

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1997-1998

8 JULI 1998

Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting

Evocatieprocedure

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE
UITGEBRACHT
DOOR MEVROUW **MERCHERS**

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden : de heren Lallemand, voorzitter; Bourgeois, Coveliers, mevrouw Delcourt-Pêtre, de heren Desmedt, Erdman, Foret, Hotyat, Mahoux, Vandenberghe en mevrouw Merchiers, rapporteur.
2. Plaatsvervangers : de dames Jeanmoye en Willame-Boonen.
3. Andere senator : de heer Santkin.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

1-926 - 1997/1998 :

- Nr. 1: Ontwerp overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers.
Nr. 2: Amendementen.
Nr. 3: Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1997-1998

8 JUILLET 1998

Projet de loi modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion

Procédure d'évocation

RAPPORT

FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR MME **MERCHERS**

Ont participé aux travaux de la commission :

1. Membres effectifs : MM. Lallemand, président; Bourgeois, Coveliers, Mme Delcourt-Pêtre, MM. Desmedt, Erdman, Foret, Hotyat, Mahoux, Vandenberghe et Mme Merchiers, rapporteur.
2. Membres suppléants : Mmes Jeanmoye et Willame-Boonen.
3. Autre sénateur : M. Santkin.

Voir :

Documents du Sénat :

1-926 - 1997/1998 :

- N° 1: Projet de loi transmis par la Chambre des représentants.
N° 2: Amendements.
N° 3: Amendements.

INHOUD

	Blz.
I. Inleidende uiteenzetting van de minister van Justitie	3
II. Procedure	5
III. Algemene bespreking	6
IV. Artikelsgewijze bespreking	8
1. Opschrift	9
2. Artikel 3	9
2.1. Algemeen	9
2.2. Paragraaf 1	10
2.3. Paragraaf 2 (nieuw)	13
2.4. Paragraaf 2	15
2.5. Paragraaf 4	16
2.6. Paragraaf 5	17
3. Artikel 4	24
4. Artikel 5	43
5. Artikel 6	44
6. Artikel 7	45
7. Tekstcorrecties	46
V. Stemming over het geheel	47
VI. Vergelijking van de aangenomen teksten	49
VII. Bijlagen(1)	

SOMMAIRE

	Pages
I. Exposé introductif du ministre de la Justice	3
II. Procédure	5
III. Discussion générale	6
IV. Discussion des articles	8
1. Intitulé	9
2. Article 3	9
2.1. Généralités	9
2.2. Paragraphe 1 ^{er}	10
2.3. Paragraphe 2 (nouveau)	13
2.4. Paragraphe 2	15
2.5. Paragraphe 4	16
2.6. Paragraphe 5	17
3. Article 4	24
4. Article 5	43
5. Article 6	44
6. Article 7	45
7. Corrections de texte	46
V. Vote sur l'ensemble	47
VI. Textes adoptés comparatifs	49
VII. Annexes(1)	

Het voorliggende wetsontwerp werd op 26 maart 1998 aangenomen door de Kamer van volksvertegenwoordigers en op 23 april daaropvolgend geëvoceerd door de Senaat (*Griffiebulletin* nr. 153 en *Addendum*). De commissie voor de Justitie heeft het ontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 16 en 17 juni 1998. De lezing en de goedkeuring van het verslag hadden plaats op 8 juli 1998.

I. INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Een gedeelte van het wetsontwerp dat op 28 juli 1997 in de Kamer werd ingediend is uw commissie reeds bekend. Het werd inderdaad op 15 januari 1997 door uw commissie reeds goedgekeurd als deulitmakend van een voorstel van de heer Santkin dat ook nog in een wijziging voorzag van artikel 11 van de woninghuurwet en dat in artikel 4, § 2, ook een absoluut uithuiszettingsverbod invoerde tussen 15 december en 15 februari.

Bij de bespreking van het ontwerp in de Kamer werd uiteraard nuttig gebruik gemaakt van de adviezen van de Raad van State zowel met betrekking tot het wetsontwerp (St. Kamer, 1996-1997, nr. 1157/1, blz. 11-15) als met betrekking tot het wetsvoorstel van de heer Santkin waaromtrent de Senaat het advies van de Raad van State heeft gevraagd (St. Senaat, nr. 1-215/9).

Uit een vergelijking van het in de Kamer ingediende ontwerp en de door de commissie voor de Justitie aangenomen tekst blijkt genoegzaam dat het ontwerp ook in de Kamer aan een kritisch onderzoek werd onderworpen. Het feit dat terzelfder tijd een wetsvoorstel van mevrouw de T'Serclaes ter bespreking stond, dat hetzelfde doel beoogde maar vanuit een andere invalshoek, én de hoorzitting met professor De Leval waren hieraan niet vreemd.

Het resultaat is in elk geval een meer werkbare wetgeving. De opdracht om het OCMW te verwittigen wanneer een uithuiszetting wordt gevorderd, wordt aan de griffie gegeven indien de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift en aan de gerechtsdeurwaarder indien de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding.

De Raad van State vroeg zich af of er rekening mee werd gehouden dat de vordering ook bij vrijwillige verschijning aanhangig kan worden gemaakt. De regering heeft dit wel degelijk gedaan, doch meende dat het in dit geval niet nodig was het OCMW te verwittigen. Het opstellen van een proces-verbaal van vrijwillige verschijning veronderstelt immers een minimum aan verstandhouding tussen partijen en in de meeste gevallen de bijstand van een advocaat. In die hypothese mag worden verwacht dat de betrokken huurder ook de nodige bijstand geniet om eventueel zelf een beroep te kunnen doen op het OCMW.

Le projet de loi qui fait l'objet du présent rapport a été adopté par la Chambre des représentants le 26 mars 1998 et évoqué par le Sénat le 23 avril suivant (*Bulletin du greffe* n° 153 et *addenda*). La commission de la Justice l'a examiné au cours de ses réunions des 16 et 17 juin 1998. La lecture et l'approbation du rapport ont eu lieu le 8 juillet 1998.

I. EXPOSÉ INTRODUCTIF DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Une partie du projet de loi déposé à la Chambre le 28 juillet 1997 est déjà connue de votre Commission, dans la mesure où vous l'avez approuvée dans le cadre d'une proposition de M. Santkin, qui prévoyait en outre une modification de l'article 11 de la loi sur les loyers et introduisait, par le biais de son article 4, § 2, l'interdiction absolue de procéder à une expulsion entre le 15 décembre et le 15 février.

La discussion du projet à la Chambre s'est évidemment inspirée à bon escient des avis du Conseil d'État relatifs aussi bien au projet de loi (doc. Chambre, 1996-1997, n° 1157/1, pp. 11-15) qu'à la proposition de loi de M. Santkin, pour laquelle l'avis du Conseil d'État avait été sollicité par le Sénat (doc. Sénat, n° 1-215/9).

Une simple comparaison entre le projet déposé à la Chambre et le texte approuvé par la commission de la Justice démontre à suffisance que le projet a également fait l'objet d'un examen critique par la Chambre. La discussion simultanée d'une proposition de loi de Mme T'Serclaes, qui poursuivait le même but mais à partir d'un angle différent, ainsi que l'audition du professeur De Leval, y sont sans aucun doute pour quelque chose.

Il en résulte en tous les cas une législation plus opérationnelle. Si la demande d'expulsion est introduite par requête écrite, il incombe au greffier d'en informer le CPAS; si la demande est formulée par citation, cette tâche incombe à l'huissier de justice.

Le Conseil d'État se demandait si le législateur avait tenu compte du fait que l'instance pouvait aussi être engagée à la suite de la comparution volontaire des parties. Le gouvernement en a bel et bien tenu compte, mais il n'a cependant pas jugé utile, dans ce cas précis, de prévoir que le CPAS en soit informé. La rédaction du procès-verbal de comparution volontaire suppose en effet un minimum d'entente entre les parties ainsi que, dans la plupart des cas, l'assistance d'un avocat. Dans cette hypothèse, le preneur concerné est censé bénéficier de l'assistance nécessaire pour éventuellement faire appel lui-même au CPAS.

De termijnen van vier en twee dagen om respectievelijk het OCMW te verwittigen of zich te verzetten tegen deze verwittiging zijn inderdaad kort. Anderzijds was het een uitdrukkelijke vraag van de OCMW's om zo snel mogelijk verwittigd te worden teneinde nog nuttig te kunnen tussenkomen in een geding dat aanhangig werd gemaakt, en niet *ipso facto* op zoek te moeten gaan naar een vervangende huisvesting wanneer bijvoorbeeld ondertussen reeds een verstekvonnis werd gewezen. De opdracht van het OCMW werd ook iets beter omschreven door de bepalingen van de artikelen 28, § 1, en 57, § 1, van de OCMW-wetgeving over te nemen. Om tijdverlies te vermijden bij de ontvangst van de briefwisseling, om geen overdreven formalisme op te leggen aan de betrokken huurder én om terzelfder tijd de kostprijen niet onnodig te verhogen worden geen supplementaire vormvereisten opgelegd waaraan anders ook sancties zouden moeten worden gekoppeld.

De principiële verbodstermijn van één maand na de betekening van het vonnis om tot een effectieve uithuiszetting over te gaan werd nog uitdrukkelijker geformuleerd. Om misverstanden te vermijden met betrekking tot de motieven die kunnen worden aangevoerd om een verlenging of inkorting van de termijn van één maand aan te vragen — in vergelijking met de motieven die kunnen worden aangevoerd om een verlenging van de huurovereenkomst te kunnen vragen op basis van buitengewone omstandigheden — werd de term « uitzonderlijk ernstige omstandigheden » ingevoerd. De regering meent dat het naast elkaar bestaan van deze twee verschillende verlengingsmogelijkheden wel degelijk zin heeft omdat ze elk een eigen finaliteit hebben.

Zo kan een uithuiszetting ook het gevolg zijn van een ontbinding van de huurovereenkomst door de rechter waarbij de huurder vooraf geen enkele mogelijkheid had om een verlenging van de huurovereenkomst aan te vragen, aanvraag die op straf van nietigheid moest worden gedaan uiterlijk één maand vóór de vervaldag van de huur.

Naast de reeds geboden bescherming werd nog een supplementaire beschermingsmaatregel ingevoerd: bij de betekening van elk ander vonnis tot uithuiszetting dan dit op basis van een huurovereenkomst wordt ook het OCMW verwittigd tenzij de betrokken persoon zich daartegen verzet.

De bepalingen die voorzien in de mogelijkheid voor de betrokkene om de afgifte te vragen van een uittreksel uit het register van de weggenomen goederen, die de aansprakelijkheid van de gemeente met betrekking tot de in bewaring genomen goederen beter omschrijven en die het onmogelijk maken voor de gemeente om zich op het retentierecht te beroepen voor de goederen die niet in beslag kunnen worden genomen, werden ongewijzigd aangenomen.

Les délais de quatre et deux jours accordés au preneur respectivement pour informer le CPAS ou pour s'opposer à ce que celui-ci soit informé, sont en effet brefs. Par ailleurs, les CPAS avaient expressément demandé à être prévenus le plus rapidement possible afin de pouvoir encore intervenir utilement dans une affaire portée devant un tribunal, et de ne pas devoir se mettre *ipso facto* à la recherche d'un logement de remplacement, par exemple lorsqu'un jugement par défaut a déjà été rendu. La mission du CPAS a par ailleurs été quelque peu précisée grâce à la reprise des dispositions contenues aux articles 28, § 1^{er}, et 57, § 1^{er}, de la loi sur les CPAS. Afin d'éviter des pertes de temps au niveau de la réception de la correspondance, de ne pas imposer des modalités formelles exagérées au preneur concerné et de ne pas augmenter inutilement les frais, aucune modalité supplémentaire n'est imposée, sans oublier qu'il faudrait alors y associer également des sanctions.

Le délai d'interdiction de procéder à une expulsion effective, qui est en principe d'un mois à dater de la signification du jugement a été formulé de manière encore plus explicite. À l'image des motifs pouvant être invoqués pour solliciter une prolongation ou une réduction du bail sur la base de circonstances exceptionnelles, les termes « circonstances d'une gravité exceptionnelle » sont également utilisés ici afin d'éviter tout malentendu quant aux motifs pouvant être invoqués pour l'obtention d'une prolongation ou d'une réduction du délai d'un mois. Le gouvernement estime que l'existence côte à côte de ces deux possibilités de prolongation se justifie pleinement car elles ont chacune une finalité propre.

En effet, une expulsion peut également résulter de la dissolution du bail par le juge. Dans ce cas, le preneur n'avait aucune possibilité de demander une prolongation du bail, alors qu'une demande en ce sens devait, à peine de nullité, être introduite au plus tard un mois avant l'échéance du bail.

Outre la protection déjà offerte, une mesure de protection supplémentaire a été introduite: lors de la signification de tout jugement d'expulsion autre que sur la base d'un bail, le CPAS sera également informé à moins que la personne intéressée s'y oppose.

Les dispositions qui prévoient la possibilité pour l'intéressé de demander une copie d'un extrait du registre des biens enlevés, qui précisent la responsabilité de la commune vis-à-vis des biens qu'elle conserve et qui empêchent cette dernière d'invoquer le droit de rétention pour les biens qui ne peuvent pas être saisis, ont été adoptées telles quelles.

De regering is dan ook van oordeel dat het door de Kamer goedgekeurde ontwerp alle mogelijkheden in zich houdt om op elke problematische situatie een adequaat antwoord te bieden en verzoekt de commissie dan ook dit ontwerp goed te keuren.

II. PROCEDURE

Bij de aanvang van de bespreking van het voorliggende ontwerp lag het in de bedoeling er twee wetsvoorstellen aan toe te voegen.

1. Het ging in de eerste plaats om het wetsvoorstel van de heer Santkin tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (Stukken Senaat, nrs. 1-215/1-10).

Dit voorstel werd reeds zowel door de commissie voor de Sociale Aangelegenheden besproken (zie het verslag van de heer D'Hooghe van 21 november 1996, Stuk Senaat, nr. 1-215/2) als door de commissie voor de Justitie die het heeft geamendeerd (zie het verslag van de heer Erdman van 19 februari 1997, Stuk Senaat, nr. 1-215/5). Het voorstel werd evenwel niet onmiddellijk ter goedkeuring aan de plenaire vergadering van de Senaat voorgelegd omdat zowel over de aangenomen tekst als over verschillende amendementen het advies van de Raad van State werd gevraagd (advies van 5 mei 1997, Stuk Senaat, nr. 1-215/9 van 21 mei 1997).

Nadien werd de behandeling opgeschort in afwachting van het regeringsontwerp.

2. Het tweede wetsvoorstel werd ingediend door de heer Lallemand c.s. en betreft de wijziging van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting (Stuk Senaat, B.Z. 1995, nr. 1-109/1).

Aangezien de beide wetsvoorstellen dezelfde problematiek betreffen als het wetsontwerp, werd de indieners van de wetsvoorstellen de vrijheid gelaten hun voorstel bij wege van amendement in het ontwerp in te voegen.

De minister had geen bezwaar tegen een gezamenlijke behandeling. Ze bood het voordeel dat de drie wetgevende initiatieven in één enkele beweging hun beslag zouden krijgen.

Tijdens de bespreking heeft *de heer Santkin* vier amendementen ingediend waarvan er een, te weten amendement nr. 7, het sleutelartikel van zijn door de commissie geamendeerd wetsvoorstel overnam. De discussie hierover nam evenwel een zodanige wending dat hij het heeft ingetrokken ten voordele van amendement nr. 19 dat hij samen met de heer Erdman heeft ingediend.

Le gouvernement estime dès lors que le projet approuvé par la Chambre offre toutes les possibilités pour répondre adéquatement à toute situation problématique et demande donc à la commission de bien vouloir approuver ce projet.

II. PROCÉDURE

Au début de la discussion du présent projet, l'intention était d'y joindre deux propositions de loi.

1. Il s'agissait en premier lieu de la proposition de loi de M. Santkin modifiant et complétant les dispositions du Code civil concernant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur (doc. Sénat, n^{os} 1-215/1-10).

Cette proposition avait déjà été discutée tant par la commission des Affaires sociales (voir le rapport de M. D'Hooghe du 21 novembre 1996, doc. Sénat n^o 1-215/2) que par la commission de la Justice, qui l'avait amendé (voir le rapport de M. Erdman du 19 février 1997, doc. Sénat, n^o 1-215/5). Cette proposition n'avait toutefois pas été soumise immédiatement à l'assemblée plénière du Sénat parce que l'avis du Conseil d'État avait été demandé tant sur le texte adopté que sur différents amendements (avis du 5 mai 1997, doc. Sénat, n^o 1-215/9 du 21 mai 1997).

L'examen de la proposition fut ensuite suspendu dans l'attente du projet du gouvernement.

2. La deuxième proposition de loi avait été déposée par M. Lallemand et consorts et concerne la modification de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion (doc. Sénat, S.E. 1995, n^o 1-109/1).

Étant donné que ces deux propositions de loi concernent la même problématique que le projet de loi, on a laissé aux auteurs la possibilité d'insérer leur proposition dans le projet par voie d'amendement.

Le ministre ne voyait aucune objection à un examen conjoint. Un tel examen présentait l'avantage de prendre en compte simultanément les trois initiatives législatives.

Lors de la discussion, *M. Santkin* a déposé des amendements dont l'amendement n^o 7 qui reprend l'article clé de sa proposition de loi amendée par la commission. La discussion a cependant pris un tour tel qu'il a retiré cet amendement en faveur de l'amendement n^o 19 qu'il a déposé conjointement avec M. Erdman.

Op grond hiervan kondigde de *heer Santkin* op het einde van de behandeling in de commissie aan zijn wetsvoorstel tijdens de plenaire vergadering te zullen intrekken.

De heer Lallemand van zijn kant wenste zijn wetsvoorstel afzonderlijk te laten onderzoeken.

De commissie heeft van deze beide verklaringen akte genomen.

III. ALGEMENE BESPREKING

Het onderhavige wetsontwerp streeft volgens *een lid* twee doelstellingen na.

In de eerste plaats beoogt het de sociale begeleiding van de huurder tegen wie de uithuiszetting wordt gevorderd. Ten tweede is het erop gericht deze maatregel aan striktere eisen te onderwerpen.

a. Met betrekking tot de eerste doelstelling lijkt het wenselijk dat het OCMW maatregelen kan nemen ter bescherming en begeleiding van de huurder tegen wie mogelijk een uithuiszetting zal worden uitgesproken. Spreker is evenwel niet overtuigd van de noodzaak van een wetgevend optreden. In de huidige omstandigheden kan de bedreigde huurder reeds bijstand vragen aan het OCMW of de sociale dienst van de gemeente.

