite de temps (alinéa 8). La mention des données traitées permet également de déduire la catégorie des personnes concernées.

Concernant l'accès aux données traitées, l'article 233*decies*, alinéa 9, en projet prévoit que « [s]ous peine de porter atteinte à la réalisation concrète des objectifs statistiques précités, les droits d'accès de la personne concernée, de rectification, de limitation du traitement ou d'opposition sont limités ». Sans préjudice des observations formulées ci-après en ce qui concerne la compatibilité de cette disposition avec l'article 23 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 « relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) » (ci-après : règlement général sur la protection des données) (observation 6.5), cette disposition ne règle pas la catégorie de personnes ayant accès aux données traitées, dès lors qu'elle ne précise pas qui est visé par « la personne concernée ». Il convient par conséquent de le préciser.

6.3. Il découle de l'article 233*decies*, alinéas 6 et 7, en projet, du Code bruxellois du Logement que les données suivantes sont traitées par l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse : l'identité de la personne sollicitant l'expulsion ainsi que de la personne contre laquelle l'expulsion est autorisée, en ce compris leur numéro de registre national et leur domicile, l'adresse électronique, le numéro de téléphone, la composition

geregeld door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, waaraan de griffies van de vrederegerechten en de scheidsgerechten de beslissingen meedelen die een uitzetting toestaan.

Krachtens artikel 22 van de Grondwet geldt voor elke verwerking van persoonsgegevens en, meer in het algemeen, voor elke schending van het recht op het privéleven, dat het formeel legaliteitsbeginsel dient te worden nageleefd. Doordat artikel 22 van de Grondwet aan de bevoegde wetgever de bevoegdheid voorbehoudt om vast te stellen in welke gevallen en onder welke voorwaarden afbreuk kan worden gedaan aan het recht op eerbiediging van het privéleven, waarborgt het aan elke burger dat geen enkele inmenging in dat recht kan plaatsvinden dan krachtens regels die zijn aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering. Een delegatie aan een andere macht is evenwel niet in strijd met het wettelijkheidsbeginsel voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de “essentiële elementen” voorafgaandelijk door de wetgever vastgesteld zijn.⁽³¹⁾

Bijgevolg moeten de “essentiële elementen” van de verwerking van persoonsgegevens in de wet zelf worden vastgelegd. In dat verband is de afdeling Wetgeving van oordeel dat ongeacht de aard van de betrokken aangelegenheid, de volgende elementen in beginsel “essentiële elementen” uitmaken: 1°) de categorie van verwerkte gegevens; 2°) de categorie van betrokken personen; 3°) de met de verwerking nagestreefde doelstelling; 4°) de categorie van personen die toegang hebben tot de verwerkte gegevens; en 5°) de maximumtermijn voor het bewaren van de gegevens.⁽³²⁾

6.2. In het voorontwerp worden de (statistische) doeleinden bepaald waarvoor die gegevens worden verwerkt (ontworpen artikel 233*decies*, vierde lid), worden de verwerkte gegevens vermeld (zesde en zevende lid) en wordt bepaald dat de gepseudonomiseerde persoonsgegevens voor onbepaalde duur worden bewaard (achtste lid). Uit de vermelding van de verwerkte gegevens kan ook de categorie van betrokken personen worden afgeleid.

Wat de toegang tot de verwerkte gegevens betreft, wordt in het ontworpen artikel 233*decies*, negende lid, bepaald dat “[d]e rechten van de betrokkene op toegang, rechtzetting, beperking van de verwerking of verzet [...] beperkt [zijn], omdat anders de concrete uitvoering van bovengenoemde statistische doelstellingen in het gedrang kan worden gebracht”. Onverminderd hetgeen hieronder wordt opgemerkt over de bestaanbaarheid van die bepaling met artikel 23 van verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 “betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)” (hierna: algemene verordening gegevensbescherming) (opmerking 6.5), wordt in die bepaling niet de categorie geregeld van personen die toegang hebben tot de verwerkte gegevens, vermits niet wordt bepaald wie met “de betrokkene” wordt bedoeld. Dit moet derhalve worden gepreciseerd.

6.3. Uit het ontworpen artikel 233*decies*, zesde en zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat de volgende gegevens worden verwerkt door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse: de identiteit van de persoon die de uitzetting vraagt en van de persoon tegen wie de uitzetting wordt toegestaan, met inbegrip van hun rijksregisternummer en hun woonplaats, het e-mailadres, het telefoonnummer,

(31) Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle : voir notamment C.C., 18 mars 2010, n° 29/2010, B.16.1 ; C.C., 20 février 2020, n° 27/2020, B.17.