Spreker heeft ten gronde geen bezwaar tegen de verplichte kennisgeving van de vordering tot uithuiszetting aan het OCMW van de woon- of de verblijfplaats van de betrokken huurder. Nochtans pleit hij voor meer soepelheid. Daarom heeft hij een amendement ingediend waarbij het aan het door artikel 26, § 2, van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn ingestelde overlegcomité wordt overgelaten te bepalen wie, namelijk de gemeente of het OCMW zelf, de bevoegdheden zal uitoefenen met betrekking tot de hulp die wordt verleend aan personen tegen wie een uithuiszettingsmaatregel is genomen (amendement nr. 1, Stuk Senaat, nr. 1-926/2). In de artikelsgewijze bespreking wordt hier nader op ingegaan.

b. De verzwaring van de procedure inzake uithuiszetting — de tweede doelstelling van het ontwerp — is, aldus spreker, ingegeven door een reserve, om niet te zeggen wantrouwen jegens de vrederechters.

In de huidige stand van het recht kan de vrederechter reeds de nodige maatregelen nemen ter vrijwaring van de rechten van de huurder tegen wie de uithuiszetting wordt gevorderd. Wanneer hij, zelfs bij verstek, een huurovereenkomst ontbindt wegens wanbetaling en een vonnis tot uithuiszetting wijst, kent hij de huurder doorgaans een bepaalde termijn toe om het huis te ontruimen of verklaart hij zijn vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad zodat de huurder verzet kan aantekenen of hoger beroep kan instellen.

En conséquence, *M. Santkin* a annoncé, à la fin de l'examen en commission, qu'il retirerait sa proposition de loi lors de la séance plénière.

M. Lallemand, pour sa part, a souhaité faire examiner séparément sa proposition de loi.

La commission a pris acte de ces deux déclarations.

III. DISCUSSION GÉNÉRALE

Selon *un membre*, le projet de loi en discussion poursuit deux objectifs.

Il vise d'abord à assurer l'accompagnement social du locataire à l'encontre duquel l'expulsion est demandée. Il tend ensuite à soumettre cette mesure à des conditions plus strictes.

a. En ce qui concerne le premier objectif, il apparaît souhaitable que le CPAS puisse prendre des mesures de protection et d'accompagnement du locataire à l'égard de qui une expulsion pourrait être prononcée. L'intervenant n'est toutefois pas convaincu de la nécessité de légiférer. Dans les conditions actuelles, le locataire menacé peut déjà demander l'assistance du CPAS ou du service social de la commune.

Sur le fond, l'intervenant ne s'oppose pas à l'obligation de notifier la demande d'expulsion au CPAS du domicile ou de la résidence du locataire concerné. Il plaide néanmoins pour plus de souplesse. C'est la raison pour laquelle il a déposé un amendement qui laisse au comité de concertation créé par l'article 26, § 2, de la loi organique des centres publics d'aide sociale, le soin de déterminer qui, de la commune ou du CPAS lui-même, exercera les compétences relatives à l'aide accordée aux personnes visées par une mesure d'expulsion (amendement n° 1, doc. Sénat, n° 1-926/2). Ce point sera abordé plus en détail dans la discussion des articles.

b. L'alourdissement de la procédure d'expulsion — le second objectif du projet — est dicté, selon l'intervenant, par un sentiment de réserve, pour ne pas dire de méfiance, à l'égard des juges de paix.

Dans l'état actuel du droit, le juge de paix peut déjà prendre les mesures nécessaires pour préserver les droits du locataire à l'égard duquel l'expulsion est demandée. Lorsqu'il dissout un bail, même par défaut, pour absence de paiement et qu'il prononce un jugement d'expulsion, le juge accorde généralement au locataire un délai déterminé pour libérer la maison ou il déclare le jugement non exécutoire par provision, ce qui permet au locataire de faire opposition ou d'interjeter appel.

Spreker is bijgevolg niet overtuigd van het nut van het wettenarsenaal dat hier in stelling wordt gebracht. Hij vraagt zich af of men, onder voorwendsel van de humanisering van de uithuiszetting, geen procedure in het leven roept waarvan de twee doelstellingen, namelijk de sociale begeleiding van de huurder die uit huis wordt gezet en de verlenging van de termijn binnen welke de maatregel niet mag worden uitgevoerd, evengoed haalbaar zijn volgens het vigerende recht.

Een ander punt van kritiek is dat het ontwerp de belangen van de eigenaar veronachtzaamt. Het klinkt mooi een eigenaar ertoe te verplichten een huurder enkele maanden in de huurwoning te dulden wanneer die al maandenlang zijn huur niet meer heeft betaald. Men moet echter rekening houden met het financiële verlies van de eigenaar. Niet alleen derft hij de huur, hij moet ook gerechtskosten maken om een vonnis tot uithuiszetting te verkrijgen en te doen uitvoeren. Het ontwerp getuigt derhalve van goedhartigheid met andermans geld. Er dient daarom een regeling te worden uitgewerkt om de eigenaar schadeloos te stellen. De eigenaars zijn immers niet allemaal kapitalisten die dergelijke verliezen gemakkelijk kunnen dragen, maar dikwijls personen voor wie de huur een welgekomen aanvulling is van hun basisinkomen.

Een ander lid onderstreept dat het probleem van de uithuiszetting met dit ontwerp op sociaal verantwoorde wijze kan worden benaderd. Het mag in tegenstelling tot hetgeen de vorige spreker heeft opgeworpen, geenszins als een motie van wantrouwen jegens de vrederechters worden beschouwd. Integendeel, er wordt hun juist een richtlijn verschaft om eenvormigheid tot stand te brengen in de behandeling van de vorderingen tot uithuiszetting. De praktijk wijst uit dat bepaalde vrederechters, naar gelang van de omstandigheden, in hun vonnissen reeds een praktische regeling inzake de uithuiszetting opleggen. Zij zijn daar evenwel niet altijd toe geneigd. Voorts worden er ook dikwijls vonnissen bij verstek gewezen waardoor de huurder zijn verdediging niet heeft kunnen voeren. Pas bij de uitvoering van de uithuiszettingsmaatregel zal hij de kwalijke sociale gevolgen daarvan ondervinden.

Het wetsontwerp komt naar het oordeel van spreker dan ook tegemoet aan een reële sociale nood die juist die categorie van personen treft die doorgaans wegens omstandigheden de huurprijs niet meer kunnen betalen en niet de middelen hebben om zich juridisch te laten bijstaan.

Een volgende interveniënt verklaart dat, indien de heer Santkin amendementen indient waarin hij zijn wetsvoorstel overneemt, hij zijn vroegere amendementen op dat voorstel opnieuw zal indienen, aangepast aan het advies van de Raad van State over de door de commissie voor de Justitie aangenomen tekst van dat voorstel en onder meer de amendementen die

L'intervenant n'est donc pas convaincu de l'utilité de l'arsenal législatif mis en place. Il se demande si, sous prétexte d'humaniser l'expulsion, on ne crée pas une procédure dont les deux objectifs, à savoir l'accompagnement social du locataire expulsé et l'allongement du délai dans lequel la mesure ne peut être exécutée, peuvent tout aussi bien être atteints dans le cadre du droit en vigueur.

Un autre grief à l'encontre du projet est que celui-ci néglige les intérêts du propriétaire. C'est fort joli d'obliger un propriétaire à tolérer pendant quelques mois la présence, dans les lieux loués, d'un locataire qui ne paie déjà plus son loyer depuis des mois. Il faut cependant tenir compte de la perte financière que cela représente pour le propriétaire. Non seulement celui-ci perd le loyer, mais il doit en outre supporter des frais judiciaires pour obtenir un jugement d'expulsion et le faire exécuter. Le projet fait donc bonne âme avec l'argent des autres. Il convient, dès lors, d'élaborer une réglementation permettant d'indemniser les propriétaires. En effet, ceux-ci ne sont pas tous des capitalistes capables de supporter aisément de telles pertes, ce sont au contraire bien souvent des personnes pour lesquelles la location constitue un complément bienvenu de leur revenu de base.

Un autre membre souligne que ce projet permet une approche justifiée sur le plan social du problème de l'expulsion. Contrairement à ce qu'a objecté le préopinant, il ne peut nullement être considéré comme une motion de méfiance à l'égard des juges de paix. Au contraire, il leur donne justement une directive visant à réaliser l'uniformité dans l'examen des demandes d'expulsion. L'expérience nous apprend que certains juges de paix imposent déjà dans leur jugement, selon les circonstances, une réglementation pratique en matière d'expulsion. Ils n'y sont toutefois pas toujours enclins. En outre, ils rendent souvent des jugements par défaut qui ne permettent pas au preneur d'assurer sa défense. Ce n'est que lors de l'exécution de la mesure d'expulsion que celui-ci en subira les conséquences sociales néfastes.

Aux yeux de l'intervenant, le projet de loi répond donc à une nécessité sociale réelle, qui touche précisément la catégorie de personnes qui ne peuvent généralement plus payer le loyer en raison des circonstances et qui n'ont pas les moyens de se faire assister en justice.

L'intervenant suivant déclare que si M. Santkin dépose des amendements dans lesquels il reprend sa proposition de loi, lui-même redéposera ses anciens amendements à cette proposition, adaptés à l'avis du Conseil d'État sur le texte de cette proposition de loi adopté par la commission de la Justice, notamment les amendements que l'intervenant a déposés à ce

spreker daarop heeft ingediend (amendementen nrs. 4 en 5, Stukken Senaat, nrs. 1-215/6-9).

Het wetsvoorstel van de heer Santkin werd door deze commissie geamendeerd en bepaalt onder meer dat er geen uitzettingsmaatregelen mogen worden uitgevoerd tijdens de periode van 15 december tot 15 februari van het volgende jaar.

Spreeker verklaart op dit wetsvoorstel een amendement te hebben ingediend luidens hetwelk voor de periode tijdens welke de uithuiszetting niet ten uitvoer kan worden gelegd, door de huurder een vergoeding verschuldigd is gelijk aan de huurprijs. Voor de betaling van deze vergoeding staat het OCMW hoofdelijk borg (amendement nr. 4, Stuk Senaat, nr. 1-215/8).

De Raad van State heeft dienaangaande opgemerkt dat deze borgstelling niet in absolute termen mag worden opgelegd. Alleen de behoeftigen, dit wil zeggen zij die niet over de middelen beschikken om een menswaardig leven te leiden, kunnen deze bescherming genieten. Dit moet het OCMW voor ieder geval afzonderlijk beoordelen (Stuk Senaat, nr. 1-215/9, blz. 5-6).

Spreeker zal zijn amendement dan ook in die zin wijzigen (cf. artikelsgewijze bespreking, artikel 4 — amendementen nrs. 16 en 17 op artikel 1344*quater*).

De minister vestigt er de aandacht op dat het algemeen verslag over de armoede een duidelijk gebrek aan bescherming heeft vastgesteld van degenen die door het onderhavige wetsontwerp worden gevisseerd. Het gaat voornamelijk om de huurders die zich in de eerste fase van de procedure niet manifesteren. Dit ontwerp verhelpt deze toestand door hun een effectieve juridische bescherming aan te bieden. Dit garandeert niet alleen de huurders rechtszekerheid, maar ook de andere procespartijen. Thans beschikt de verhuurder soms over een verstekvonnis dat niet uitvoerbaar is zodat de problemen zich blijven opstapelen.

Het argument dat het ontwerp de procedure zal vertragen, gaat niet op omdat de in de wet bepaalde termijnen zeer kort zijn, volgens sommigen zelfs te kort.

Bijgevolg verdient het voorliggende ontwerp volgens de minister een onverdeeld positieve eindbeoordeling omdat het tegemoet komt aan een concrete sociale behoefte en alle in het geding zijnde belangen in evenwicht houdt.

IV. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Overeenkomstig artikel 60.3. van het reglement van de Senaat wordt de artikelsgewijze bespreking slechts geopend over artikelen waarop amendementen of subamendementen worden ingediend, alsook over artikelen waarvan de toevoeging bij amendement wordt voorgesteld.

texte (amendements n^{os} 4 et 5, doc. Sénat, n^{os} 1-215/6-9).

La proposition de loi de M. Santkin a été amendée par cette commission et dispose entre autres qu'aucune mesure d'expulsion ne peut être exécutée pendant la période du 15 décembre au 15 février de l'année suivante.

L'intervenant déclare avoir déposé à cette proposition de loi un amendement en vertu duquel le preneur est redevable, pour la période durant laquelle l'expulsion ne peut pas être exécutée, d'une indemnité égale au loyer. Le CPAS est caution solidaire du paiement de cette indemnité (amendement n^o 4, doc. Sénat, n^o 1-215/8).

Le Conseil d'État a fait remarquer à ce sujet que ce cautionnement ne peut pas être imposé en termes absolus. Seuls les nécessiteux, c'est-à-dire ceux qui ne disposent pas des moyens permettant de mener une vie conforme à la dignité humaine, peuvent bénéficier de cette protection. Le CPAS doit examiner chaque cas séparément (doc. Sénat, n^o 1-215/9, pp. 5-6).

L'intervenant modifiera donc son amendement dans ce sens (cf. discussion des articles, article 4 — amendements n^{os} 16 et 17 à l'article 1344*quater*).

Le ministre souligne que le rapport général sur la pauvreté a constaté un manque manifeste de protection des personnes visées par le projet de loi en discussion. Il s'agit principalement des locataires qui ne se manifestent pas au cours de la première phase de la procédure. Ce projet leur offre une protection juridique effective et remédie donc à cette situation. Cette protection garantit la sécurité juridique non seulement des locataires, mais aussi des autres parties au procès. À l'heure actuelle, le bailleur dispose parfois d'un jugement par défaut qui n'est pas exécutoire, si bien que les problèmes s'accumulent.

L'argument selon lequel le projet ralentira la procédure est sans valeur, puisque les délais prévus par la loi sont brefs et même trop brefs pour certains.

Le ministre estime dès lors que le projet en discussion mérite une appréciation finale inconditionnellement positive, parce qu'il répond à un besoin social concret et préserve l'équilibre entre tous les intérêts en jeu.

IV. DISCUSSION DES ARTICLES

En application de l'article 60.3. du règlement du Sénat, la discussion des articles porte uniquement sur les articles auxquels des amendements ou des sous-amendements ont été déposés et sur les articles dont l'adjonction est proposée par la voie d'amendements.

1. Opschrift

In de Franstalige tekst moeten de woorden «*de louage des choses*» en «*et à la loi du 30 décembre 1975*» worden vervangen door respectievelijk de woorden «*de louage de choses*» en «*et de la loi du 30 décembre 1975*».

De commissie stemt hiermee in.

De Kamer van volksvertegenwoordigers gaat eveneens akkoord met deze tekstcorrecties.

2. Artikel 3 — artikel 1344ter van het Gerechtelijk Wetboek

2.1. Algemeen

2.1.1. Amendement

In de lijn van zijn interventie tijdens de algemene bespreking dient *de heer Desmedt* amendement nr. 1 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/2):

«*Het voorgestelde artikel 1344ter vervangen als volgt:*

«*Art. 1344 ter. — In elke gemeente bepaalt het door artikel 26, § 2, van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn ingestelde overlegcomité wie, namelijk de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, de door deze wet bepaalde bevoegdheden uitoefent met betrekking tot de hulp die wordt verleend aan personen tegen wie een uithuiszettingsmaatregel is genomen.*»

Verantwoording

Uiteraard is het wenselijk dat een gemeentelijke instantie op de hoogte wordt gebracht van een gerechtelijke procedure die kan leiden tot een uithuiszetting. Dat dit zou moeten gebeuren zodra de procedure is ingeleid, lijkt echter overdreven. De uithuiszettingsclausule is vaak alleen maar een standaardformulering en het zou de griffiers nodeloos overbelasten als zij telkens verplicht zouden zijn het OCMW op de hoogte te brengen. De instanties moeten dus pas op de hoogte worden gebracht wanneer het vonnis tot uithuiszetting is betekend, zoals ook staat in het amendement op artikel 5.

Momenteel — en de voorgestelde wet verandert hier niets aan — moeten de gemeenten de goederen van de uithuisgezette persoon opslaan. Ze zijn dus in elk geval op de hoogte van uithuiszettingen.

Wat de eventuele hulp aan uithuisgezette personen betreft, kan het beter aan de gemeente of de OCMW's worden overgelaten om samen uit te maken welke van beide instellingen deze nieuwe verplichting het meest efficiënt zal kunnen waarnemen.

1. Intitulé

Dans le texte français, les mots «*de louage des choses*» et «*et à la loi du 30 décembre 1975*» doivent être remplacés respectivement par les mots «*de louage de choses*» et «*et de la loi du 30 décembre 1975*».

La commission approuve cette modification.

La Chambre des représentants approuve, elle aussi, ces corrections de texte.

2. Article 3 — article 1344ter du Code judiciaire

2.1. Généralités

2.1.1. Amendement

À la suite de ce qu'il a dit dans le cadre de son intervention au cours de la discussion générale, *M. Desmedt* dépose l'amendement n° 1, qui est rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/2):

«*Remplacer l'article 1344ter proposé par ce qui suit:*

«*Art. 1344 ter. — Dans chaque commune, le comité de concertation établi par l'article 26, § 2, de la loi organique des centres publics d'aide sociale décide qui, de la commune ou du centre public d'aide sociale, exerce les compétences prévues par la présente loi en ce qui concerne l'aide à apporter aux personnes visées par une mesure d'expulsion.*»

Justification

Il est évidemment souhaitable qu'une autorité communale soit avertie dans le cadre d'une procédure judiciaire pouvant conduire à une expulsion. Cependant, lancer cet avertissement dès l'introduction de la procédure semble excessif car, bien souvent, la formule d'expulsion est prévue comme simple clause de style et obliger les greffes à avertir immédiatement les CPAS conduirait pour ces services à une charge très lourde et inutile dans la plupart des cas. C'est, comme indiqué dans l'amendement à l'article 5, lors de la signification du jugement par cette signification devrait être opérée.

Actuellement, et la loi proposée ne change rien à cet égard, ce sont les communes qui doivent assurer la prise en charge des objets expulsés. Elles sont donc toujours averties des expulsions.

En ce qui concerne l'aide éventuelle à apporter aux expulsés, il est préférable de laisser à chaque administration communale et à chaque CPAS le soin de déterminer, de commun accord, qui des deux institutions pourra le plus efficacement exercer cette nouvelle obligation.

In bepaalde gemeenten bestaan deze diensten reeds.

Het overlegcomité OCMW-gemeente is het meest geschikte orgaan om deze beslissing te nemen.

De indiener wijst erop dat het voorgestelde artikel 1344ter zowel de griffies als de OCMW's node-loos veel papierwerk zal bezorgen. Zoals in de verantwoording wordt aangegeven, is de uithuiszetting-clausule in de vordering van de verhuurder dikwijls niet meer dan een stijlformule omdat de beide partijen in negen van de tien gevallen toch tot een akkoord komen en een uithuiszetting alsdan niet langer aan de orde is.