(32) Avis C.E. 68.936/AG du 7 avril 2021 sur un avant-projet devenu la loi du 14 août 2021 « relative aux mesures de police administrative lors d'une situation d'urgence épidémique », observation 101 (*Doc. parl.*, Chambre, 2020-21, n° 55-1951/001, p. 119). Voir aussi C.C., 10 mars 2022, n° 33/2022, B.13.1 et C.C., 22 septembre 2022, n° 110/2022, B.11.2.

(31) Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie inzonderheid GwH 18 maart 2010, nr. 29/2010, B.16.1; GwH 20 februari 2020, nr. 27/2020, B.17.

(32) Adv.RvS 68.936/AV van 7 april 2021 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 14 augustus 2021 “betreffende de maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie”, opmerking 101 (*Parl. St. Kamer* 2020-21, nr. 55-1951/001, 119). Zie ook GwH 10 maart 2022, nr. 33/2022, B.13.1 en GwH 22 september 2022, nr. 110/2022, B.11.2.

familiale, l'âge et le statut socio-économique de la personne expulsée, les motifs de l'expulsion prononcée et le numéro de compte bancaire des personnes parties à l'affaire⁽³³⁾.

Conformément à l'article 5, paragraphe 1^{er}, c), du règlement général sur la protection des données, le traitement de données à caractère personnel doit être adéquat, pertinent et limité à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles ces données sont traitées (« minimisation des données ») Par conséquent, il faut pouvoir démontrer pour chacune des données mentionnées que leur traitement est nécessaire pour les finalités qu'il poursuit.

Compte tenu des finalités statistiques visées à l'article 233*decies*, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement⁽³⁴⁾, on aperçoit difficilement pourquoi le traitement de certaines des données à caractère personnel visées aux alinéas 6 et 7 en projet serait nécessaire. Tel est le cas notamment de la mention du registre national, de l'adresse électronique, du numéro de téléphone et du numéro de compte bancaire.

Ce n'est que lorsque cette nécessité peut encore être démontrée de manière convaincante que le traitement de ces données à caractère personnel peut être maintenu.

6.4. Le principe de la minimisation des données à caractère personnel implique également que les données à caractère personnel en question ne sont pas conservées plus longtemps que nécessaire.

L'article 233*decies*, alinéa 8, en projet, du Code bruxellois du Logement dispose que le support des données à caractère personnel pseudonymisées est conservé par l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse⁽³⁵⁾ sans limite de temps. Bien qu'un tel délai de conservation ne soit pas exclu en soi, il faut pouvoir démontrer ici aussi que ce délai est nécessaire à la réalisation des objectifs statistiques poursuivis par le traitement. À cet égard, il ne suffit pas de prévoir dans l'avant-projet qu'il est « essentiel de garantir l'évolution du monitoring et des politiques publiques y associées ». La question se pose en effet de savoir pourquoi ce monitoring requiert que les données en question restent pseudonymisées sans limite de temps, ce qui implique par exemple qu'elles soient conservées sous cette forme même si les personnes concernées sont décédées, et pourquoi l'anonymisation après un certain temps n'est pas suffisante.

6.5. L'article 233*decies*, alinéa 9, en projet, du Code bruxellois du Logement limite les droits d'accès, de rectification, de limitation du traitement ou d'opposition de la personne concernée. Il ne précise toutefois pas ce qu'implique cette limitation : tout accès, toute rectification, toute limitation ou toute opposition sont-ils exclus ou est-ce uniquement dans certains cas, et dans quelle mesure ? Il y aurait lieu de le préciser.

À cet égard, il convient de tenir compte de l'article 23 du règlement général sur la protection des données. Il découle de cette disposition que si la portée des droits et obligations prévus par le règlement peut être limitée, elle ne le peut que si

« une telle limitation respecte l'essence des libertés et droits fondamentaux et qu'elle constitue une mesure nécessaire et proportionnée dans une société démocratique pour garantir :

(33) Cette dernière donnée à caractère personnel est uniquement mentionnée à l'alinéa 7 en projet, mais pas à l'alinéa 6.

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

(35) Le texte néerlandais de l'avant-projet mentionne également « het Observatorium Brussel Huisvesting ».

de gezinssamenstelling, de leeftijd en de sociaaleconomische status van de persoon die wordt uitgezet, de redenen voor de uitspraak tot uitzetting en het rekeningnummer van de personen die betrokken zijn bij de zaak.⁽³³⁾

Luidens artikel 5, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming moet de verwerking van persoonsgegevens toereikend zijn, ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt ("minimale gegevensverwerking"). Bijgevolg moet voor elk van de voormelde gegevens kunnen worden aangetoond dat de verwerking ervan noodzakelijk is voor de door die verwerking nagestreefde doeleinden.