Een lid is ervan overtuigd dat de interventie van het OCMW vóór de uithuiszetting moet plaatshebben en niet daarna, wanneer het te laat is. Wanneer de hulpverlening van het OCMW preventiegericht is, mag men de zaken niet op hun beloop laten. Indien een gerechtelijke procedure wordt ingeleid, kan de afhandeling daarvan maanden aanslepen en dreigt het probleem grotere vormen aan te nemen. Bijgevolg onderschrijft spreekster de tekst van artikel 1344ter omdat het voorziet in een onmiddellijke kennisgeving van de vordering tot uithuiszetting aan het OCMW. Het heeft weinig zin het OCMW te verwittigen wanneer er een vonnis tot uithuiszetting is geweest.

*Zij deelt wel de opvatting dat de huurder de mogelijkheid moet worden gelaten de hulp te weigeren, maar men mag hem er niet toe verplichten de hulp expliciet aan te vragen. Voor zover zij kennis hebben van de in het wetsontwerp vervatte mogelijkheid, zullen de getroffen huurders, die niet noodzakelijk over een raadsman beschikken, zich pas *in extremis* tot het OCMW wenden.*

2.1.2. Stemming

Amendement nr. 1 van de heer Desmedt wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2.

2.2. Paragraaf 1

2.2.1. Amendementen

De heer Desmedt dient het subsidiair amendement nr. 2 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/2):

«In § 1 van het voorgestelde artikel 1344ter na de woorden «bij dagvaarding» invoegen de woorden «of bij vrijwillige verschijning.»

Verantwoording

Er zijn drie manieren om een zaak in verband met huuraangelegenheden voor de vrederechter te brengen: bij verzoekschrift, bij dagvaarding door de

Dans certaines communes, en effet, pareils services existent déjà de fait.

La concertation légale commune-CPAS est l'organe le plus habilité pour prendre la décision à cet égard.

L'auteur de l'amendement souligne que l'article 1344ter proposé imposera beaucoup de paperasserie inutile aux greffes comme aux CPAS. Comme le dit la justification, la clause d'expulsion dans la demande du bailleur n'est souvent qu'une clause de style, parce que dans neuf cas sur dix, les deux parties parviennent quand même à un accord et qu'il n'est plus question d'expulsion.

Une commissaire est convaincue que l'intervention du CPAS doit avoir lieu avant l'expulsion, et non après quand il est trop tard. Si l'aide du CPAS est préventive, on ne peut laisser aller les choses. Si une procédure judiciaire est intentée son règlement peut durer des mois et le problème risque de prendre de plus grandes proportions. L'intervenante se rallie dès lors au texte de l'article 1344ter, parce qu'il prévoit une notification immédiate de la demande d'expulsion au CPAS. Cela n'a guère de sens d'avertir le CPAS quand un jugement d'expulsion a été rendu.

*Elle partage, certes, l'idée qu'il faut laisser au locataire la possibilité de refuser l'aide, mais on ne peut l'obliger à demander explicitement celle-ci. Pour autant qu'ils aient connaissance de la possibilité prévue par le projet, les locataires concernés, qui ne disposent pas nécessairement d'un conseil, ne s'adresseront au CPAS qu'*in extremis*.*

2.1.2. Vote

L'amendement n° 1 de M. Desmedt est rejeté par 8 voix contre 2.

2.2. Paragraphe premier

2.2.1. Amendements

M. Desmedt dépose l'amendement subsidiaire n° 2 (doc. Sénat n° 1-926/2), libellé comme suit:

«Au § 1^{er} de l'article 1344ter proposé, insérer, après les mots «par citation», les mots «ou par comparution volontaire.»

Justification

Il y a trois façons d'introduire une procédure en matière locative devant le juge de paix: la requête écrite, la citation par huissier ou la comparution

gerechtsdeurwaarder en bij vrijwillige verschijning. Er is geen enkele reden om deze derde manier van procederen buiten het toepassingsgebied van deze wet te houden.

Het voorstel in amendement nr. 2 om in het voorgestelde artikel 1344ter, § 1, te bepalen dat de verplichting voor de griffie om het OCMW te verwittigen ook geldt wanneer de vordering tot uithuiszetting wordt ingeleid als gevolg van een vrijwillige verschijning, werd, aldus *een senator*, ook reeds door de Raad van State gedaan in zijn advies over het wetsvoorstel van de heer Santkin (Stuk Senaat, nr. 1-215/9, blz. 3).

Het is natuurlijk de evidentie zelf dat een vrijwillige verschijning in een huurgeschil de instemming van de huurder veronderstelt. Bijgevolg zal het probleem niet zo acuut zijn.

De minister verklaart dat de regering de vraag van de Raad van State of in het ontwerp rekening werd gehouden met de vrijwillige verschijning, bevestigend heeft beantwoord. Er wordt echter niet expliciet in het voorgestelde artikel 1344ter bepaald dat de meldingsprocedure wordt opgestart bij een vrijwillige verschijning. Deze vorm van inleiding van het geding veronderstelt immers dat de twee partijen bereid zijn hun geschil aan de vrederechter voor te leggen. Meestal worden ze bijgestaan door hun raadsman. Bijgevolg veronderstelt de regering dat de huurder zelf het OCMW zal aanspreken.

Een lid werpt op dat de instemming van de huurder het inleiden van de vordering betreft, niet noodzakelijk haar reikwijdte of omvang.

Dat neemt volgens *een vorige spreker* niet weg dat, zelfs wanneer amendement nr. 2 wordt aangenomen, alle mogelijke wegen om de uithuiszetting te vorderen nog niet zijn afgedekt. De verhuurder kan zijn eis, bijvoorbeeld tot betaling van achterstallige huurgelden, immers bij conclusie uitbreiden en de uithuiszetting vorderen. In dat geval zou de betrokken huurder de in artikel 1344ter bepaalde hulp van het OCMW niet kunnen krijgen.

Een amendement zou deze lacune moeten aanvullen.

Een lid merkt op dat de huurder bij een vrijwillige verschijning niet noodzakelijk vergezeld is van een advocaat. Soms begeven de beide partijen zich naar het vredegerecht waar de griffier een verklaring van vrijwillige verschijning opstelt. Ondanks zijn goede wil, begrijpt de huurder echter vaak niet veel van de procedure. Bijgevolg komt het dikwijls toch tot een uithuiszetting zonder dat de betrokkene hulp heeft ontvangen van het OCMW.

Een vorige spreker is van oordeel dat de vrijwillige verschijning op grond van een gezamenlijk verzoekschrift plaatsheeft zodat de in amendement nr. 2

volontaire. Il n'y a pas de raison d'exclure le troisième mode de procédure du champ d'application de la loi.

Selon *un sénateur*, la proposition contenue dans l'amendement n° 2 de disposer, à l'article 1344ter proposé, que l'obligation pour le greffe d'avertir le CPAS vaut également lorsque la demande d'expulsion est introduite à la suite d'une comparution volontaire a également été faite par le Conseil d'État dans son avis sur la proposition de loi de M. Santkin (doc. Sénat, n 1-215/9, p. 3).

Il va de soi qu'une comparution volontaire dans un litige en matière locative suppose l'assentiment du locataire. Le problème ne sera donc pas si aigu.

Le ministre déclare que le gouvernement a répondu par l'affirmative à la question, posée par le Conseil d'État, de savoir si le projet avait tenu compte de la comparution volontaire. L'article 1344ter proposé ne dispose toutefois pas explicitement qu'une comparution volontaire engage la procédure de notification. Cette forme d'introduction d'instance suppose en effet que les deux parties sont disposées à soumettre leur litige au juge de paix. Le plus souvent, elles seront assistées de leur conseil. Le gouvernement suppose donc que le locataire s'adressera lui-même au CPAS.

Un commissaire objecte que l'assentiment du locataire concerne l'introduction de l'instance, et pas nécessairement sa portée ou son ampleur.

Il n'empêche, selon *un préopinant*, que, même si on adopte l'amendement n° 2, on ne couvre pas encore toutes les façons possibles de requérir l'expulsion. Le bailleur peut en effet étendre sa demande — du paiement des loyers impayés, par exemple, — par voie de conclusion et exiger l'expulsion. Dans ce cas, le preneur concerné ne pourrait pas bénéficier de l'aide du CPAS visée à l'article 1344ter.

Il faudrait combler cette lacune par voie d'amendement.

Un membre fait remarquer qu'en cas de comparution volontaire, le preneur n'est pas nécessairement accompagné d'un avocat. Parfois, les deux parties se rendent à la justice de paix, où le greffier établit une déclaration de comparution volontaire. Malgré sa bonne volonté, le preneur ne comprend souvent pas grand-chose à la procédure. Ainsi en arrivera-t-on souvent quand même à une expulsion, sans que la personne concernée ait reçu une aide du CPAS.

Selon *un préopinant*, la comparution volontaire se fait sur la base d'une requête conjointe, de sorte que l'article 1344ter, § 1^{er} couvre malgré tout l'hypothèse

bedoelde hypothese toch door artikel 1344ter, § 1, wordt gedekt. Indien men elke dubbelzinnigheid uit de weg wenst te ruimen, verdient het natuurlijk aanbeveling deze derde vorm van inleiding van de vordering tot uithuiszetting *expressis verbis* in het voormelde artikel in te schrijven.

Wat de uitbreiding van de eis bij conclusie betreft, zou moeten worden bepaald dat, wanneer een dergelijke conclusie ter griffie wordt neergelegd, de griffier het OCMW hiervan in kennis stelt.

Hetzelfde zou moeten gebeuren wanneer gedingpartijen in het kader van de oproeping tot verzoening voor de vrederechter een akkoord sluiten met dezelfde rechtsgevolgen.

De minister wijst erop dat de huurder natuurlijk direct betrokken is bij de vrijwillige verschijning en de verzoeningsprocedure.

Bij de vrijwillige verschijning is het echter onmogelijk het OCMW te verwittigen vooraleer de zaak aanhangig is gemaakt.

Verscheidene leden zijn van oordeel dat de mededeling aan het OCMW moet gebeuren uiterlijk op de dag van de verschijning.

Wat de uitbreiding van de eis bij conclusie betreft, rijst er volgens *de minister* een praktisch probleem. Zal men er de griffie met het oog op de uitoefening van haar meldingsplicht ten aanzien van het OCMW toe verplichten alle conclusies in huurzaken door de nemen om na te gaan of er geen uithuiszetting wordt gevorderd? Spreker voorziet op dat vlak moeilijkheden.

Een senator repliceert dat, wanneer de wet deze hypothese niet ondervangt, de deur wordt opengezet voor misbruiken. De verhuurder kan de in artikel 1344ter vervatte regeling immers ontduiken door de uithuiszetting niet in de inleidende akte te vorderen, maar achteraf bij wege van conclusie.

De heer Boutmans dient daarom amendement nr. 11 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

«*In het voorgestelde artikel 1344ter, § 1, na de woorden «ingeleid bij verzoekschrift» invoegen de woorden «, vrijwillige verschijning, conclusie.»*

De invoeging van het woord «conclusie» moet het gevaar bezweren dat een procedure die wordt ingeleid met een vordering tot betaling van de huur, in de loop van het geding bij conclusie wordt uitgebreid met een vordering tot uithuiszetting waarop de in artikel 1344ter bepaalde waarborg niet van toepassing zou zijn.

De minister merkt op dat de invoeging van de woorden «vrijwillige verschijning» geen probleem

visée à l'amendement n° 2. Si l'on veut lever toute ambiguïté, il conviendrait évidemment de mentionner explicitement à l'article précité cette troisième forme d'acte introductif de la demande d'expulsion.

En ce qui concerne l'extension de la demande par voie de conclusion, il faudrait prévoir qu'en pareil cas, le greffier informe le CPAS.

Il devrait en être de même lorsque, dans le cadre de l'appel à la conciliation devant le juge de paix, les parties concluent un accord produisant les mêmes effets juridiques.

Le ministre souligne que le preneur est bien entendu directement intéressé par la comparution volontaire et la procédure de conciliation.

Dans le cas de la comparution volontaire, il est toutefois impossible d'avertir le CPAS avant que l'affaire n'ait été introduite.

Plusieurs membres estiment que le CPAS doit être informé au plus tard le jour de la comparution.

En ce qui concerne l'extension de la demande par voie de conclusion, *le ministre* pense qu'un problème pratique se pose. Va-t-on obliger le greffe, qui a le devoir d'adresser une notification au CPAS, à parcourir toutes les conclusions déposées dans les affaires locatives pour vérifier que l'on n'y requiert pas l'expulsion? Le ministre prévoit des difficultés en la matière.

Un sénateur répond que, si la loi ne tient pas compte de cette hypothèse, on ouvre la porte aux abus. Le bailleur peut en effet se soustraire à la réglementation contenue à l'article 1344ter en ne demandant pas l'expulsion dans l'acte introductif, mais ultérieurement par voie de conclusion.

C'est pourquoi *M. Boutmans* dépose l'amendement n° 11 qui est libellé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

«*À l'article 1344ter, § 1^{er}, proposé, insérer, entre les mots «par requête écrite» et les mots «ou par citation», les mots «comparution volontaire, conclusions.»*

L'insertion du mot «conclusions» doit permettre d'éviter qu'une procédure introduite par une demande en paiement de loyer, ne soit complétée en cours de procès, par voie de conclusion, par une demande d'expulsion à laquelle la garantie visée à l'article 1344ter ne s'appliquerait pas.

Le ministre déclare que l'insertion des mots «comparution volontaire» ne pose pas de problème,

schept. De huurder is in dat geval immers sowieso bij de procedure betrokken.

Wat de uitbreiding van de vordering bij conclusie betreft, plaatst de minister, zoals eerder gezegd, vraagtekens bij de toepasbaarheid van de voorgestelde procedure.

Een lid merkt op dat, wanneer amendement nr. 2 wordt aangenomen, er een paragraaf *3bis* moet worden ingevoegd houdende de regeling van de kennisgeving van het OCMW in geval van vrijwillige verschijning. Aangezien deze vorm van inleiding van het geding kostenbesparend is en de huurder behoeftig, kan de wet hieromtrent niet het stilzwijgen bewaren.

Voor het vervolg van deze discussie wordt verwezen naar punt 2.4 en inzonderheid naar amendement nr. 20 van mevrouw Delcourt-Pêtre.

2.2.2. Stemmingen

Amendement nr. 2 van de heer Desmedt wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 11 van de heer Boutmans wordt met dezelfde eenparigheid verworpen.

2.3. Paragraaf 2 (nieuw)

2.3.1. Amendement

De heer Boutmans dient amendement nr. 12 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

«A. *In het voorgestelde artikel 1344ter, een § 2 (nieuw) invoegen, luidende:*

«*Tenzij de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is, moet een eis tot uithuiszetting altijd voorafgegaan worden door een oproeping tot minnelijke schikking, zoals bedoeld in artikel 731.*

Wanneer een eis wordt ingediend zonder voorafgaande oproeping tot minnelijke schikking, wordt de procedure, behoudens akkoord van alle partijen, opgeschort en wordt er, zelfs ambtshalve, gehandeld zoals bepaald in artikel 732.

Indien geen minnelijke schikking tot stand komt, wordt de procedure op verzoek van de meest gerede partij hernomen. »

B. De §§ 2 en 3 vernummeren tot de §§ 3 en 4. »

De minister is van oordeel dat een verplichte verzoeningspoging de procedure zal verzwaren. Het voorgestelde artikel 1344ter bevat een evenwicht tussen enerzijds de noodzaak om de procedure op een diligente wijze af te handelen en anderzijds de bescherming van de belangen van de gedingpartijen zoals onder meer de voorwaarde om de vordering tot uithuiszetting onmiddellijk aan het OCMW mee te delen. De voorgestelde procedure biedt de huurder derhalve reeds een sluitende bescherming. De minis-

triste *puisque le preneur est de toute manière associé à la procédure.*

En ce qui concerne l'extension de la demande par voie de conclusion, le ministre s'interroge, comme il l'a déjà dit, quant à l'application de la procédure proposée.

Un membre fait remarquer que, si on adopte l'amendement n° 2, il faut insérer un § *3bis* réglant la notification au CPAS en cas de comparution volontaire. Étant donné que ce mode d'introduction de l'instance est plus économique et que le preneur se trouve dans le besoin, la loi ne peut rester muette à ce sujet.

Pour la suite de cette discussion, il est renvoyé au point 2.4 et, en particulier, à l'amendement n° 20 de Mme Delcourt-Pêtre.

2.2.2. Votes

L'amendement n° 2 de M. Desmedt est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 11 de M. Boutmans est rejeté à la même unanimité.

2.3. Paragraphe 2 (nouveau)

2.3.1. Amendement

M. Boutmans dépose l'amendement n° 12, qui est libellé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

«A. *Compléter l'article 1344ter proposé par un § 2 (nouveau), rédigé comme suit:*

«*Excepté le cas où le bailleur fournit la preuve que le bien est vide, la demande d'expulsion doit toujours être précédée par un appel à la conciliation, conformément à l'article 731.*

Lorsqu'une demande d'expulsion est introduite sans appel préalable à la conciliation, la procédure est suspendue, sauf accord de toutes les parties, et il est procédé, même d'office, conformément aux dispositions de l'article 732.

Lorsque la conciliation n'a pas lieu, la procédure est reprise à la requête de la partie la plus diligente. »

B. Remunéroter les §§ 2 et 3 en 3 et 4. »

Le ministre estime qu'une tentative de conciliation obligatoire alourdira la procédure. L'article 1344ter proposé établit un équilibre entre la nécessité de régler la procédure avec diligence et la nécessité de protéger les intérêts des parties à la cause, par exemple en imposant la communication immédiate de la demande d'expulsion au CPAS. La procédure proposée offre dès lors déjà une protection solide au preneur. Le ministre estime qu'il serait exagéré de l'assortir de l'obligation de tenter une conciliation.

ter acht het te verregaand daar nog eens een verplichte verzoeningspoging aan toe te voegen. Een dergelijke verplichting zal de gedingpartijen voor wie de procedure in de voorgestelde vorm zeer toegankelijk is, veeleer afschrikken.

Hij vraagt derhalve de verwerping van het amendement.

De indiener van het amendement sluit niet uit dat een oproeping tot minnelijke schikking tot verzoening leidt zodat het geschil onmiddellijk wordt beëindigd. Ze kan de procedure dus enorm vereenvoudigen.

Trouwens in allerlei andere wetten, bijvoorbeeld inzake pacht, is een poging tot minnelijke schikking voorgeschreven. Zij schijnt nuttige resultaten op te leveren.

Bovendien schenkt deze verplichting de vrederechter de mogelijkheid het geschil preventief op te lossen.