Gelet op de in het ontworpen artikel 233*decies*, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode vermelde statistische doeleinden,⁽³⁴⁾ valt voor sommige van de in het ontworpen zesde en zevende lid vermelde persoonsgegevens moeilijk in te zien waarom de verwerking ervan noodzakelijk zou zijn. Dat is met name het geval voor de vermelding van het rijksregister, het e-mailadres, het telefoonnummer en het rekeningnummer.

Enkel wanneer die noodzakelijkheid alsnog op overtuigende wijze kan worden aangetoond, kan de verwerking van die persoonsgegevens behouden blijven.

6.4. Het beginsel van de minimale verwerking van persoonsgegevens houdt tevens in dat de persoonsgegevens in kwestie niet langer worden bewaard dan noodzakelijk.

In het ontworpen artikel 233*decies*, achtste lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat gepseudonimiseerde persoonsgegevens door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse⁽³⁵⁾ voor onbeperkte duur worden bewaard. Ofschoon op zich een dergelijke bewaartermijn niet is uitgesloten, moet ook hier kunnen worden aangetoond dat die termijn noodzakelijk is voor de realisatie van de met de verwerking nagestreefde statistische doeleinden. Daarbij volstaat het niet in het voorontwerp te bepalen dat het "van essentieel belang [is] dat de evolutie van de monitoring en het daarmee samenhangende overheidsbeleid wordt gewaarborgd". De vraag rijst immers waarom die monitoring vereist dat de gegevens in kwestie voor onbeperkte duur gepseudonimiseerd blijven, wat bijvoorbeeld inhoudt dat ze in die vorm worden bewaard ook al zijn de betrokken personen reeds overleden, en waarom anonimiseren na een bepaalde tijd niet volstaat.

6.5. In het ontworpen artikel 233*decies*, negende lid, van de Brusselse Huisvestingscode worden de rechten van de betrokkene op toegang, rechtzetting, beperking van de verwerking of verzet beperkt. Er wordt evenwel niet nader bepaald wat die beperking inhoudt: wordt elke toegang, rechtzetting, beperking of verzet uitgesloten, of is dat slechts in bepaalde gevallen zo, en in welke mate? Dat zou moeten worden verduidelijkt.

Daarbij moet rekening worden gehouden met artikel 23 van de algemene verordening gegevensbescherming. Uit die bepaling vloeit voort dat de reikwijdte van de rechten en verplichtingen waarin de verordening voorziet weliswaar kan worden beperkt, maar enkel indien

« die beperking de wezenlijke inhoud van de grondrechten en fundamentele vrijheden onverlet laat en in een democratische samenleving een noodzakelijke en evenredige maatregel is ter waarborging van:

(33) Dat laatste persoonsgegeven wordt enkel in het ontworpen zevende lid vermeld, maar niet in het zesde lid.

(34) Het aantal en de plaats van uitzettingen per sector kwantificeren, de leeftijd, het familiale en sociaaleconomische profiel van de uitgezette personen bepalen, de oorzaken van uitzettingen bepalen, het profiel bepalen van de eigenaar die het initiatief neemt voor de uitzetting, de procedurele kenmerken met betrekking tot de uitzettingsaanvraag.

(35) In de Nederlandse tekst van het voorontwerp wordt ook het Observatorium Brussel Huisvesting vermeld.

- a) la sécurité nationale ;
- b) la défense nationale ;
- c) la sécurité publique ;
- d) la prévention et la détection d'infractions pénales, ainsi que les enquêtes et les poursuites en la matière ou l'exécution de sanctions pénales, y compris la protection contre les menaces pour la sécurité publique et la prévention de telles menaces ;
- e) d'autres objectifs importants d'intérêt public général de l'Union ou d'un État membre, notamment un intérêt économique ou financier important de l'Union ou d'un État membre, y compris dans les domaines monétaire, budgétaire et fiscal, de la santé publique et de la sécurité sociale ;
- f) la protection de l'indépendance de la justice et des procédures judiciaires ;
- g) la prévention et la détection de manquements à la déontologie des professions réglementées, ainsi que les enquêtes et les poursuites en la matière ;
- h) une mission de contrôle, d'inspection ou de réglementation liée, même occasionnellement, à l'exercice de l'autorité publique, dans les cas visés aux points a) à e) et g) ;
- i) la protection de la personne concernée ou des droits et libertés d'autrui ;
- j) l'exécution des demandes de droit civil ».