De minister repliceert dat er steeds kan worden gepoogd de partijen met elkaar te verzoenen. Het is de vraag of dit verplicht moet worden gesteld. Zal de verzoeningspoging resultaten opleveren? Het probleem is dat de partijen dikwijls niet komen opdagen en het OCMW wordt ingeschakeld om de huurder te vertegenwoordigen en de hulpverlening te organiseren.

De minister vreest dan ook dat de oproeping tot minnelijke schikking haar doel zal voorbijaanschietsen en de procedure zal verzwaren.

Een lid onthoudt uit een jarenlange ervaring als plaatsvervangend vrederechter dat slechts een klein deel van de gedingpartijen in huurzaken daadwerkelijk gevolg geeft aan de oproeping tot minnelijke schikking. Het aantal gevallen waarin zij een oplossing voor hun problemen vinden, is bovendien volkomen verwaarloosbaar. Dat is niet verwonderlijk. De huurder en de verhuurder hebben meestal een lange conflictgeschiedenis achter de rug waardoor verzoening niet langer mogelijk is.

De indiener van het amendement repliceert dat het geschil meestal de betaling van achterstallige huur betreft en de schuldvordering eigenlijk niet wordt betwist.

De vorige spreker verwijst naar arbeidsgeschillen waar er na de dagvaarding een poging tot verzoening is voorgeschreven welke doorgaans geen resultaat oplevert zodat het geschil onmiddellijk ten gronde voor de arbeidsrechtbank wordt gepleit.

De indiener van het amendement ontkent dat niet, maar wijst erop dat de oproeping tot minnelijke schikking in het gegeven voorbeeld geen preventief effect kan hebben omdat ze niet vóór, maar na de dagvaarding plaatsheeft. In die omstandigheden kan ze beter worden afgeschaft.

Pareille obligation ne ferait qu'effrayer les parties à la cause pour lesquelles la procédure telle qu'elle est proposée est très accessible.

Aussi demande-t-il le rejet de l'amendement.

L'auteur de l'amendement n'exclut pas qu'un appel à la conciliation puisse mener à une réconciliation, et que l'on puisse mettre fin immédiatement ainsi au litige en question. La procédure pourrait donc s'en trouver fortement simplifiée.

L'obligation de procéder à une tentative de conciliation est d'ailleurs prévue dans toutes sortes d'autres lois, comme dans la législation relative aux baux à ferme. Elle semble donner de bons résultats.

Elle permet en outre au juge de paix de régler préventivement les litiges.

Le ministre répond que l'on peut toujours essayer de réconcilier les parties. La question à poser est de savoir s'il faut imposer cette tentative ou non. La tentative de conciliation donnera-t-elle des résultats? La difficulté vient de ce que les parties font souvent défaut et que l'on fait appel au CPAS pour représenter le preneur et pour organiser l'aide.

Le ministre craint dès lors que l'appel à la conciliation ne manque son but et n'alourdisse la procédure.

Fort d'une expérience de plusieurs années en tant que juge de paix suppléant, *un membre* signale qu'une petite fraction seulement des parties aux affaires locatives donne effectivement suite aux appels à la conciliation. En outre, le nombre de cas dans lesquels les parties parviennent à trouver une solution aux problèmes est tout à fait négligeable. Cela n'a rien d'étonnant. Généralement, le preneur et le bailleur sont en situation conflictuelle depuis longtemps, ce qui empêche la conciliation.

L'auteur de l'amendement répond que les litiges concernent généralement le paiement de loyers dus, et que la créance n'est en fait pas contestée.

Le préopinant renvoie aux litiges concernant le droit du travail, à propos desquels une tentative de conciliation est prévue après la citation; comme la tentative de conciliation ne donne généralement pas de résultat, les litiges sont portés immédiatement quant au fond devant le tribunal du travail.

L'auteur de l'amendement ne nie pas ce qui vient d'être dit, mais il souligne que, dans l'exemple en question, l'appel à la conciliation ne peut pas avoir d'effets préventifs, puisqu'il est lancé non pas avant, mais après la citation. Dans ces circonstances, il vaut mieux le supprimer.

2.3.2. Stemming

Amendement nr. 12 van de heer Boutmans wordt verworpen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

2.4. Paragraaf 2**2.4.1. Amendementen**

De heer Boutmans dient amendement nr. 13 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

« In het voorgestelde artikel 1344ter, § 2, tussen de woorden « bij verzoekschrift » en de woorden « zendt de griffier » invoegen de woorden « , vrijwillige verschijning of conclusie. »

Er wordt verwezen naar de bespreking van de amendementen nrs. 2 en 11 op het voorgestelde artikel 1344ter, § 1.

Mevrouw Jeanmoye dient amendement nr. 15 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

« De §§ 2 en 3 van het voorgestelde artikel 1344ter vervangen als volgt:

« § 2. Wanneer de vordering bij verzoekschrift aanhangig wordt gemaakt, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving van de vordering tot uithuiszetting op de algemene rol, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar een door de huurder gekozen erkende vereniging die het recht op huisvesting verdedigt of, bij gebreke daarvan, naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de verblijfplaats van de huurder.

§ 3. Wanneer de vordering bij dagvaarding aanhangig wordt gemaakt, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar een door de huurder gekozen erkende vereniging die het recht op huisvesting verdedigt of, bij gebreke daarvan, naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de verblijfplaats van de huurder. »

Verantwoording

Dit amendement wil het mogelijk maken dat ook een vereniging wier activiteiten gericht zijn op de bescherming van het recht op huisvesting en die bijvoorbeeld al in contact staat met de huurder, de rol

2.3.2. Vote

L'amendement n° 12 de M. Boutmans est rejeté à l'unanimité des 10 membres présents.

2.4. Paragraphe 2**2.4.1. Amendements**

M. Boutmans dépose l'amendement n° 13, qui est rédigé comme suit (doc Sénat, n° 1-926/3):

« À l'article 1344ter proposé, insérer, entre les mots « par requête écrite » et les mots « le greffier envoie », les mots « comparution volontaire ou conclusions. »

Référence est faite à la discussion des amendements n°s 2 et 11 à l'article 1344ter proposé.

Mme Jeanmoye dépose l'amendement n° 15, qui est rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

« Remplacer les §§ 2 et 3 de l'article 1344ter proposé par ce qui suit:

« § 2. Lorsque la demande est introduite par requête écrite, le greffier envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête écrite à une association agréée au choix du preneur et se proposant de défendre le droit au logement, ou, à défaut au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 3. Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation à une association agréée au choix du preneur et se proposant de défendre le droit au logement, ou, à défaut au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur. »

Justification

L'objectif visé est de permettre aussi à une association dont les activités viseraient à protéger le droit au logement et qui serait, par exemple, déjà en rapport avec le preneur de jouer le rôle du CPAS. C'est ainsi

van het OCMW overneemt. Wie dat wenst, kan dan — in plaats van op het OCMW — een beroep doen op een dergelijke efficiënt werkende vereniging.

Sommige OCMW's klagen er immers over dat zij alle taken in verband met maatschappelijke hulpverlening op zich moeten nemen. Dit impliceert immers zoveel werk dat andere taken eronder lijden. Die ondersteuning door representatieve organisaties is dus niet te verwaarlozen.

De minister verklaart de voorkeur te geven aan het behoud van de coördinerende rol van het OCMW. De huurder kan het OCMW steeds meedelen op welke gespecialiseerde verenigingen hij een beroep wenst te doen. Het OCMW kan eveneens uit eigen beweging andere instanties in het hulpverleningsproces betrekken, zoals de sociale huisvestingsmaatschappijen. De huurder is natuurlijk niet verplicht de hulp van het OCMW te aanvaarden. Hij kan verzet aantekenen en zich tot andere organisaties wenden. Het is echter ondoenlijk in de wet de verenigingen en organisaties op te sommen die de huurder te hulp kunnen komen.

In aansluiting op de discussie over de vrijwillige verschijning (zie punt 2.2) dient mevrouw Delcourt-Pêtre amendement nr. 20 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

«In het voorgestelde artikel 1344ter, § 2, tussen de woorden «bij verzoekschrift» en de woorden «zendt de griffier» invoegen de woorden «of bij vrijwillige verschijning.»

2.4.2. Stemmingen

Amendement nr. 13 van de heer Boutmans wordt verworpen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 15 van mevrouw Jeanmoye wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 20 van mevrouw Delcourt-Pêtre wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

2.5. Paragraaf 4

De heren Erdman en Desmedt dienen amendement nr. 21 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

«In het voorgestelde artikel 1344ter, § 4, tussen de woorden «de huurder kan» en de woorden «bij de griffie» invoegen de woorden «in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning of...»

Dit amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

que les personnes qui le souhaiteraient pourraient préférer à l'intervention du CPAS celle d'une association efficace sur le terrain.

Il faut savoir que certains CPAS se plaignent de se voir confier toutes les tâches d'aide sociale. En effet, cela implique une telle charge de travail que l'ensemble de leurs autres missions s'en trouvent affectées. Ce soutien du monde associatif serait donc loin d'être négligeable.

Le ministre déclare qu'il est partisan du maintien du rôle coordinateur du CPAS. Le preneur peut toujours communiquer au CPAS à quelles associations spécialisées il souhaite faire appel. Le CPAS peut également associer, de sa propre initiative, d'autres instances, comme les sociétés de logements sociaux, au processus de dispensation d'aide. Le preneur n'est bien entendu pas obligé d'accepter l'aide du CPAS. Il peut faire opposition et s'adresser à d'autres organisations. Il n'est toutefois pas possible d'énumérer dans la loi les associations et les organisations qui peuvent venir en aide au preneur.

À la suite de la discussion relative à la comparution volontaire (voir point 2.2), Mme Delcourt-Pêtre dépose l'amendement n° 20, qui est rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

«À l'article 1344ter, § 2, proposé, entre les mots «par requête écrite» et les mots «le greffier envoie» insérer les mots «ou par comparution volontaire.»

2.4.2. Votes

L'amendement n° 13 de M. Boutmans est rejeté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 15 de Mme Jeanmoye est rejeté par 8 voix contre 2.

L'amendement n° 20 de Mme Delcourt-Pêtre est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

2.5. Paragraphe 4

MM. Erdman et Desmedt déposent l'amendement n° 21, qui est rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

«À l'article 1344ter, § 4, proposé, insérer, entre les mots «d'aide sociale» et les mots «auprès du greffe», les mots «dans le procès-verbal de comparution volontaire ou...»

Cet amendement est adopté à l'unanimité des dix membres présents.

2.6. Paragraaf 5

2.6.1. Amendementen

De heer Santkin dient amendement nr. 6 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

« Paragraaf 5 van het voorgestelde artikel 1344ter vervangen als volgt:

« § 5. De huurder en de bewoners van het goed kunnen een aanvraag tot hulpverlening indienen bij het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de gemeente dat hun de nodige hulp kan verlenen. »

Verantwoording

De in de Kamer goedgekeurde tekst dreigt de toepassing van de wet negatief te beïnvloeden. Door die tekst wordt een uithuiszetting immers een banale aanleiding: de eigenaars en de vrederechters kunnen veel makkelijker tot uithuiszetting overgaan daar zij de eindverantwoordelijkheid voor de maatschappelijke gevolgen op het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn kunnen afwentelen.

Die wetgeving dreigt het tegenovergestelde effect te hebben van het beoogde. Daarenboven had de interministeriële conferentie voor de maatschappelijke integratie de rol van het OCMW duidelijker afgebakend. Zo was bepaald dat het OCMW van bij het begin van de uithuiszettingsprocedure moet worden ingelicht om de betrokkenen te kunnen helpen in hun verweer en bij het zoeken naar een nieuwe woning.

Het is wenselijk de taak van het OCMW te definiëren en te bepalen wanneer het kan ingrijpen. Dit amendement bepaalt dat het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn zijn opdracht vervult op verzoek van de huurder. Uit de oorspronkelijke tekst zou men kunnen afleiden dat het zich niet verzetten tegen de mededeling van het afschrift van het verzoekschrift of de dagvaarding neerkomt op een aanvraag tot hulpverlening. Er is evenwel een positieve daad nodig, dat wil zeggen een aanvraag tot hulpverlening, vooraleer het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn een dossier kan behandelen.

De minister verklaart dat het voorgestelde artikel 1344ter, § 5, reeds de mogelijkheid biedt de in amendement nr. 6 bedoelde hulp te verlenen welke omschreven wordt in de organieke wet van 8 juli 1976 op de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. Het door het amendement nagestreefde doel is dus perfect haalbaar op grond van de voorliggende tekst van het wetsontwerp.

De indiener van het amendement repliceert dat de rol van de OCMW's bij het zoeken naar een nieuwe woning voor hulpbehoevende huurders die zich geen behoorlijke huisvesting kunnen veroorloven, moet worden gepreciseerd. De OCMW's nemen een cen-

2.6. Paragraphe 5

2.6.1. Amendements

M. Santkin dépose l'amendement n° 6, qui est rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

« Remplacer le § 5 de l'article 1344ter proposé, par ce qui suit:

« § 5. Le preneur et les occupants du bien peuvent introduire une demande d'aide au centre public d'aide sociale de la commune afin qu'il leur dispense l'aide nécessaire. »

Justification

Le texte tel qu'adopté à la Chambre risque d'avoir des effets négatifs sur l'application de la loi. Ainsi, on pourrait assister à une banalisation des expulsions, puisque les propriétaires et les juges de paix pourront recourir plus facilement aux expulsions en reportant la responsabilité finale des conséquences sociales sur le centre public d'aide sociale.

Cette législation risque d'avoir un effet exactement inverse à l'effet désiré. De plus, la Conférence interministérielle pour l'intégration sociale avait défini le rôle du CPAS de façon plus claire. Ainsi, il était précisé que s'ils devaient être informés, dès le début de la procédure d'expulsion, c'était pour qu'ils puissent aider à la défense et rechercher un nouveau logement.

Il convient de définir la mission du centre public d'aide sociale et de préciser dans quelle mesure il peut intervenir. Le présent amendement prévoit que le centre public d'aide sociale remplira ses missions sur demande du preneur. Le texte initial laisse sous-entendre que le simple fait de ne pas s'opposer à l'envoi de la copie de la requête ou de la citation constitue une demande d'aide sociale. Or, pour que le centre public d'aide sociale instruisse un dossier, il faut un acte positif, c'est-à-dire une demande d'aide.

Le ministre déclare que l'article 1344ter, § 5, proposé prévoit déjà la possibilité d'apporter l'aide prévue à l'amendement n° 6, qui est définie dans la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'aide sociale. Le texte actuel du projet de loi permet donc parfaitement d'atteindre le but visé par l'amendement.

L'auteur de l'amendement réplique qu'il faut préciser le rôle des CPAS dans la recherche d'une nouvelle habitation pour les locataires en détresse qui ne peuvent plus se permettre un logement convenable. Les CPAS occupent une place centrale dans l'aide

trale plaats in bij de sociale hulpverlening aan minvermogenen. Zij blijken echter niet altijd bij machte te zijn om op het vlak van de huisvesting tegemoet te komen aan alle aanvragen tot hulpverlening, tenzij ze vanaf het begin bij de operatie worden betrokken en samenwerken met andere instanties, zoals de sociale huisvestingsmaatschappijen. De verantwoordelijken van respectievelijk deze maatschappijen en de OCMW's dienen zich dus in het eerste stadium van de procedure samen aan tafel te zetten om een oplossing te vinden.

Het amendement heeft dus ten doel de categorie huurders tegen wie een uithuiszetting wordt gevorderd, zo snel mogelijk aan een nieuwe huisvesting te helpen. Daarom moet de opdracht van de OCMW's op dit vlak worden gepreciseerd.

De heer Vandenberghe herinnert eraan dat hij met de heer Bourgeois twee amendementen (amendementen nrs. 4 en 5, Stuk Senaat, nr. 1-215/8) heeft ingediend op het wetsvoorstel van de heer Santkin tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (Stuk Senaat, nr. 1-215/1).

Voornamelijk amendement nr. 4 verdient aandacht. Het luidt als volgt:

«Het voorgestelde artikel 1344quater aanvullen met een § 3, luidende:

«§ 3. Voor de periode tijdens welke de uithuiszetting overeenkomstig dit artikel niet ten uitvoer kan worden gelegd, is door de huurder een vergoeding verschuldigd gelijk aan de huurprijs. Voor de betaling van deze vergoeding staat het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, bedoeld in artikel 1344ter, hoofdelijk borg.»

Verantwoording

De meeste uithuiszettingen zijn het gevolg van een vonnis dat de huurovereenkomst beëindigt wegens niet-betaling van de huurprijs door de huurder. Indien de verhuurder verplicht wordt de woning aan een dergelijke huurder verder ter beschikking te stellen, dan zal hij daarvoor de facto geen enkele vergoeding ontvangen wegens het onvermogen van de huurder. Aldus wordt dan een specifieke onevenredige last opgelegd met sociaal oogmerk aan de eigenaar, hetgeen strijdig is met het gelijkheidsbeginsel. Er is immers geen enkele reden waarom eigenaars van huurwoningen deze sociale last alleen moeten dragen. Het komt de gemeenschap toe in die situatie de gebeurlijke last over alle burgers te spreiden. De eigenaar zal trouwens veelal reeds ruime inschikkelijkheid aan de dag hebben gelegd ten aanzien van de

sociale aux personnes défavorisées. Toutefois, il s'avère qu'en matière de logement, ils ne sont pas toujours capables de satisfaire à toutes les demandes d'aide, à moins qu'ils ne soient associés dès le départ à l'opération et qu'ils collaborent avec d'autres instances, telles que les sociétés de logement social. Les responsables de ces sociétés et des CPAS doivent donc se mettre autour d'une table au premier stade de la procédure, en vue de trouver une solution.

L'amendement a donc pour but d'aider la catégorie de locataires dont l'expulsion est requise à trouver aussi rapidement que possible un nouveau logement. C'est pourquoi il faut préciser la mission des CPAS dans ce domaine.

M. Vandenberghe rappelle que lui et M. Bourgeois ont déposé deux amendements (amendements n^{os} 4 et 5, doc. Sénat, n^o 1-215/8) à la proposition de loi de M. Santkin modifiant et complétant les dispositions du Code civil concernant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur (doc. Sénat, n^o 1-215/1).

L'amendement n^o 4 mérite un intérêt particulier. Il est rédigé comme suit:

«Compléter l'article 1344quater proposé par un § 3, rédigé comme suit:

«§ 3. Un dédommagement égal au montant du loyer est dû par le preneur pendant la période durant laquelle l'exclusion ne peut être exécutée en vertu du présent article. Le centre public d'aide sociale visé à l'article 1344ter est caution solidaire du paiement de ce dédommagement.»

Justification

La plupart des expulsions sont la conséquence d'un jugement résiliant le bail pour non-paiement du loyer par le preneur. Si le bailleur est tenu de continuer à mettre l'habitation à la disposition d'un tel preneur, il ne touchera de facto aucun dédommagement en raison de l'insolvabilité du preneur. Cette mise à disposition revient donc à imposer au propriétaire une charge spécifique, disproportionnée et à finalité sociale, ce qui est contraire au principe d'égalité. Rien ne justifie en effet que les propriétaires d'habitations louées soient les seuls à supporter cette charge sociale. Il incombe à la collectivité de répartir entre tous les citoyens la charge pouvant découler de cette situation. D'ailleurs, le propriétaire aura d'ordinaire déjà fait preuve d'une grande complaisance vis-à-vis du preneur. L'expulsion n'est en effet que la phase ultime

huurder. De uitzetting is immers slechts het ultieme eindpunt van een aanslepende probleemsituatie tussen verhuurder en huurder.

Derhalve moet voorzien worden in een regeling waarbij de verhuurder de zekerheid verkrijgt voor de verdere terbeschikkingstelling van de woning te worden vergoed. Anders maakt het voorgestelde artikel een tijdelijke onteigening of een opeising uit, zonder enige vergoeding, hetgeen strijdig is met de Grondwet, des te meer daar § 1 van het voorgestelde artikel geen enkele tijdsdimensie weerhoudt. Derhalve moet worden voorzien dat het OCMW hoofdelijk borg staat voor de betaling van een vergoeding gelijk aan de huurprijs. (Van een huurprijs zelf kan geen sprake meer zijn vermits de uithuiszetting steeds gepaard zal gaan met een ontbinding van de huurovereenkomst; de contractuele verplichting tot betaling van een huurprijs bestaat met andere woorden niet langer.)

Deze regeling sluit aan bij artikel 134bis van de gemeentewet. Dit artikel stelt dat «op gemotiveerd verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn de burgemeester beschikt (...) over het recht om elk gebouw, dat sedert meer dan zes maanden verlaten is, op te eisen ten einde het ter beschikking te stellen van dakloze personen», en voegt daaraan toe dat dit «opeisingsrecht» slechts kan uitgeoefend worden «mits een billijke vergoeding» van de eigenaar. Hier zou in feite een «opeisingsrecht» worden in het leven geroepen zonder enige vergoeding, wat bezwaarlijk met de bestaande rechtsbeginselen verzoenbaar is. Er is geen enkele reden om van de beginselen van artikel 134bis van de gemeentewet af te wijken.

Het feit dat er sprake is van een hoofdelijke borgstelling maakt enerzijds dat de verhuurder, bij niet-betaling van de vergoeding zich rechtstreeks kan wenden tot het OCMW. Anderzijds zal dit tot gevolg hebben dat het OCMW de gelden die het betaald heeft als borg, zal kunnen terugvorderen van de huurder.

Het advies dat de Raad van State onder meer over dit amendement uitbracht (Stuk Senaat, nr. 1-215/9, blz. 5-6), luidde als volgt:

«Uit de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn blijkt dat deze tot taak hebben de maatschappelijke dienstverlening te verstrekken waarop elke persoon recht heeft om een menswaardig leven te kunnen leiden.

Het is vaste rechtspraak dat het recht op maatschappelijke dienstverlening gewaarborgd door de wet van 8 juli 1976 pas ontstaat wanneer en zolang de betrokkene zich in een situatie bevindt waarin hij niet over de middelen beschikt die nodig zijn om een menswaardig leven te leiden en dat het in dat verband

d'un problème qui traîne en longueur entre le bailleur et le preneur.

Il convient dès lors de prévoir un régime donnant au bailleur la certitude d'être indemnisé pour la poursuite de la mise à disposition de l'habitation. À défaut de quoi l'article proposé constituerait une expropriation temporaire ou une réquisition, sans rémunération aucune, ce qui est contraire à la Constitution, d'autant que le § 1^{er} de l'article proposé ne contient aucune indication de durée. Il faut dès lors prévoir que le CPAS est caution solidaire du paiement d'un dédommagement dont le montant correspond à celui du loyer. (Il ne saurait plus être question de loyer puisque l'expulsion emportera toujours résiliation du bail; en d'autres mots, l'obligation contractuelle de payer un loyer n'existe plus.)

Ce régime s'articule sur l'article 134bis de la loi communale, qui dispose que «sur requête motivée du président de l'aide sociale, le bourgmestre dispose (...) d'un droit de réquisition de tout immeuble abandonné depuis plus de six mois, afin de mettre à la disposition de personnes sans abri». Il ajoute que ce «droit de réquisition» ne peut s'exercer que «moyennant un juste dédommagement» du propriétaire. On créerait en fait un «droit de réquisition» qui ne s'accompagne d'aucun dédommagement, ce qui est difficilement conciliable avec les principes juridiques. Rien ne justifie de déroger aux principes de l'article 134bis de la loi communale.

L'existence d'une caution solidaire permettra au bailleur de s'adresser directement au CPAS, en cas de non-paiement du dédommagement, et au CPAS de réclamer au preneur les montants payés au titre de caution.

L'avis que le Conseil d'État a donné notamment au sujet de cet amendement (doc. Sénat, n° 1-215/9, p. 5-6), était libellé comme suit:

«Il résulte de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'aide sociale que ceux-ci ont pour mission d'assurer l'aide sociale à laquelle toute personne a droit pour pouvoir mener une vie conforme à la dignité humaine.

Il est de jurisprudence constante que le droit à l'aide sociale garanti par la loi du 8 juillet 1976 ne s'ouvre que lorsque et tant que la personne intéressée se trouve dans une situation où elle ne dispose pas des moyens nécessaires pour mener une vie conforme à la dignité humaine et qu'à cette fin, il appartient aux

aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn toekomt om voor ieder geval afzonderlijk te oordelen of aan die voorwaarde voldaan is en, zo ja, om te oordelen welke vorm die hulpverlening moet aannemen.

Dat het recht om een menswaardig leven te leiden, alsook het recht op sociale bijstand in artikel 23 van de Grondwet zijn vastgelegd, doet niets af aan die regeling. Meer zelfs, door uitdrukkelijk te bepalen dat wanneer de wetgever de economische, sociale en culturele rechten — waaronder dus ook het recht op sociale bijstand — waarborgt, deze rekening dient te houden met de plichten die aan deze rechten verbonden zijn, heeft de grondwetgever duidelijk bevestigd dat het recht op sociale bijstand geenszins onvoorwaardelijk is.

Indien bijgevolg op absolute wijze, zonder dat voor ieder geval afzonderlijk de behoeften en de mogelijkheden van de betrokkenen worden beoordeeld, voorgeschreven wordt dat het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van rechtswege hoofdelijk borg staat voor de betaling van de vergoeding verschuldigd door de huurder, wordt de wettelijke taak van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn uitgehold en wordt artikel 23 van de Grondwet geschonden.

Bovendien zou zulk een absolute bepaling in strijd zijn met het beginsel van gelijkheid voor de wet. »

Dit advies houdt volgens spreker in dat er geen bepaling in de wet kan worden ingevoegd luidens welke de OCMW's bij alle huurconflicten moeten tussenkomen. Deze verplichting geldt slechts ten aanzien van huurders die hulpbehoevend zijn.

Een ander lid merkt op dat het voorgestelde artikel 1344ter, § 5, een ruime draagwijdte heeft. «Het OCMW neemt alle vereiste maatregelen om de huurder en de bewoners van het goed te hulp te komen.»

De minister verklaart dat de Kamercommissie voor de Justitie een lange bespreking heeft gewijd aan de opdracht van het OCMW (cf. Kamerverslag van de heer Van Belle, Stuk Kamer, 1996-1997, nr. 1157/8, onder meer blz. 5 en 11). De regering heeft in dat verband een omzichtige houding aangenomen. Er diende te worden vermeden dat de federale wetgever het bevoegdheidsdomein van de gemeenschappen zou betreden. Op grond van het advies van de Raad van State dat het OCMW voor ieder geval afzonderlijk moet oordelen of degene die om hulp vraagt, over de middelen beschikt om een menswaardig leven te leiden en, in ontkennend geval, welke vorm de hulpverlening moet aannemen (cf. supra), werd de tekst van artikel 28, §§ 1 en 3, (dringende hulp onder meer aan daklozen) en van artikel 57, § 1, (algemene opdracht van het OCMW) van de organieke wet van 8 juli 1976 op de OCMW's in het voorgestelde arti-

centres publics d'aide sociale d'apprécier, dans chaque cas individuel, si cette condition est remplie et, si oui, d'apprécier quelle forme doit prendre l'aide.

La consécration du droit de mener une vie conforme à la dignité humaine et du droit à l'aide sociale dans l'article 23 de la Constitution ne modifie pas cette solution. Au contraire, en précisant expressément que, lorsqu'il garantit les droits économiques, sociaux et culturels — ce qui inclut le droit à l'aide sociale —, le législateur doit tenir compte des obligations correspondant à ces droits, le constituant a clairement confirmé que le droit à l'aide sociale n'était nullement un droit inconditionnel.

En conséquence, prévoir de manière absolue, sans appréciation au cas par cas des besoins et des capacités des intéressés, que le centre public d'aide sociale est de plein droit caution solidaire du paiement de l'indemnité due par l'occupant des lieux, conduirait à dénaturer la mission légale des centres publics d'aide sociale et à méconnaître l'article 23 de la Constitution.

En outre, une disposition aussi indifférenciée serait contraire au principe de l'égalité devant la loi. »

Selon l'intervenant, cet avis implique que l'on ne peut insérer dans la loi aucune disposition prévoyant que les CPAS sont tenus d'intervenir dans tous les conflits locatifs. Pareille obligation ne vaut qu'à l'égard des locataires en détresse.

Un autre membre fait observer que l'article 1344ter, § 5, proposé a une large portée. «Le centre public d'aide sociale prend toutes les mesures nécessaires pour venir en aide au preneur et aux occupants du bien.»

Le ministre déclare que la commission de la Justice de la Chambre a consacré une longue discussion à la mission du CPAS (cf. rapport de la Chambre de M. Van Belle, doc. Chambre, 1996-1997, n° 1157/8, notamment les pp. 5 et 11). Le gouvernement a adopté une attitude circonspecte en la matière. Il fallait éviter que le législateur fédéral empiète sur les compétences des communautés. Partant de l'avis du Conseil d'État, selon lequel le CPAS doit apprécier dans chaque cas individuel, si la personne qui demande une aide dispose des moyens de mener une vie conforme à la dignité humaine et, sinon, quelle forme doit prendre l'aide (cf. supra), l'on a transposé le texte de l'article 28, §§ 1^{er} et 3 (aide d'urgence, notamment aux sans-abri) et de l'article 57, § 1^{er}, (mission générale du CPAS) de la loi du 8 juillet 1976 organique des CPAS, à l'article 1344ter, § 5. Cette transposition a permis de ne pas élargir les missions des CPAS et

kel 1344ter, § 5, getransponeerd. Aldus werd het takenpakket van de OCMW's niet uitgebreid en is een bevoegdheidsconflict met de decreetgevers uitgesloten.

Met betrekking tot de precisering van de opdracht van het OCMW, zoals voorgesteld door amendement nr. 6, verwijst de minister naar artikel 59 van de OCMW-wet luidens hetwelk het OCMW zijn opdracht vervult volgens de meest aangepaste methoden van het maatschappelijk werk.

Het voorgestelde artikel 1344ter gaat uit van de filosofie dat het OCMW in reactie op het signaal dat er een uithuiszetting dreigt, alle vereiste maatregelen neemt om de betrokken huurder en de bewoners van het goed te hulp te komen. Deze invalshoek is te verkiezen boven een omschrijving van wat het OCMW in welke situatie juist moet doen.

Een lid is van oordeel dat de in artikel 1344ter voorgestelde procedure analoog is aan die bepaald in de conventie met de elektriciteitsmaatschappijen. Wanneer een vordering tot uithuiszetting wordt ingeleid bij de vrederechter, wordt het OCMW ambtshalve verwittigd zodat het, behoudens verzet van de huurder, alle vereiste maatregelen kan nemen om de huurder te hulp te komen. Dat betekent echter niet dat de betrokken huurder de hulp van het OCMW moet aanvragen.

Amendement nr. 6 van de heer Santkin neemt dit automatisme weg en maakt de hulpverlening afhankelijk van een aanvraag van de huurder en de bewoners van het goed.

Spreekster verzet zich tegen dit voorstel omdat het in veel dossiers drempelverhogend zal werken en de huurders er juist van zal weerhouden de nodige demarches te doen.

Het argument, ontleend aan het advies van de Raad van State, dat het OCMW niet in elk huurconflict dat op een uithuiszetting kan uitlopen, hulp moet bieden, kan gemakkelijk worden ondervangen. Het volstaat dat het OCMW de huurder ervan in kennis stelt dat hij de hulp van het OCMW kan invoeren. Indien de griffie van het vrederegerecht het OCMW onmiddellijk verwittigt van de vordering tot uithuiszetting, kan de hulpverlening voor zover de huurder die aanvaardt, veel sneller op gang worden gebracht dan wanneer de huurder zelf de aanvraag moet doen. Het OCMW kan zich dan in verbinding stellen met andere instanties, zoals de sociale huisvestingsmaatschappijen en de stedelijke of gemeentelijke huisvestingsdienst, en de coördinatie verzorgen.

Indien in de lijn van amendement nr. 1 van de heer Desmedt (*cf.* punt 2.1.1.) eerst de gemeentelijke diensten zouden worden verwittigd, zal heel wat tijd verloren gaan en dreigt het OCMW voor een voldongen feit te staan, namelijk de uithuiszetting, hetgeen de

d'exclure la possibilité d'un conflit de compétences avec le pouvoir décretal.

En ce qui concerne la précision de la mission du CPAS, telle qu'elle est proposée par l'amendement n° 6, le ministre renvoie à l'article 59 de la loi sur les CPAS, qui prévoit que le CPAS remplit sa mission en suivant les méthodes du travail social les plus adaptées.

L'article 1344ter proposé est inspiré de la philosophie selon laquelle le CPAS, en réaction à la menace d'expulsion, doit prendre toutes les mesures nécessaires pour venir en aide au preneur concerné et aux occupants du bien. Il faut préférer pareille perspective à une définition de ce que le CPAS doit faire exactement dans une situation donnée.

Un membre estime que la procédure proposée à l'article 1344ter est analogue à celle qui est prévue dans la convention conclue avec les compagnies d'électricité. Quand une demande d'expulsion est introduite devant le juge de paix, l'on avertit d'office le CPAS pour qu'il puisse, sauf opposition du preneur, prendre toutes les mesures nécessaires pour lui venir en aide. Toutefois, cela ne signifie pas que le locataire en question doit accepter l'aide du CPAS.

L'amendement n° 6 de M. Santkin supprime pareil automatisme et subordonne l'aide à une demande du preneur et des occupants du bien.

L'intervenante s'oppose à cette proposition parce que dans de nombreux dossiers, elle élèvera le seuil d'accessibilité du CPAS et aura précisément pour conséquence que les preneurs s'abstiendront de faire les démarches nécessaires.

Il est aisé de réfuter l'argument, qui est emprunté à l'avis du Conseil d'État, selon lequel le CPAS ne peut pas apporter une aide dans tous les conflits locatifs qui risquent de donner lieu à une expulsion. Il suffit que le CPAS informe le preneur que celui-ci peut faire appel à son aide. Si le greffe de la justice de paix informe immédiatement les CPAS de la demande d'expulsion, on pourra, pour autant que le preneur l'accepte, organiser l'aide beaucoup plus rapidement que si le locataire doit faire lui-même la demande. Le CPAS peut se mettre en contact avec d'autres instances, telles que les sociétés de logement social et les services de logement urbains ou communaux, et assurer une coordination.

Si l'on informait d'abord les services communaux, comme le voudrait l'amendement n° 1 de M. Desmedt (*cf.* point 2.1.1.), l'on perdrait beaucoup de temps et l'on risquerait de mettre le CPAS devant un fait accompli, à savoir l'expulsion, ce qui ne ferait

hulpverlening alleen maar compliceert. Bijgevolg pleit zij ervoor het OCMW onmiddellijk in te schakelen.

De heer Santkin verklaart dat hij met zijn amendement nr. 6 tegemoet wenst te komen aan het hierboven geciteerde advies van de Raad van State. Aangezien het OCMW niet kan worden verplicht om ambtshalve op te treden in elk huurconflict waarin een vordering tot uithuiszetting werd ingeleid, dienen de betrokken huurder en de bewoners van het goed een aanvraag tot hulpverlening bij het OCMW in te dienen. Zij kunnen zich natuurlijk ook tot andere instanties wenden, zoals huisvestingsmaatschappijen of huurdersverenigingen.

De minister bevestigt dat de in het voorgestelde artikel 1344ter vervatte regeling identiek is aan die welke de overheid met de gas-, water- en elektriciteitsmaatschappijen heeft uitgewerkt.

De volgende spreekster gaat akkoord met de stelling dat er niet ambtshalve hulp moet worden verleend aan elke huurder tegen wie een vordering tot uithuiszetting is ingeleid. Het OCMW mag deze hulp slechts verlenen voor zover de huurder aan de wettelijke voorwaarden inzake hulpverlening voldoet en de hulp aanvaardt.

Zo kan het OCMW de huurder met een zware schuldenlast die over een degelijk inkomen beschikt, budgetteringshulp bieden in de vorm van een afbetalingsplan.

Het verschil tussen het voorgestelde artikel 1344ter, § 5, en amendement nr. 6 van de heer Santkin ligt hierin dat volgens de eerste tekst, de hulpverlening automatisch op gang wordt gebracht tenzij de huurder er zich tegen verzet, terwijl het amendement de huurder ertoe verplicht een aanvraag bij het OCMW in te dienen, hetgeen volgens spreekster voor velen een niet te nemen drempel zal zijn.

De minister betoont zich voorstander van het voorgestelde artikel 1344ter, § 5. Hij acht het niet raadzaam de huurder ertoe te verplichten een aanvraag tot hulpverlening in te dienen. Het verdient de voorkeur de hulpverlening ambtshalve op gang te brengen met dien verstande dat de huurder ze kan weigeren. Deze voorwaarde kan eventueel in de voormelde bepaling worden ingevoegd.

De vorige spreekster acht een amendement in die zin overbodig. Het voorgestelde artikel 1344ter, §§ 2, 3 en 4, regelt immers de procedure waarbij de huurder zich kan verzetten tegen de mededeling van de vordering tot uithuiszetting aan het OCMW.

De indiener van amendement nr. 6 onderschrijft het principe dat men de mensen niet tegen hun wil in moet helpen. Het hiervoor gegeven voorbeeld van de huurder die ondanks zijn inkomen toch in geldnood verkeert, toont aan dat het ongerijmd is van het OCMW te verwachten dat het elkeen die om welke

que compliquer l'aide. Par conséquent, elle plaide pour que l'on fasse immédiatement appel au CPAS.