Il peut se déduire de la disposition en projet que la limitation prévue par l'article 233*decies*, alinéa 9, en projet se justifie « sous peine de porter atteinte à la réalisation concrète des objectifs statistiques précités ». En soi, la réalisation de ces objectifs statistiques peut effectivement être considérée comme un objectif d'intérêt public général au sens de l'article 23, paragraphe 1^{er}, e), du règlement général sur la protection des données. Toutefois, le Conseil d'État, section de législation, n'aperçoit pas clairement pourquoi l'accès de la personne concernée à ses données à caractère personnel, par exemple, ainsi que le droit à la rectification porteraient atteinte à la réalisation des objectifs statistiques poursuivis par le régime en projet. Le droit à la rectification semble plutôt contribuer à l'exactitude des données traitées par l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse.

En conséquence, la limitation prévue par l'article 233*decies*, alinéa 9, en projet, du Code bruxellois du Logement ne peut être maintenue que pour autant qu'il puisse être démontré et dans la mesure où il peut être démontré que cette limitation, ou certains de ses éléments, est nécessaire à la réalisation des objectifs statistiques visés à l'alinéa 4 de cette disposition ou, le cas échéant, d'un autre objectif d'intérêt public général.

D. Contrôle sur le plan de la légistique et de la correction de la langue

7. L'avant-projet doit encore être soumis à un examen approfondi sur le plan de la légistique et de la correction de la langue. La concordance entre les versions française et néerlandaise de l'avant-projet doit elle aussi être minutieusement vérifiée. À titre purement indicatif, on peut relever à cet égard les points suivants :

- le texte en projet doit être pourvu d'un arrêté de présentation ;
- compte tenu de la définition inscrite à l'article 2, § 1^{er}, 1^o, du Code bruxellois du Logement, les dispositions en projet doivent faire mention du « Code », et non du « Code du Logement » ;
- l'avant-projet doit viser la section *Ilbis* (et non « *Ibis* ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ;

- a) de nationale veiligheid;
- b) landsverdediging;
- c) de openbare veiligheid;
- d) de voorkoming, het onderzoek, de opsporing en de vervolging van strafbare feiten of de tenuitvoerlegging van straffen, met inbegrip van de bescherming tegen en de voorkoming van gevaren voor de openbare veiligheid;
- e) andere belangrijke doelstellingen van algemeen belang van de Unie of van een lidstaat, met name een belangrijk economisch of financieel belang van de Unie of van een lidstaat, met inbegrip van monetaire, budgettaire en fiscale aangelegenheden, volksgezondheid en sociale zekerheid;
- f) de bescherming van de onafhankelijkheid van de rechter en gerechtelijke procedures;
- g) de voorkoming, het onderzoek, de opsporing en de vervolging van schendingen van de beroepscodes voor geregelende beroepen;
- h) een taak op het gebied van toezicht, inspectie of regelgeving die verband houdt, al is het incidenteel, met de uitoefening van het openbaar gezag in de in de punten a), tot en met e) en punt g) bedoelde gevallen;
- i) de bescherming van de betrokkene of van de rechten en vrijheden van anderen;
- j) de inning van civielrechtelijke vorderingen.”

Uit de ontworpen bepaling kan worden afgeleid dat de beperking waarin het ontworpen artikel 233*decies*, negende lid, voorziet wordt verantwoord door het gegeven dat “anders de concrete uitvoering van bovengenoemde statistische doelstellingen in het gedrag kan worden gebracht”. Op zich kan de uitvoering van die statistische doelstellingen wel als een doelstelling van algemeen belang worden beschouwd in de zin van artikel 23, lid 1, e), van de algemene verordening gegevensbescherming. Het is de Raad van State, afdeling Wetgeving, evenwel niet duidelijk waarom, bijvoorbeeld de toegang van de betrokkene tot zijn persoonsgegevens, en het recht op rechtzetting de uitvoering van de door de ontworpen regeling nagestreefde statistische doelstellingen in het gedrag zou brengen. Het recht op rechtzetting lijkt er eerder toe bij te dragen dat de door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse verwerkte gegevens accuraat zijn.

Bijgevolg kan de beperking waarin het ontworpen artikel 233*decies*, negende lid, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet, enkel worden behouden voor zover, en in de mate dat, kan worden aangetoond dat die beperking, of sommige delen ervan, noodzakelijk is voor de realisatie van de in het vierde lid van die bepaling vermelde statistische doelstellingen, of desgevallend voor een andere doelstelling van algemeen belang.