M. Santkin déclare que par son amendement n° 6, il a souhaité répondre à l'avis susvisé du Conseil d'État. Comme l'on ne peut pas obliger le CPAS à agir d'office dans tout conflit locatif où une demande d'expulsion a été introduite, le preneur concerné et les occupants du bien doivent déposer une demande d'aide au CPAS. Ils peuvent évidemment s'adresser à d'autres instances, telles que les sociétés de logement ou les associations de locataires.

Le ministre confirme que les règles figurant à l'article 1344ter proposé sont identiques à celles que les pouvoirs publics ont élaboré en ce qui concerne les sociétés de gaz, d'eau et d'électricité.

Une autre intervenante est d'accord avec le point de vue selon lequel il ne faut pas fournir d'office une aide à tout preneur qui fait l'objet d'une demande d'expulsion. Le CPAS ne peut apporter son aide que dans la mesure où le locataire répond aux conditions légales en matière d'aide et qu'il accepte celle-ci.

C'est ainsi que le CPAS peut fournir une aide budgétaire sous la forme d'un plan d'apurement au preneur très endetté qui dispose d'un revenu convenable.

La différence entre l'article 1344ter, § 5, proposé et l'amendement n° 6 de M. Santkin est que le preneur prévoit que l'aide doit être fournie automatiquement à moins que le preneur ne s'y oppose, alors que le second oblige le preneur à faire une demande au CPAS, ce qui, selon l'intervenante, constituera un seuil infranchissable.

Le ministre déclare être partisan de l'article 1344ter, § 5, proposé. Il estime qu'il n'y a pas lieu d'obliger le locataire à introduire une demande d'aide. Il faut donner la préférence à une aide d'office, étant entendu que le locataire peut la refuser. L'on pourrait éventuellement insérer pareille condition dans la disposition précitée.

L'intervenant précédent estime qu'il serait superflu d'introduire un amendement dans ce sens. L'article 1344ter, §§ 2, 3 et 4, proposé, organise en effet une procédure qui permet au locataire de s'opposer à la communication au CPAS de la demande d'expulsion.

L'auteur de l'amendement n° 6 souscrit au principe selon lequel l'on ne peut pas faire le bonheur des gens malgré eux. L'exemple, cité ci-dessus, du preneur qui malgré ses revenus, a besoin d'argent, montre que cela n'a aucun sens d'attendre du CPAS qu'il se précipite au secours de tous ceux, pour quelque raison que ce

reden dan ook in moeilijkheden verkeert, te hulp moet schieten. Dit druist in tegen het principe van de individuele verantwoordelijkheid. De algemene regel is dat degene die in moeilijkheden verkeert, zich tot het OCMW richt. Hij ziet niet in waarom in de context van dit ontwerp van dit principe moet worden afgeweken. Daarom zijn amendement nr. 6 krachtens hetwelk de huurder een aanvraag tot hulpverlening bij het OCMW moet indienen.

Het OCMW zal dan de rol van coördinator en bemiddelaar vervullen tussen de huurder, de verhuurder en bijvoorbeeld sociale huisvestingsmaatschappijen. De meeste OCMW's zijn immers niet gespecialiseerd in de huisvestingsproblematiek.

Met betrekking tot de verklaring van de minister dat met het voorgestelde artikel 1344ter de bevoegdheid van het OCMW niet wordt uitgebreid, verwijst een lid naar het advies van de Raad van State over het wetsvoorstel van de heer Santkin, zoals het door de commissie voor de Justitie van de Senaat werd aangenomen, en inzonderheid naar de volgende passage (Stuk Senaat, nr. 1-215/9, blz. 3, punt 4):

« De tekst bevat geen enkele bepaling die inzonderheid de taken van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn regelt wanneer deze ervan in kennis worden gesteld dat een vordering tot uithuiszetting is ingeleid bij de vrederechter.

Er wordt op gewezen dat overeenkomstig artikel 5, § 1, II, 2^o, b), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid in zoverre deze bepaling verwijst naar artikel 1 en naar hoofdstuk IV van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de federale overheid bevoegd is om de taken van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn te regelen. »

Hieruit volgt dat de federale wetgever wel degelijk bevoegd is, in tegenstelling tot hetgeen sommigen hebben beweerd, om in artikel 1344ter, § 5, te bepalen wat de opdracht van het OCMW is. De voormelde bepaling dient zich dus niet te beperken tot de algemene formule dat het OCMW alle vereiste maatregelen neemt om de huurder en de bewoners van het goed te hulp te komen.

De minister verklaart dat de Kamercommissie voor de Justitie bij de bespreking van het wetsontwerp kennis had van het voormelde advies van de Raad van State (Stuk Senaat, nr. 1-215/9).

De vraag was of de wetgever zou voortbouwen op dit advies en de opdracht van het OCMW in deze materie specifiek zou invullen dan wel zou vertrouwen op de competentie van de OCMW's om binnen hun door de organieke wet van 8 juli 1976 omschreven takenpakket de vereiste maatregelen te nemen om de huurder te hulp te komen.

soit, qui ont des difficultés. Ce serait contraire au principe de la responsabilité individuelle. La règle générale est que celui qui est en difficulté s'adresse au CPAS. Il ne voit pas pourquoi il faudrait déroger à ce principe dans le contexte du présent projet. C'est pourquoi il a déposé un amendement n^o 6 qui prévoit que le preneur doit faire une demande d'aide au CPAS

Le CPAS jouera le rôle de coordinateur et d'intermédiaire entre le preneur, le bailleur et, par exemple, les sociétés de logement social. En effet, la plupart des CPAS ne sont pas spécialisés dans la problématique du logement.

En ce qui concerne la déclaration du ministre selon laquelle l'article 1344ter n'élargit pas les compétences du CPAS, un membre renvoie à l'avis du Conseil d'État relatif à la proposition de loi de M. Santkin, telle qu'elle a été adoptée par la commission de la Justice du Sénat, et en particulier au passage suivant (doc. Sénat, n^o 1-212/9, p. 3, point 4):

« Le texte ne contient aucune disposition réglant de manière particulière les missions des centres publics d'aide sociale, lorsque ceux-ci sont informés de l'existence d'une demande d'expulsion introduite devant le juge de paix.

L'attention est attirée sur ce que, conformément à l'article 5, § 1^{er}, II, 2^o, b), de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles — spécialement en ce que cette disposition fait référence à l'article 1^{er} et au chapitre IV de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'aide sociale —, l'autorité fédérale est compétente pour régler les missions des centres publics d'aide sociale. »

Il s'ensuit que contrairement à ce que certains ont affirmé, le législateur fédéral est bel et bien compétent pour fixer à l'article 1344ter, § 5, quelles sont les missions du CPAS. La disposition précitée ne doit donc pas se limiter à une formule générale selon laquelle le CPAS prend toutes les mesures nécessaires pour venir en aide au preneur et aux occupants du bien.

Le ministre déclare que la commission de la Justice de la Chambre avait connaissance, lors de la discussion de projet de loi, de l'avis précité du Conseil d'État (doc. Sénat, n^o 1-215/9).

La question était de savoir si le législateur se baserait sur cet avis et donnerait un contenu spécifique à la mission du CPAS en la matière ou s'il se fonderait sur le pouvoir des CPAS de prendre toutes les mesures nécessaires pour venir en aide du preneur dans le cadre des missions définies dans la loi organique du 8 juillet 1976.

Het is de optie van de regering om de OCMW's binnen dit kader geen zwaardere verplichtingen op te leggen. De reden hiervoor is dat de noden zo verschillend zijn. Zo heeft de huisvestingsproblematiek in de grootstad een totaal andere dimensie dan in landelijke gemeenten. Bovendien zijn de mogelijkheden en de middelen van de OCMW's zo uiteenlopend dat deze materie bijna onmogelijk op een algemene uniforme wijze in de wet kan worden geregeld.

De heer Vandenberghe betoogt dat in artikel 1344ter, § 5, dan zou moeten worden bepaald dat het OCMW binnen zijn wettelijke opdracht alle vereiste maatregelen neemt om de huurder en de bewoners van het goed te hulp te komen. Aldus sluit men de interpretatie uit dat het OCMW op grond van de voormelde bepaling voor alle huurproblemen bevoegd is.

Hij dient daartoe samen met *de dames Jeanmoye en Merchiers* en *de heer Bourgeois* amendement nr. 14 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

« In § 5 van het voorgestelde artikel 1344ter, tussen de woorden « Welzijn neemt » en de woorden « alle vereiste maatregelen » invoegen de woorden «, binnen zijn wettelijke opdracht, ».

Verantwoording

Zie het advies van de Raad van State (Stuk Senaat, nr. 1-215/9).

De minister heeft hiertegen geen bezwaar.

De indiener van het wetsvoorstel nr. 1-215 onderschrijft deze precisering. Het OCMW moet zijn bevoegdheid ten aanzien van de huurder tegen wie een vordering tot uithuiszetting is ingeleid, uitoefenen binnen zijn wettelijke opdracht. Bijgevolg is het uitgesloten dat er op het OCMW een algemene verplichting rust om in alle huurconflicten tussen te komen. Anders kan dit zich tegen het OCMW zelf keren wanneer het er niet in slaagt een nieuwe huisvesting te vinden voor de huurder en het daarvoor verantwoordelijk wordt gesteld.

2.6.2. Stemmingen

Amendement nr. 6 van de heer Santkin wordt verworpen met 6 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 14 van de heer Vandenberghe c.s. wordt aangenomen met 8 stemmen en 2 onthoudingen.

3. Artikel 4 - artikel 1344quater van het Gerechtelijk Wetboek

3.1. Amendementen

Een lid wenst nadere uitleg over de passage volgens welke de rechter de termijn van één maand na de bete-

Le gouvernement a choisi de ne pas imposer, en la matière, d'obligations plus lourdes aux CPAS et ce, parce que les besoins sont très différents. C'est ainsi que la problématique du logement dans les grandes villes a une toute autre dimension que dans les communes rurales. Qui plus est, les possibilités et les moyens des CPAS sont tellement divers qu'il est presque impossible de régler la matière de manière uniforme dans la loi.

M. Vandenberghe affirme qu'il faudrait prévoir à l'article 1344ter, § 5, que le CPAS prend, dans le cadre de sa mission légale, toutes les mesures nécessaires pour venir en aide au preneur et aux occupants du bien. L'on exclurait ainsi l'interprétation selon laquelle le CPAS serait compétent pour tous les problèmes locatifs sur la base de la disposition précitée.

Il dépose avec *Mmes Jeanmoye et Merchiers* et *M. Bourgeois* un amendement n° 14, qui est rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

« Au § 5 de l'article 1344ter proposé, entre les mots « d'aide sociale prend » et les mots « toutes les mesures nécessaires », insérer les mots « dans le cadre de sa mission légale. »

Justification

Voir l'avis du Conseil d'État (doc. Sénat, n° 1-215/9).

Le ministre n'y voit pas d'objection.

L'auteur de la proposition de loi n° 1-215 approuve cette précision. Le CPAS doit exercer, dans le cadre de sa mission légale, la compétence qu'il a à l'égard du preneur contre qui une demande d'expulsion a été introduite. Par conséquent, il est exclu que l'on impose au CPAS une obligation générale d'intervenir dans tous les conflits locatifs. Dans l'éventualité où il ne parviendrait pas à trouver un nouveau logement pour le preneur, une telle obligation pourrait se retourner contre le CPAS même, et il en serait tenu pour responsable.

2.6.2. Votes

L'amendement n° 6 de M. Santkin est rejeté par 6 voix contre 1 et 3 abstentions.

L'amendement n° 14 de M. Vandenberghe et consorts est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

3. Article 4 - article 1344quater du Code judiciaire

3.1. Amendements

Un membre souhaite obtenir des précisions au sujet du passage où il est disposé que le juge peut prolonger

kening van het vonnis gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd, op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, kan verlengen of inkorten.

Spreker gaat ervan uit dat de rechter deze beslissing in zijn eerste vonnis tot uithuiszetting neemt. De huurder of de verhuurder moet zich dus na het eerste vonnis niet opnieuw met een vordering tot verlenging of tot inkorting van de termijn tot de rechter wenden.

De minister bevestigt deze interpretatie.

Gelet op het voorgaande dient *de heer Desmedt* amendement nr. 3 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/2):

« *Het voorgestelde artikel 1344quater aanvullen als volgt:*

« *De gerechtsdeurwaarder moet de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting.* »

Verantwoording

Het voorgestelde artikel legt een termijn op van één maand tussen de betekening van het vonnis en de uithuiszetting.

De uithuiszetting kan echter gebeuren nadat de bewoner slechts 24 uur van tevoren verwittigd was, wat hem in een moeilijk parket kan brengen.

De bewoner moet dan ook vijf werkdagen van tevoren op de hoogte worden gebracht.

Het vonnis inzake uithuiszetting dat door de gerechtsdeurwaarder aan de huurder wordt betekend, is volgens het voorgestelde artikel 1344quater slechts uitvoerbaar na verloop van een termijn van één maand.

In de huidige stand van het recht kan de gerechtsdeurwaarder ingeval het vonnis onmiddellijk uitvoerbaar is, de huurder op elk ogenblik uit het huis zetten door hem de dag voordien daarvan in kennis te stellen.

Deze termijn is uitermate kort. Vandaar het voorstel om de gerechtsdeurwaarder ertoe te verplichten de huurder ten minste vijf werkdagen vóór de uithuiszetting daarvan op de hoogte te brengen. Aldus kan de huurder nog de nodige maatregelen nemen om het goed tijdig te verlaten.

De minister verklaart de gerechtsdeurwaarders te hebben gecontacteerd met de vraag of de verplichting om de huurder ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte te brengen van de werkelijke datum van

ou réduire le délai d'un mois suivant la signification du jugement au cours duquel l'expulsion ne peut être exécutée, à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière.

L'intervenant part du principe que le juge prend cette décision dans son premier jugement ordonnant une expulsion. Par conséquent, le bailleur ou le preneur ne doit pas, après le premier jugement, saisir le juge une nouvelle fois d'une demande de prolongation ou de réduction du délai.

Le ministre confirme que cette interprétation est exacte.

Compte tenu de ce qui précède, *M. Desmedt* dépose l'amendement n° 3 (doc. Sénat, n° 1-926/2), rédigé comme suit:

« *Compléter l'article 1344quater proposé par ce qui suit:*

« *En tout état de cause, l'huissier doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables.* »

Justification

L'article proposé prévoit un délai obligatoire d'un mois entre la signification du jugement et l'expulsion.

Cependant, celle-ci peut se faire sans nouvel avertissement de plus de 24 heures, de sorte que l'occupant risque d'être pris de court.

Il y a donc lieu de prévoir un ultime délai d'avertissement qui peut être fixé à cinq jours ouvrables.

Conformément à l'article 1344quater proposé, le jugement ordonnant une expulsion que le huissier de justice signifie au preneur ne peut être exécuté qu'après un délai d'un mois.

Dans l'état actuel du droit, lorsque le jugement est exécutoire immédiatement, l'huissier peut à tout moment expulser le preneur en informant celui-ci un jour à l'avance.

Ce délai est extrêmement court. D'où la proposition d'obliger l'huissier de justice à avertir le preneur cinq jours ouvrables au moins avant l'expulsion, ce qui permet au preneur de prendre les mesures nécessaires pour libérer le bien dans les délais.

Le ministre déclare qu'il a contacté les huissiers de justice en leur demandant si, pratiquement, l'obligation d'informer le preneur cinq jours ouvrables au moins avant la date réelle de l'expulsion

de uithuiszetting, in de praktijk problemen zou opleveren. Zij hebben geantwoord dat het niet altijd gemakkelijk is om vijf werkdagen van tevoren de nodige afspraken te maken. Er moet in transport worden voorzien, er moet een regeling worden getroffen met de politie en het gemeentepersoneel. Bovendien veroordeelt het vonnis de huurder dikwijls niet alleen tot de uithuiszetting, maar ook tot de betaling van achterstallige huur. Het vonnis geldt dan als uitvoerbare titel met het oog op een uitvoerend beslag. Indien men de huurder dan vijf dagen op voorhand ervan in kennis stelt dat het vonnis ten uitvoer zal worden gelegd, bestaat het gevaar dat de huurder bepaalde goederen aan het beslag zal pogen te onttrekken.

De indiener van amendement nr. 3 is geenszins overtuigd door deze uitleg. Hij beklemtoont dat zijn amendement een humanitair karakter heeft. Hij is van oordeel dat het interval van vijf werkdagen tussen de kennisgeving van de uithuiszettingsmaatregel en de uitvoering ervan, de gerechtsdeurwaarders voldoende tijd biedt om de nodige afspraken te maken met de politie en de gemeentediensten voor respectievelijk de handhaving van de openbare orde en het wegnemen van het meubilair van de huurder.

Het argument dat een vroegtijdige mededeling van de uitvoering van de uithuiszettingsmaatregel de huurder de kans zou geven goederen aan het beslag te onttrekken, houdt volgens de indiener evenmin steek omdat het de uithuiszetting met het beslag verwacht.

Het beslag wordt immers niet gelegd op het ogenblik van de uithuiszetting, maar nadat het bevel werd betekend en de wachttermijn van één dag is verstreken (artikel 1499 van het Gerechtelijk Wetboek). De beslagene kan dan inderdaad goederen laten verdwijnen. De beslaglegger moet dan maar klacht indienen.

Bovendien kan men zich afvragen of de geïndiceerde categorie huurders wel over zoveel waardevolle goederen beschikt dat het de moeite loont ze te verkopen.

Het argument van de minister dat de termijn van vijf werkdagen te kort is, is volgens *een ander lid* enigszins gegrond omdat het niet vaststaat dat de gerechtsdeurwaarder binnen die termijn de nodige afspraken kan maken met de gemeentediensten en de politie.

Nochtans sluit de verplichting voor de gerechtsdeurwaarder om de huurder ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte te brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting, niet uit dat hij een langere termijn, bijvoorbeeld acht werkdagen, in acht neemt om de voorbereidende maatregelen te treffen. De termijn van vijf werkdagen is dus een minimumtermijn.

De minister is van oordeel dat het amendement het voorgestelde artikel 1344*quinquies* (artikel 5) over-

posera des problèmes. Ils ont répondu que prendre les dispositions nécessaires cinq jours ouvrables à l'avance n'était pas chose aisée. Il faut prévoir un transport, convenir de certaines choses avec la police et le personnel de la commune. En outre, il arrive fréquemment que le jugement condamne le preneur, non seulement à l'expulsion, mais aussi au paiement des arriérés de loyer. Dans ces cas, le jugement vaut titre exécutoire en vue d'une saisie-exécution. Si l'on devait avertir, cinq jours à l'avance, le preneur, de la date à laquelle le jugement sera exécuté, celui-ci risque de chercher à soustraire certains biens à la saisie.

L'auteur de l'amendement n° 3 n'est pas du tout convaincu par cette explication. Il souligne que son amendement a un caractère humanitaire. Il estime qu'un intervalle de cinq jours ouvrables entre la signification de la mesure d'expulsion et son exécution donne aux huissiers de justice suffisamment de temps pour prendre, avec la police et les services communaux, les dispositions qui s'imposent respectivement pour le maintien de l'ordre public et l'enlèvement du mobilier du preneur.

L'auteur de l'amendement estime par ailleurs que l'argument suivant lequel la communication anticipée de l'exécution de la mesure d'expulsion donnera au preneur l'occasion de soustraire des biens à la saisie ne tient pas debout, car il confond expulsion et saisie.

En effet, la saisie n'est pas effectuée au moment de l'expulsion, mais après que l'ordonnance a été signifiée et que le délai d'attente d'un jour est écoulé (article 1499 du Code judiciaire). Le saisi peut alors effectivement faire disparaître des biens. Dans ce cas, le saisissant n'a qu'à déposer une plainte.

En outre, on peut se demander si la catégorie de preneurs qui est visée en l'espèce dispose de suffisamment de biens en nature qui vailent la peine d'être vendus.

Pour *un autre membre*, l'argument du ministre suivant le délai de cinq jours ouvrables est trop court, n'est pas sans fondement, car il n'est pas certain que l'huissier de justice puisse prendre dans ce délai les dispositions nécessaires avec les services communaux et la police.

L'obligation qui est faite à l'huissier d'informer le preneur de la date effective de l'expulsion cinq jours ouvrables au moins à l'avance, n'exclut pas qu'il observe un délai plus long, de huit jours ouvrables, par exemple, pour prendre les mesures préparatoires. Le délai de cinq jours ouvrables est donc un délai minimum.

Le ministre est d'avis que l'amendement fait double emploi avec l'article 1344*quinquies* (article 5)

lapt. Krachtens dit artikel moet de gerechtsdeurwaarder de huurder bij de betekening van het vonnis tot uithuiszetting een aantal verplichte mededelingen doen, onder meer dat «de goederen die zich na verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet».

De indiener van amendement nr. 3 werpt op dat het vonnis tot uithuiszetting pas na een maand ten uitvoer kan worden gelegd. Aangezien de huurders die hiervan het slachtoffer zijn, meestal in alle opzichten minderbedeelden zijn, bestaat er een grote kans dat zij die termijn zullen laten voorbijgaan zonder naar een nieuwe woning uit te kijken. Zij zullen dan op een morgen worden geconfronteerd met een gerechtsdeurwaarder die hen op straat zet. Indien de gerechtsdeurwaarder hen ten minste vijf werkdagen op voorhand op de hoogte brengt van de exacte datum van de uithuiszetting, kunnen zij nog tijdig hulp inroepen.

De heren Foret en Desmedt dienen amendement nr. 9 en subsidiair amendement nr. 10 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

Amendement nr. 9

«Dit artikel doen vervallen.»

Verantwoording

Dit artikel verandert niets aan de huidige situatie.

De vrederechter kan altijd uitstel verlenen op basis van de specifieke situatie van de partijen. Bovendien kan de vrederechter ook besluiten zijn vonnis niet uitvoerbaar te verklaren, waardoor de tenuitvoerlegging met nog een maand wordt uitgesteld.

Amendement nr. 10

«In het voorgestelde artikel 1344quater de volgende wijzigingen aanbrengen:

A. De woorden «of tenzij de rechter op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, deze termijn verlengt of inkort» doen vervallen.

B. De laatste volzin doen vervallen.»

Verantwoording

De in artikel 1344quater van het Gerechtelijk Wetboek bepaalde procedure verandert niets aan de huidige praktijk. Wanneer een vrederechter een huurovereenkomst ontbindt wegens niet-betaling van de huur, krijgt de in gebreke gebleven huurder steeds voldoende tijd om het gehuurde goed te verlaten.

proposé. Cet article oblige l'huissier, lors de la signification d'un jugement d'expulsion, à communiquer au preneur un certain nombre de choses, et notamment: «que les biens qui se trouveront encore dans l'habitation après le délai légal ou le délai fixé par le juge seront mis sur la voie publique à ses frais».

L'auteur de l'amendement n° 3 objecte que le jugement d'expulsion ne peut être exécuté qu'après un délai d'un mois. Comme les preneurs qui subissent l'expulsion sont, le plus souvent, des gens défavorisés à tous égards, il y a de fortes chances qu'ils laissent passer ce délai sans chercher un nouveau logement et qu'ils se trouvent confrontés un beau matin à un huissier qui vient les mettre à la rue. Si l'huissier les informe de la date exacte de l'expulsion cinq jours ouvrables au moins à l'avance, les preneurs auront encore le temps de chercher de l'aide.

MM. Foret et Desmedt déposent l'amendement n° 9 ainsi que l'amendement subsidiaire n° 10 (doc. Sénat, n° 1-926/3), qui sont rédigés comme suit:

Amendement n° 9

«Supprimer cet article.»

Justification

Cet article n'ajoute rien à la situation actuelle.

Le juge de paix peut toujours accorder un délai de grâce en fonction de la situation particulière des parties. De plus, le juge de paix peut toujours ne pas déclarer son jugement exécutoire, ce qui permet d'accorder un délai d'un mois supplémentaire avant l'exécution effective.

Amendement n° 10

«Apporter à l'article 1344quater proposé, les modifications suivantes:

A. Supprimer les mots «ou que le juge prolonge ou réduise ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière».

B. Supprimer la dernière phrase.»

Justification

La procédure prévue à l'article 1344quater du Code judiciaire n'ajoute rien à la pratique actuelle. En effet, un juge de paix qui résilie un bail à défaut de paiement de loyer laisse toujours au locataire défaillant un délai suffisant pour libérer les lieux.

Deze rechterlijke beslissing komt bovendien aan het einde van een lange procedure: vaak verlopen er meer dan acht maanden tussen een vastgestelde wanbetaling (meerdere maanden geen huur betaald) en de tenuitvoerlegging van een uitzettingsvonnis.

Wij vinden het dan ook niet nodig de vrederechter nog een mogelijkheid te bieden om de tenuitvoerlegging van een uitzettingsvonnis uit te stellen.

Met betrekking tot amendement nr. 9 merkt de minister op dat in tegenstelling tot hetgeen de verantwoording van het amendement aangeeft, er in de praktijk wel degelijk problemen bestaan. Het voorgestelde artikel regulariseert daarom de rechtspraak van het merendeel van de vrederechters.

De heer Santkin dient amendement nr. 7 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

«Het voorgestelde artikel 1344quater aanvullen met een § 2, luidende:

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

Verantwoording

Dit amendement heeft tot doel de uithuiszetting menselijker te maken door te bepalen dat er enkel toe kan worden overgegaan buiten de winterperiodes. Deze bepaling voert in het bijzonder artikel 23 van de Grondwet uit.

Zij poogt te voorkomen dat gezinnen die al in een onzekere toestand verkeren, in een uitzichtloze situatie terechtkomen. Dit amendement neemt de filosofie over van het wetsvoorstel tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, dat door de heer Santkin is ingediend. Dat voorstel is zowel in de commissie voor de Sociale Aangelegenheden als in de commissie voor de Justitie uitvoerig besproken.

Over de periode gedurende welke de uitzettingsmaatregelen moeten worden opgeschort, is in de commissie voor de Sociale Aangelegenheden een compromis bereikt toen over die aangelegenheid een advies moest worden uitgebracht. Die beslissing houdt op onmiskenbare wijze rekening met de belan-

N'oublions d'ailleurs pas que cette décision judiciaire intervient au terme d'une procédure déjà très longue: bien souvent un délai de plus de 8 mois s'écoule entre un défaut de paiement avéré (plusieurs mois de loyer impayé) et l'exécution d'un jugement d'expulsion.

Nous estimons dès lors inutile d'ouvrir au juge de paix une nouvelle possibilité de suspension de l'exécution d'un jugement d'expulsion.

En ce qui concerne l'amendement n° 9, le ministre souligne que, contrairement à ce qui est affirmé dans la justification, des problèmes surgissent bel et bien dans la réalité. C'est la raison pour laquelle l'article proposé consacre la jurisprudence de la majorité des juges de paix.

M. Santkin dépose un amendement n° 7, rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

«Compléter l'article 1344quater proposé par un § 2, libellé comme suit:

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

Justification

Cet amendement a pour but d'humaniser les expulsions en prévoyant qu'elles ne peuvent se faire qu'en dehors des périodes hivernales. Cette disposition met particulièrement en œuvre l'article 23 de la Constitution.

Elle tend à éviter que des familles, déjà dans une situation précaire, ne se retrouvent dans une situation inextricable. Le présent amendement reprend dans sa philosophie la proposition de loi déposée par M. Santkin modifiant et complétant les dispositions du Code civil concernant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Elle a fait l'objet de nombreuses discussions, tant en commission des Affaires sociales qu'en commission de la Justice.

La période durant laquelle il doit être sursis à statuer a fait l'objet d'un compromis en commission des Affaires sociales lorsqu'il a été question de rendre un avis sur le sujet. Cette décision prend en compte de manière significative, les intérêts du bailleur et du locataire. La commission de la Justice s'est ralliée au

gen van de verhuurder en van de huurder. De commissie voor de Justitie heeft zich aangesloten bij het standpunt dat de commissie voor de Sociale Aangelegenheden heeft ingenomen.

Tijdens de bespreking van het wetsvoorstel is overeengekomen dat het voorstel en het regeringsontwerp samen besproken zouden worden. Daarom dienen wij de belangrijkste bepaling van het voorstel op-nieuw in.

Met dit amendement neemt de indiener een van de sleutelartikelen over van zijn wetsvoorstel(1) zoals dat door deze commissie werd geamendeerd (zie de omstandige bespreking in respectievelijk het verslag van de heer D'Hooghe van 21 november 1996 met het advies van de commissie voor de Sociale Aangelegenheden en het verslag namens de commissie voor de Justitie uitgebracht op 19 februari 1997 door de heer Erdman, Stukken Senaat, nrs. 1-215/2 en 5).

De indiener betreurt dat de regering zijn wetsvoorstel op dit punt niet heeft overgenomen.

De minister kan begrip opbrengen voor de bekommernis die aan het amendement ten grondslag ligt. Nochtans zal de toepassing van de voorgestelde bepaling problemen doen rijzen (zie in die zin het advies van de Raad van State, Stuk Senaat, nr. 1-215/9, blz. 3-4). De huurders kunnen zoveel argumenten aanvoeren om een uitstel van uithuiszetting te verkrijgen, dat het uitermate moeilijk is bepaalde categorieën huurders een uitzonderlijke bescherming te bieden tegen een potentieel dramatische situatie.

De indiener van het amendement repliceert dat het verbod om uithuiszettingsmaatregelen uit te voeren tussen 15 december en 15 februari van het volgende jaar niet absoluut is. Het is immers niet van toepassing wanneer de betrokkene opnieuw gehuisvest kan worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin. Op deze wijze wordt tegemoetgekomen aan de wensen van zowel de huurder als de verhuurder.

Het amendement is dus niet tegen de verhuurders gericht, maar wenst het recht op een behoorlijke huisvesting, zoals gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet, concreet gestalte te geven, onder meer door een humanisering van de uithuiszetting.

Een lid ondersteunt het amendement van de heer Santkin. Indien men de huurders tijdens de twee wintermaanden uit hun woning zet, jaagt men hen met de verhuizing op grotere kosten dan wanneer de uithuiszetting op een ander tijdstip zou plaatshebben.

(1) Wetsvoorstel tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (Stuk Senaat, nr. 1-215/1).

point de vue adopté en commission des Affaires sociales.

Conformément aux discussions concernant la proposition de loi, prévoyant une discussion globale de la proposition et du projet du gouvernement, nous réintroduisons le dispositif principal de la proposition.

Par cet amendement, l'auteur reprend un des articles clés de sa proposition de loi(1) tel qu'il a été amendé par cette commission (pour la discussion détaillée, cf. le rapport de M. D'Hooghe du 21 novembre 1996 avec l'avis de la commission des Affaires sociales, d'une part, et le rapport par M. Erdman du 19 février 1997, fait au nom de la commission de la Justice, doc. Sénat, n^{os} 1-215/2 et 5 respectivement).

L'auteur déplore que, sur ce point, le gouvernement n'ait pas repris sa proposition de loi.

Le ministre dit comprendre la préoccupation qui sous-tend l'amendement. L'application de la disposition proposée posera cependant des problèmes (voir à ce sujet l'avis du Conseil d'État, doc. Sénat, n^o 1-215/9, pp. 3-4). Les arguments que les preneurs peuvent invoquer pour obtenir un sursis d'expulsion sont si nombreux qu'il devient extrêmement difficile d'offrir à certaines catégories de preneurs une protection particulière contre une situation potentiellement dramatique.

L'auteur de l'amendement réplique que l'interdiction d'exécuter des mesures d'expulsion entre le 15 décembre et le 15 février de l'année suivante, n'est pas absolue. Elle ne s'applique pas lorsque l'intéressé peut être relogé dans des conditions ne compromettant pas l'unité, les ressources financières et les besoins du ménage. On répond ainsi à la fois aux souhaits du preneur et à ceux du bailleur.

L'amendement n'est donc pas dirigé contre les bailleurs, mais il tend à concrétiser le droit à un logement décent, tel qu'il est garanti par l'article 23 de la Constitution, notamment en humanisant les mesures d'expulsion.

Une membre appuie l'amendement de M. Santkin. Si on chasse des locataires de leur domicile au cours des deux mois d'hiver, le déménagement ne pourra entraîner pour eux des frais plus importants que si l'expulsion avait lieu à un autre moment. Comme les

(1) Proposition de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil concernant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur (doc. Sénat, n^o 1-215/1).

Aangezien de getroffen huurders zich geen moderne woonst kunnen veroorloven, komen ze meestal in oudere woningen terecht, zonder centrale verwarming, zodat ze behalve de huurwaarborg, nog nieuwe verwarmingstoestellen moeten aankopen. Dit verergert hun probleem omdat ze in het merendeel der gevallen juist om budgettaire redenen uit huis worden gezet. Deze personen beschikken niet over de nodige middelen om extra-uitgaven te doen. Dat is dan ook naar zij vermoedt een van de redenen waarom de heer Santkin zijn amendement heeft ingediend.

Bovendien blijft de opschorting uitzonderlijk. Er blijven nog steeds tien maanden over om tot uithuiszetting over te gaan. Voorts geldt de sperperiode niet wanneer de huurder een aangepaste woning vindt.

De heren Vandenberghe en Bourgeois dienen twee subsidiaire amendementen in, luidende (amendementen nrs. 16 en 17, Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

Amendement nr. 16

«*Het voorgestelde artikel 1344quater aanvullen met een § 3, luidende:*

«*§ 3. Voor de periode tijdens welke de uithuiszetting overeenkomstig § 2 van dit artikel niet ten uitvoer kan worden gelegd, is door de huurder een vergoeding verschuldigd gelijk aan de huurprijs. Voor de betaling van deze vergoeding staat het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, bedoeld in artikel 1344ter, hoofdelijk borg wanneer de huurder geen toereikende bestaansmiddelen heeft in de zin van de wet van 7 augustus 1974 tot instelling van het recht op het bestaansminimum.*»

Amendement nr. 17

«*Het voorgestelde artikel 1344quater aanvullen met een § 4, luidende:*

«*§ 4. Paragraaf 2 van dit artikel vindt geen toepassing indien de huurder zich verzet heeft tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift, als bedoeld in artikel 1344ter.*»

Een van de indieners herinnert eraan dat zij deze twee amendementen reeds op het wetsvoorstel van de heer Santkin hebben ingediend, maar dan wel na de goedkeuring van het desbetreffende verslag van de commissie voor de Justitie (Stuk Senaat, nr. 1-215/8). Het eerste amendement werd wat de borgstelling betreft aangepast aan het advies van de Raad van State.

Indien men van oordeel is dat de huurder wiens huurovereenkomst is beëindigd, gedurende drie maanden (de periode van een maand bedoeld in artikel 1344quater en de winterse sperperiode van twee maanden voorgesteld door de heer Santkin) in de

locataires en question n'ont pas les moyens de s'offrir un logement moderne, ils se retrouvent souvent dans des logements plus anciens dépourvus de chauffage central, de sorte qu'en plus de la garantie locative, ils devront encore acheter des nouveaux appareils de chauffage, ce qui aggravera encore leur problème vu que, dans la plupart des cas, ils sont précisément expulsés en raison de problèmes de budget. Ces gens n'ont pas les moyens de supporter des dépenses supplémentaires. C'est aussi une des raisons, suppose-t-elle, pour lesquelles M. Santkin a déposé un amendement.

De plus, la suspension reste exceptionnelle. Il reste dix mois dans l'année pour procéder à une expulsion. Enfin, la suspension ne s'applique pas lorsque le preneur trouve un logement approprié.

MM. Vandenberghe et Bourgeois déposent deux amendements subsidiaires (amendements n^{os} 16 et 17, doc. Sénat, n^o 1-926/3):

Amendement n^o 16

«*Compléter l'article 1344quater proposé par un § 3, rédigé comme suit:*

«*§ 3. Pendant la période au cours de laquelle, conformément au § 2 du présent article, l'expulsion ne peut être exécutée, le preneur est redevable d'une indemnité d'un montant équivalent au loyer. Le Centre public d'aide sociale visé à l'article 1344ter est solidairement responsable du paiement de l'indemnité dans les cas où le preneur ne dispose pas de ressources suffisantes au sens de la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence.*»

Amendement subsidiaire à l'amendement n^o 17

«*Compléter l'article 1344quater proposé par un § 4, rédigé comme suit:*

«*§ 4. Le § 2 du présent article n'est pas applicable lorsque le preneur s'est opposé à la communication au Centre public d'aide sociale de la copie visée à l'article 1344ter.*»

Un des auteurs rappelle qu'ils avaient déjà déposé ces deux amendements au cours de la discussion de la proposition de loi de M. Santkin, certes après l'approbation du rapport de la commission de la Justice y afférent (doc. Sénat, n^o 1-215/8). Le premier amendement a été adapté en fonction de l'avis du Conseil d'État pour ce qui est du cautionnement.

Si l'on estime qu'il faut autoriser le preneur dont le bail a expiré, à continuer à occuper l'habitation pendant un délai de trois mois (la période d'un mois visée à l'article 1344quater et la période hivernale de deux mois proposée par M. Santkin), il y a lieu de

woning moet kunnen blijven wonen, dan moet de vergoeding van de verhuurder voor deze periode worden geregeld.