D. Wetgevingstechnisch en taalkundig nazicht

7. Het voorontwerp moet nog aan een grondig wetgevingstechnisch en taalkundig nazicht worden onderworpen. Ook de overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst van het voorontwerp moet grondig worden nagegaan. Louter bij wijze van voorbeeld kan dienaangaande op het volgende worden gewezen:

- de ontworpen tekst dient te worden voorzien van een indieningsbesluit;
- gelet op de definitie in artikel 2, § 1, 1^o, van de Brusselse Huisvestingscode, moet in de ontworpen bepalingen gewag worden gemaakt van de “Code”, in plaats van de “Huisvestingscode”;
- in het voorontwerp moet worden verwezen naar afdeling *Ilbis* (in plaats van “*Ibis*” van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek;

- dans le texte néerlandais de l'article 233*quater*, § 2, 2°, en projet, on écrira « verwijlinteresten » (au lieu de « verdragingsrente ») et au 4° de cette disposition, on écrira « beslag » (au lieu de « aanhangigmaking »);
- le texte français de l'article 233*quinquies*, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet (« par requête écrite déposée au greffe de la justice de paix ») ne correspond pas au texte néerlandais de cette disposition (« via een schriftelijk verzoekschrift aan de vrederechter »);
- l'article 233*quinquies*, § 2, alinéas 1^{er} et 3, et § 3, en projet, du texte français de l'avant-projet fait état d'un « acte introductif », tandis que l'article 233*septies*, § 2, en projet, mentionne un « acte introductif d'instance ». Il est conseillé d'utiliser systématiquement la même notion. Dans le texte néerlandais, mieux vaudrait dès lors écrire « gedinginleidende akte »;
- à l'article 233*decies*, alinéa 1^{er}, en projet, on supprimera le segment de phrase « (c'est-à-dire dans les cinq jours de la prononciation de la décision) », dès lors qu'il ne revêt pas un caractère normatif mais vise à préciser la portée de l'article 792 du Code judiciaire⁽³⁶⁾;
- la phrase « Il est en effet essentiel de garantir l'évolution du monitoring et des politiques publiques y associées », à l'article 233*decies*, alinéa 8, en projet, est elle aussi rédigée d'une manière non normative. En outre, dans le texte néerlandais de cette disposition, on omettra le segment de phrase « De aldus gepseudonimiseerde persoonsgegevens worden door het Observatorium Brussel Huisvesting » afin d'harmoniser cette disposition avec le texte français;
- afin de le conformer davantage au texte français, on écrira, dans le texte néerlandais de l'article 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 2, 3°, en projet « die bijzonder ernstige omstandigheden aanvoert » (au lieu de « verantwoord door omstandigheden van bijzondere ernst »).

EXAMEN DU TEXTE

Article 4

8. L'article 233, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement s'énonce comme suit :

« Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5 ».

L'article 4 de l'avant-projet vise à prévoir que cette possibilité de régler un différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif est appliquée conformément aux règles visées dans la section 10 en projet.

Or, cette section ne prévoit rien en ce qui concerne le médiateur agréé ou les processus alternatifs auxquels il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5, du Code bruxellois du Logement. Cette disposition fait certes état de la conciliation, mais il s'agit, selon cette disposition, d'une possibilité « préalablement à la saisine d'une juridiction ». Il ne s'agit donc pas de la conciliation préalable par le juge visée à l'article 233*octies* en projet.

(36) Cette disposition s'énonce comme suit : « Dans les cinq jours de la prononciation de la décision, tant pour les affaires civiles que pour les affaires pénales, le greffier notifie à chacune des parties ou, le cas échéant, à leurs avocats, une copie non signée de la décision. [...] ».

- in de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 233*quater*, § 2, 2°, schrijve men “verwijlinteresten” (in plaats van “verdragingsrente”) en in punt 4° van die bepaling schrijve men “beslag” (in plaats van “aanhangigmaking”);
- de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 233*quinquies*, § 1, eerste lid (“via een schriftelijk verzoekschrift aan de vrederechter”) stemt niet overeen met de Franse tekst van die bepaling (“par requête écrite déposée au greffe de la justice de paix”);
- in de Franse tekst van het voorontwerp wordt in het ontworpen artikel 233*quinquies*, § 2, eerste en derde lid, en § 3, gewag gemaakt van “acte introductif” en in het ontworpen artikel 233*septies*, § 2, van “acte introductif d’instance”. Het is raadzaam systematisch hetzelfde begrip te gebruiken. In de Nederlandse tekst schrijve men dan het best “gedinginleidende akte”;
- in het ontworpen artikel 233*decies*, eerste lid, moet de zinsnede “(dat wil zeggen binnen vijf dagen na de uitspraak)” worden weggelaten, vermits ze geen normatief karakter heeft maar ertoe strekt de draagwijdte van artikel 792 van het Gerechtelijk Wetboek⁽³⁶⁾ uiteen te zetten;
- ook de zin “Het is immers van essentieel belang dat de evolutie van de monitoring en het daarmee samenhangende overheidsbeleid wordt gewaarborgd” in het ontworpen artikel 233*decies*, achtste lid, is op een niet-normatieve wijze gesteld. Bovendien moet in de Nederlandse tekst van die bepaling de zinsnede “De aldus gepseudonimiseerde persoonsgegevens worden door het Observatorium Brussel Huisvesting” worden weggelaten teneinde die bepaling in overeenstemming te brengen met de Franse tekst;
- om beter aan te sluiten op de Franse tekst, schrijve men in de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, “die bijzonder ernstige omstandigheden aanvoert” (in plaats van “verantwoord door omstandigheden van bijzondere ernst”).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 4

8. Artikel 233, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode luidt:

“Onverminderd het aanhangig zijn bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in de bijlage bedoeld in artikel 218, § 5.”

Artikel 4 van het voorontwerp strekt ertoe te bepalen dat die mogelijkheid om een geschil in der minne te regelen door toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of tot een andere alternatieve procedure gebeurt in overeenstemming met de regels bedoeld in de ontworpen afdeling 10.

In die afdeling wordt evenwel niets geregeld omtrent de erkende bemiddelaar of de alternatieve procedures waarnaar wordt verwezen in de bijlage bedoeld in artikel 218, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode. In die bepaling wordt weliswaar gewag gemaakt van de verzoening, maar het gaat luidens die bepaling om een mogelijkheid “voorafgaand aan het aanhangig maken bij een rechtbank”. Het gaat derhalve niet om de voorafgaande verzoening door de rechter vermeld in het ontworpen artikel 233*octies*.

(36) Die bepaling luidt “Binnen vijf dagen te rekenen van de uitspraak van de beslissing geeft de griffier, zowel in burgerlijke als in strafzaken, kennis van een niet ondertekend afschrift van de beslissing aan elke partij of, in voorkomend geval, aan hun advocaten. [...]”

Il découle de ce qui précède que l'ajout prévu par l'article 4 de l'avant-projet est superflu et doit être omis.

Article 5

9.1. Les articles 233*septies*, § 1^{er}, et 233*undecies*, § 1^{er}, alinéa 3, en projet mentionnent une convention d'occupation précaire.

Invité à fournir des explications à ce sujet, le délégué a déclaré ce qui suit :

« Il s'agit des conventions prévues par le Code du Logement notamment en matière de logement de transit ».

Il conviendrait à tout le moins de compléter l'exposé des motifs par une définition précise de ce qu'il faut entendre par la notion de « convention d'occupation précaire ». Puisque cette notion est également utilisée ailleurs dans le Code bruxellois du Logement⁽³⁷⁾, mieux vaudrait encore inscrire la définition de cette notion à l'article 2 de ce code.

9.2. L'article 233*duodecies*, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, mentionne « une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion ».

À ce sujet, le délégué a précisé ce qui suit :

« Le juge peut déroger et autoriser l'expulsion en motivant le caractère nécessaire de celle-ci au regard des trois cas énoncés ».

Dès lors que, conformément à l'article 149 de la Constitution, le juge est en tout état de cause tenu de motiver son jugement, la précision qu'il doit s'agir d'une « décision spécialement motivée » est superflue et il serait préférable de l'omettre.

Le Greffier,

Astrid TRUYENS

Le Président,

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

Uit wat voorafgaat vloeit voort dat de toevoeging waarin artikel 4 van het voorontwerp voorziet, overbodig is en moet worden weggelaten.

Artikel 5

9.1. In de ontworpen artikelen 233*septies*, § 1, en 233*undecies*, § 1, derde lid, wordt gewag gemaakt van een overeenkomst voor preciaire bewoning.

Hieromtrent om toelichting gevraagd verklaarde de gemachtigde:

“Il s'agit des conventions prévues par le Code du Logement notamment en matière de logement de transit.”

Minstens zou de memorie van toelichting moeten worden aangevuld met een precieze omschrijving van wat moet worden begrepen onder het begrip “overeenkomst voor preciaire bewoning”. Vermits dat begrip ook elders in de Brusselse Huisvestingscode wordt gebruikt,⁽³⁷⁾ zou het nog beter zijn om in artikel 2 van die code in een definitie ervan te voorzien.

9.2. In het ontworpen artikel 233*duodecies*, § 1, tweede lid, wordt gewag gemaakt van “een bijzonder gemotiveerde beslissing over het dwingende karakter van de uitzetting”.

De gemachtigde gaf hieromtrent de volgende toelichting:

“Le juge peut déroger et autoriser l'expulsion en motivant le caractère nécessaire de celle-ci au regard des trois cas énoncés.”

Vermits de rechter overeenkomstig artikel 149 van de Grondwet sowieso verplicht is zijn vonnis te motiveren, is de precisering dat het om een “bijzonder gemotiveerde beslissing” moet gaan overbodig en kan ze beter worden weggelaten.

De Griffier,

Astrid TRUYENS

De Voorzitter,

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

(37) Voir les articles 67, 8^o, et 180, 5^o et 6^o, du Code bruxellois du Logement.

(37) Zie de artikelen 67, 8^o, en 180, 5^o en 6^o, van de Brusselse Huisvestingscode.

PROJET D'ORDONNANCE

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

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

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

Article 2

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

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

Article 3

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

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

§ 2. Sont affectés à ce fonds :

- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 10 du Code ;
- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 214 *quinquies* du Code ;

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

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de Minister-President,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Minister-President is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt:

Artikel 1

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

Artikel 2

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

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

Artikel 3

Artikel 11 van dezelfde Code wordt vervangen als volgt:

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

§ 2. Worden toegewezen aan dit fonds:

- de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 10 van de Code;
- de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 214 *quinquies* van de Code;

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

§ 3. Les moyens du fonds sont affectés :

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

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

Article 4

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

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

Art. 233*bis* – Disposition liminaire

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

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

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

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

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

§ 3. De middelen van het fonds worden bestemd:

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

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

Artikel 4

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

“Afdeling 10. Procedure inzake woninghuurovereenkomst en inzake uitzetting

Art. 233*bis* – Inleidende bepaling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1^{er}. Les demandes introductives et les demandes en intervention forcée en matière de bail d'habitation, en ce

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

Art. 233^{quater} – Voorafgaande ingebrekestelling

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

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

§ 2. De ingebrekestelling moet minstens volgende gegevens vermelden:

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

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

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

Art. 233^{quinquies} – Wijze van instellen van de rechtsvordering

§ 1. De inleidende eisen en de eisen voor een gedwongen tussenkomst inzake woninghuurovereenkomsten, met

compris celles tendant à une expulsion, sont formées par requête écrite déposée au greffe du juge.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 233*sexies* – Délais de comparution

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

inbegrip van eisen die een uitzetting nastreven, komen tot stand via een schriftelijk verzoekschrift aan de griffie van de rechter.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 233*sexies* – Termijnen voor verschijning

§ 1. Als de aanvraag via een verzoekschrift wordt ingediend, worden de partijen opgeroepen door de griffier, via een gerechtsbrief, om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te

copie de la requête est annexée à la convocation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

verschijnen voor de zitting vastgesteld door de rechter. Een kopie van het verzoekschrift wordt bij de oproeping gevoegd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 233*octies* – Conciliation préalable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. À des fins de gestion et de mise en œuvre des politiques publiques sur les expulsions, les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion sont également communiquées par le greffe ou le tribunal arbitral au tiers

Art. 233*octies* – Voorafgaande verzoening

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

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

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

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

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

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

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

Art. 233*decies* – Betekening van de uitzettingsbeslissingen

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

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

§ 2. Met het oog op het beheer en de uitvoering van het overheidsbeleid inzake uitzettingen worden de beslissingen en de arbitrale uitspraken die een uitzetting toestaan ook door de griffie of het scheidsgerecht meegedeeld aan de

de confiance désigné à cet effet par le Ministre simultanément à leur communication aux parties et au C.P.A.S.

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

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

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

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

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

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

Les données issues du monitoring, qui sont publiées sur le site internet du Bureau bruxellois de la planification,

derde vertrouwenspartij die daartoe door de Minister werd aangeduid, op hetzelfde moment dat ze worden meegedeeld aan de partijen en aan het O.C.M.W..

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

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

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

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

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

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

De gegevens in de monitoring die op de interne website van Brussels Planningsbureau worden gepubliceerd,

sont anonymisées préalablement à leur publication. Elles sont agrégées et ne constituent plus des données à caractère personnel.

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

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

Ce délai n’est pas applicable lorsque :

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

Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l’expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l’intérêt des deux parties et dans les conditions qu’il détermine, dont le paiement d’une indemnité d’occupation.

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

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

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

Cet avis d’expulsion renseigne que les biens qui se trouveront encore dans les lieux au jour fixé pour l’expulsion

worden vóór de publicatie ervan geanonimiseerd. Het zijn geaggregeerde gegevens en niet langer persoonsgegevens.

Art. 233*undecies* – Uitzettingstermijn en voorafgaande informatie

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

Deze termijn is niet van toepassing als:

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

In dit laatste geval stelt de rechter de termijn vast waarbinnen de uitzetting niet mag plaatsvinden, rekening houdend met het belang van beide partijen en binnen de voorwaarden die hij bepaalt, waaronder de betaling van een bewoningsvergoeding.

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

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

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

Dit bericht van uithuiszetting meldt dat de goederen die zich nog ter plaatse bevinden op de dag vastgesteld voor

seront mis sur la voie publique et que s'ils encombrant la voie publique et que les propriétaires des biens ou ses ayants droit les y laissent, ils seront enlevés et conservés à leurs frais par l'administration communale, comme prévu à l'article 3.58 du nouveau Code civil.

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

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

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

Art. 233*duodecies* – Moratoire hivernal

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

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

- 1° une solution de relogement est disponible ou que le locataire a quitté le logement ;
- 2° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233*undecies*, § 1^{er} ;
- 3° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible ;
- 4° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.

de uitzetting op de openbare weg geplaatst zullen worden, en dat als zij een hindernis vormen op de openbare weg en de eigenaars van de goederen of hun rechthebbenden ze daar laten, ze weggehaald en bewaard zullen worden op hun kosten door het gemeentebestuur zoals voorzien door artikel 3.58 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

Art. 233*duodecies* - Winterstop

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

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

- 1° er een herhuisvestingsoplossing beschikbaar is of de huurder de woning heeft verlaten;
- 2° de gezondheidstoestand en/of veiligheidstoestand van het goed verantwoordt dat de bewoning ervan niet kan blijven voortduren na de termijn bedoeld in artikel 233*undecies*, § 1;
- 3° het gedrag van de huurder aan de basis ligt van een gevaarlijk toestand die elke verdere bewoning onmogelijk maakt;
- 4° de verhuurder in een situatie van overmacht verkeert waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken.

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

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

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

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

Le Gouvernement arrête les conditions d'intervention du Fonds.

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

- 1° le traitement des demandes d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité et, le cas échéant, l'octroi de l'intervention et le contrôle du respect des conditions d'octroi, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance Organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle ;
- 2° la gestion des litiges relatifs à l'exécution de l'article 233*duodecies*, § 2, portés devant les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire ;
- 3° le recouvrement des interventions du Fonds indûment payées, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

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

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

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

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

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

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

- 1° de behandeling van de aanvragen voor een tegemoetkoming van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit, en in voorkomend geval, de toekenning van de tegemoetkoming en de controle op de naleving van de toekenningsvoorwaarden in toepassing van de artikelen 92 tot 95 van de Organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle;
- 2° de behandeling van geschillen met betrekking tot de uitvoering door artikel 233*duodecies*, § 2, aanhangig gemaakt bij de hoven en rechtbanken van de rechterlijke orde;
- 3° De invordering van de ten onrechte betaalde tegemoetkomingen door het Fonds, in toepassing van artikelen 92 tot en met 95 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Bruxelles Logement est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au § 2 pour la poursuite des finalités prévues au § 1^{er}, 1^o et 2^o. Bruxelles Fiscalité est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au § 2 pour la poursuite des finalités prévues au § 1^{er}, 3^o. ».

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

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

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

§ 8. Brussel Huisvesting is in toepassing van artikel 4, 7) van de AVG de verantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens van de in § 2 bedoelde categorieën van personen voor de verwezenlijking van de in § 1, 1^o en 2^o genoemde doeleinden. Brussel Fiscaliteit is in toepassing van artikel 4, 7) van de AVG de verantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens van de in § 2 bedoelde categorieën van personen voor de verwezenlijking van de in § 1, 3^o genoemde doeleinden”.

Article 5

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

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

Bruxelles, le 17 mars 2023.

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

Artikel 5

Artikelen 1344^{ter} tot 1344^{septies} van het Gerechtelijk Wetboek worden opgeheven.

Artikel 1344 *bis* van het Gerechtelijk Wetboek wordt opgeheven met betrekking tot woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.

Brussel, 17 maart 2023.

De Minister-President,

Rudi VERVOORT