Het is niet ernstig om namens de gemeenschap edelmoedig te zijn en de kostprijs van het verlengde verblijf van de huurder in de huurwoning ten laste van de eigenaar te leggen. Dit komt neer op het vestigen van een belasting op de eigenaar aan wie de wettelijke verplichting wordt opgelegd om gedurende ten minste drie maanden een onroerend goed ter beschikking van de huurder te stellen zonder dat hij daarvoor enige vergoeding ontvangt.

De afgelopen jaren werden reeds tal van maatregelen genomen die het eigendomsrecht op onroerende goederen hebben beperkt, bijvoorbeeld inzake huurwetgeving.

Spreker kondigt aan het wetsontwerp niet te zullen goedkeuren wanneer de bijkomende verplichting die aan de eigenaars wordt opgelegd, niet wordt gecompenseerd door een vergoeding voor de gederfde huur. De belangen van de twee partijen moeten in rekening worden gebracht. Het is te gemakkelijk om alle lasten op de schouders van de eigenaar te leggen.

Men mag niet vergeten dat de huurgelden voor sommige mensen het basisinkomen vormen. Het verbod om gedurende drie maanden tot uithuiszetting over te gaan, mag niet worden losgekoppeld van de antecedenten die tot het vonnis hebben geleid. De huurder zal reeds verschillende maanden de betaling van de huur hebben gestaakt, hetgeen de verhuurder ertoe dwingt zich tot de vrederechter te wenden om de huurovereenkomst te laten ontbinden. Indien de huurder het goed, ondanks deze ontbinding, toch mag blijven bewonen gedurende drie maanden, dan dient daarvoor aan de verhuurder een vergoeding te worden betaald, zo niet bevindt men zich in een juridisch vacuüm. Het OCMW staat hiervoor hoofdelijk borg wanneer de huurder geen toereikende bestaansmiddelen heeft in de zin van de wet van 7 augustus 1974 tot instelling van het recht op het bestaansminimum.

Spreker heeft geen bezwaar tegen het principe dat het vonnis tot uithuiszetting pas na een maand uitvoerbaar is (artikel 1344^{quater} van het Gerechtelijk Wetboek). Het regeringsontwerp bevat voor die maand echter geen vergoedingsregeling ten behoeve van de verhuurder. Indien de huurder de uithuiszetting tijdens de winter nog met twee bijkomende maanden kan uitstellen, dan moet volgens spreker het probleem van deze vergoeding in de wet worden geregeld.

Een ander lid wenst te weten hoe de door amendement nr. 16 voorgestelde vergoedingsregeling moet worden toegepast wanneer de huurder manifest weigert de huur te betalen, maar over voldoende roerende goederen (bv. meubilair) beschikt die in beslag kunnen worden genomen. Zal het OCMW de in het

régler la question de l'indemnité à verser au bailleur pendant cette période.

Il n'est pas sérieux que faire preuve de générosité au nom de la société, d'une part, et de faire supporter au propriétaire le coût de la prolongation du séjour du preneur dans le bien loué, d'autre part. Cela revient à établir un impôt à charge du propriétaire à qui l'obligation légale est imposée de mettre, pendant une période de trois mois au moins, un bien immobilier à la disposition du preneur, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

Ces dernières années, l'on a déjà pris beaucoup de mesures limitant le droit de propriété sur les biens immobiliers, notamment dans le cadre de la législation sur les baux de loyers.

L'intervenant annonce qu'il n'approuvera pas le projet de loi si l'on ne prévoit pas, en compensation de l'obligation supplémentaire que l'on impose aux propriétaires, une indemnité pour le loyer non perçu. Il y a lieu de prendre en compte l'intérêt des deux parties. Il serait trop facile d'imputer toutes les charges aux propriétaires.

Il ne faut pas oublier que les loyers constituent le revenu de base de certaines personnes. La décision d'interdire à celles-ci de procéder à une expulsion dans les trois mois ne peut pas être prise abstraction faite des antécédents qui ont conduit au jugement. Le locataire pourra n'avoir plus payé son loyer depuis des mois si bien que le bailleur n'aura d'autre ressource que de saisir le juge de paix en vue de faire résilier le bail. Si l'on prévoit que le preneur peut continuer à occuper le bien pendant trois mois, malgré la rupture de bail, l'on doit prévoir le versement d'une indemnité au bailleur, sans quoi un vide juridique apparaîtra. Le CPAS doit être solidairement garant du versement d'une indemnité lorsque le locataire ne dispose pas de ressources suffisantes au sens de la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence.

L'intervenant ne voit aucune objection au principe selon lequel le jugement d'expulsion n'est exécutable qu'au bout d'un mois (article 1344^{quater} du Code civil). Le projet du gouvernement ne prévoit toutefois pas qu'il y a lieu d'indemniser le bailleur pour ce mois. L'intervenant estime que, si l'on prévoit que le preneur peut retarder l'expulsion de deux mois supplémentaires pendant la période hivernale, on doit alors régler le problème de l'indemnité dans la loi.

Un autre commissaire demande comment il faudrait appliquer le système d'indemnisation défini par l'amendement n° 16, au cas où le preneur refuserait manifestement de payer le loyer, alors qu'il disposerait de suffisamment de biens meubles (par exemple du mobilier) pouvant être saisis. Le CPAS devrait-il

voorgestelde artikel 1344^{quater}, § 3, bedoelde vergoeding ten laste moeten nemen?

Het is niet uitgesloten dat het OCMW tussenkomt, maar achteraf na onderzoek vaststelt dat de huurder wel over de nodige bestaansmiddelen beschikt om de vergoeding te betalen.

Een van de indieners van het amendement verklaart dat de hoofdelijke borgstelling door het OCMW uitsluitend de huurders betreft die geen toereikende bestaansmiddelen hebben in de zin van de wet van 7 augustus 1974 tot instelling van het recht op het bestaansminimum. In het voorbeeld van zo-even kan de huurder dus geen aanspraak maken op de borgstelling.

Een volgende spreekster verklaart zich akkoord met amendement nr. 17 luidens hetwelk huurders die de hulp van het OCMW weigeren, geen aanspraak kunnen maken op de bijzondere beschermingsregeling tegen een uithuiszetting in de winterperiode.

Het is echter onvoldoende te bepalen dat uitsluitend de huurders die onder de voormelde wet op het bestaansminimum vallen, het voordeel van de borgstelling door het OCMW kunnen genieten. Tal van mensen die behoeftig zijn, zijn immers niet op het bestaansminimum gerechtigd. Bijvoorbeeld, gepensioneerden waarvan het pensioen gelijk is aan het bestaansminimum, vallen niet onder het toepassingsgebied van deze wet. Wezen die onder voogdij staan van het OCMW, kunnen ook met een krap inkomen zitten, maar zijn daarom nog niet gerechtigd op het bestaansminimum.

Een van de indieners verklaart zich bereid zijn amendement te preciseren. Hij heeft echter in de OCMW-wet geen precieze omschrijving gevonden van het toepassingsgebied *ratione personae* van deze wet.

Op suggestie van de vorige interveniënte kan het toepassingsgebied meer sluitend worden omschreven door te verwijzen naar al degenen bedoeld in artikel 1 van de organieke wet van 8 juli 1976 op de OCMW's.

Luidens dit artikel heeft elke persoon recht op maatschappelijke dienstverlening. Deze heeft tot doel eenieder in de mogelijkheid te stellen een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid.

Spreker merkt op dat hij een personeel aanknopingspunt zoekt om te voorkomen dat het OCMW hoofdelijk borg moet staan voor alle huurders die volgens amendement nr. 7 van de heer Santkin gedurende een periode van twee maanden in de winterperiode niet uit huis kunnen worden gezet (*cf.* het advies van de Raad van State, Stuk Senaat, nr. 1-215/9, blz. 5-6 en punt 2.6.1 van artikelsgewijze bespreking). De borgstelling impliceert dat het OCMW in subsidiaire orde tussenkomt, namelijk wanneer de huurder

prendre à sa charge l'indemnité visée à l'article 1344^{quater}, § 3, proposé?

Le cas n'est pas exclu où le CPAS constaterait, après être intervenu et après enquête, que le locataire disposait bel et bien de ressources suffisantes pour pouvoir s'acquitter de l'indemnité.

Un des auteurs de l'amendement déclare que la caution solidaire du CPAS concerne exclusivement les preneurs qui ne disposent pas de ressources suffisantes au sens de la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence. Dans l'exemple qui vient d'être cité, le preneur ne peut donc pas recourir à cette caution.

Une autre intervenante déclare souscrire à l'amendement n° 17, aux termes duquel les preneurs qui refusent l'aide du CPAS ne peuvent plus bénéficier du régime de protection spécial interdisant l'expulsion pendant la période d'hiver.

Il ne suffit toutefois pas de stipuler que seuls les preneurs qui ressortissent à la loi précitée relative au minimum de moyens d'existence peuvent bénéficier de la caution du CPAS. Nombre d'indigents n'ont en effet pas droit au minimum de moyens d'existence. Les pensionnés, par exemple, dont la pension est égale au minimum de moyens d'existence, ne tombent pas sous l'application de cette loi. Les orphelins placés sous la tutelle du CPAS peuvent également n'avoir qu'un faible revenu et ne pas avoir pour autant droit au minimum de moyens d'existence.

Un des auteurs de l'amendement se déclare prêt à apporter quelques précisions dans celui-ci. Il souligne cependant qu'il n'a trouvé aucune description précise du champ d'application *ratione personae* de la loi organique des CPAS dans celle-ci.

Comme l'a proposé l'intervenante précédente, l'on pourrait définir le champ d'application de manière plus cohérente en faisant référence à toutes les personnes visées à l'article 1^{er} de la loi du 8 juillet 1976 organique des CPAS.

Aux termes de cet article, toute personne a droit à l'aide sociale, laquelle a pour but de permettre à chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine.

L'intervenant fait remarquer qu'il cherche un point de repère personnel pour éviter que le CPAS ait à se porter solidairement responsable de tous les preneurs que l'amendement n° 7 de M. Santkin interdirait d'expulser pendant une période de deux mois au cours de la saison hivernale (*cf.* l'avis du Conseil d'État, doc. Sénat, n° 1-215/9, pp. 5-6 et le point 2.6.1 de la discussion des articles). Le versement de la caution implique que le CPAS intervient à titre subsidiaire, à savoir lorsque le preneur ne paie pas et que le

niet betaalt en de opbrengst van een gedwongen verkoop van zijn roerende goederen niet volstaat om de schuld te delgen.

Een lid is het eens met de filosofie van de twee amendementen van de heren Vandenberghe en Bourgeois op voorwaarde dat de verwijzing naar de wet op het bestaansminimum wordt vervangen door die naar artikel 1 van de organieke wet van 8 juli 1976 op de OCMW's. Voor zover de huurder de hulp van het OCMW niet weigert, stelt het OCMW zich hoofdelijk borg en kan het de eigenaar met terugvorderbare voorschotten vergoeden.

Een senator herinnert eraan dat er in de commissies voor de Sociale Aangelegenheden en de Justitie een ruime consensus bestond om de in zijn wetsvoorstel bepaalde periode gedurende welke geen uithuiszettingsmaatregel mag worden uitgevoerd, te weten van 1 november tot 21 maart van het volgende jaar, terug te brengen tot de periode van 15 december tot 15 februari van het volgende jaar (Stukken Senaat, nrs. 1-215/1, 2 en 5). Tijdens de debatten in deze twee commissies werd steeds beklemtoond dat deze verlenging geen afbreuk doet aan de verplichting van de huurder om de huur te betalen (zie het verslag van de heer Erdman, Stuk Senaat, nr. 1-215/5, blz. 5).

Spreker dringt er dan ook op aan zijn amendement nr. 7 goed te keuren.

Met betrekking tot het principe van de hoofdelijke borgstelling, geeft hij er de voorkeur aan de bal niet aan het OCMW door te spelen, hoewel deze instantie een centrale rol moet blijven spelen in de sociale hulpverlening. De raad voor maatschappelijk welzijn zal in alle onafhankelijkheid voor ieder geval afzonderlijk oordelen over de vereiste hulpmaatregelen en inzonderheid over de nieuwe huisvesting die aan de met uithuiszetting bedreigde huurder kan worden aangeboden. Een van de criteria die de raad daarbij in aanmerking zal nemen, is het type woning dat de huurder betrok.

Met betrekking tot amendement nr. 16 wenst *een lid* de draagwijdte van de borgstelling te kennen ten aanzien van een schuldvordering die niet aan de rechter werd voorgelegd. Het vonnis dat wordt uitgevoerd, betreft immers de betaling van achterstallige huur, niet die van de vergoeding die verschuldigd zal zijn voor de sperperiode gedurende welke geen uithuiszettingsmaatregel ten uitvoer mag worden gelegd.

Een van de indieners van amendement nr. 16 antwoordt dat het bedrag van de aan de verhuurder verschuldigde vergoeding gekend is omdat ze gelijk is aan de huurpijs voor de periode van 15 december tot 15 februari van het volgende jaar.

De vorige spreker werpt op dat de verhuurder deze vergoeding niet kan recupereren op de opbrengst van

produit d'une vente forcée de ses biens meubles ne suffirait pas à couvrir sa dette.

Un membre dit pouvoir partager la philosophie qui sous-tend les deux amendements de MM. Vandenberghe et Bourgeois à condition que la référence à la loi instituant le droit à un minimum de moyens d'existence soit remplacée par une référence à l'article 1^{er} de la loi du 8 juillet 1976 organique des CPAS. Pour autant que le locataire ne refuse pas l'aide du CPAS, ce dernier se porte solidairement responsable et peut indemniser le propriétaire au moyen d'avances récupérables.

Un sénateur rappelle qu'il existait un large consensus au sein des commissions des Affaires sociales et de la Justice pour remplacer la période pendant laquelle il y a lieu de surseoir à l'exécution d'une mesure d'expulsion, prévue par sa proposition de loi, à savoir une période allant du 1^{er} novembre au 21 mars de l'année suivante, par une période allant du 15 décembre au 15 février de l'année suivante (doc. Sénat, nos 1-215/1, 2 et 5). Au cours des débats qui se sont déroulés au sein de ces deux commissions, l'on n'a pas cessé d'insister sur le fait que cette prorogation ne portait pas préjudice à l'obligation du preneur de payer le loyer (voir le rapport de M. Erdman, doc. Sénat, n° 1-215/5, p. 5).

L'intervenant insiste par conséquent pour que l'on adopte son amendement n° 7.

En ce qui concerne le principe de la caution solidaire, il préconise que l'on ne renvoie pas la balle au CPAS, bien que cette institution doive continuer à jouer un rôle central dans le domaine de l'aide sociale. Le conseil de l'aide sociale jugera en toute indépendance, pour chaque cas distinct, des mesures d'aide nécessaires et en particulier du nouveau logement que l'on pourrait proposer à un preneur menacé d'expulsion. Le type de logement que le preneur habitait est l'un des critères que le conseil prendra en compte en l'espèce.

En ce qui concerne l'amendement n° 16, *un membre* souhaiterait connaître la portée de la caution à l'égard d'une créance qui n'a pas été présentée au juge. Le jugement qui est exécuté concerne en effet le paiement des arriérés de loyer de non celui de l'indemnité qui sera due pour la période de suspension pendant laquelle aucune mesure d'exclusion ne pourra être exécutée.

Un des auteurs de l'amendement n° 16 répond que le montant de l'indemnité due au bailleur est connu parce qu'il est égal au loyer de la période allant du 15 décembre au 15 février de l'année suivante.

L'intervenant précédent fait remarquer que le bailleur ne peut récupérer cette indemnité sur le produit

een gedwongen verkoop van de roerende goederen van de huurder omdat hij hiervoor op dat ogenblik niet over een uitvoerbare titel beschikt.

De betrokken indiener repliceert dat de verhuurder bijvoorbeeld in juli of augustus kan concluderen dat, wanneer de uitvoering van het vonnis tot uithuiszetting niet plaatsheeft vóór 15 december en bijgevolg wordt opgeschort tot 15 februari, de huurder voor deze periode een vergoeding verschuldigd is gelijk aan de overeenkomstige huurprijs. Indien de vrederechter hierop ingaat, beschikt de verhuurder over een uitvoerbare titel.

De vorige spreker merkt op dat hij zich gemakkelijk een scenario kan voorstellen waarin de huurder de procedure kan rekken om een uithuiszetting tijdens de wintermaanden te vermijden. Stel dat de verhuurder op grond van de conclusies die hij in mei heeft ingediend, een vonnis tot uithuiszetting bekomt in juni. Bij de redactie van de conclusies ging hij ervan uit dat het vonnis tegen 15 december zou zijn uitgevoerd. Indien de huurder de verhuurder ervan overtuigt het vonnis niet uit te voeren en ze met elkaar onderhandelingen aanknopen met het oog op een regeling van de achterstallen, bestaat het gevaar dat de huurder zijn schuld bij mondjesmaat aflost. Indien de verhuurder zich hieraan laat vangen en de beslissende datum van 15 december laat voorbijgaan, kan hij het vonnis gedurende twee maanden niet laten uitvoeren.

Een zelfde probleem kan zich voordoen wanneer de verhuurder in hoger beroep gaat. Zal de rechter in hoger beroep uitspraak doen vóór 15 december?

Het lid is van oordeel dat de draagwijdte van de hoofdelijke borgstelling van het OCMW duidelijker in de wet moet worden gearticuleerd. Quid bijvoorbeeld wanneer de raad voor maatschappelijk welzijn weigert zich borg te stellen? Mag de verhuurder het vonnis dan laten uitvoeren?

De indiener van het amendement antwoordt ontkennend. Er ontstaat een schuldvordering ten laste van het OCMW. Het verder verloop van de procedure wordt afgehandeld volgens het gemene recht. Zo zal de verhuurder het OCMW tot betaling moeten dagvaarden.

De minister keert terug naar het uitgangspunt van de discussie, te weten de vraag om de tenuitvoerlegging van een vonnis tot uithuiszetting op te schorten tijdens de periode van 15 december tot 15 februari van het volgende jaar.

Hoewel hij gevoelig is voor de sociale bekommernis die aan het amendement van de heer Santkin ten grondslag ligt, pleiten er zijns inziens drie argumenten tegen de verplichte opschorting van de uithuiszettingsmaatregel tijdens de winterperiode.

In de eerste plaats kan de vrederechter op grond van artikel 11 van de woninghuurwet van 20 februari

d'une vente forcée des biens meubles du preneur parce qu'il ne dispose pas, à ce moment-là, d'un titre exécutoire pour ce faire.

L'auteur en question réplique que le bailleur peut conclure, par exemple en juillet ou en août, que si l'exécution du jugement d'expulsion n'intervient pas avant le 15 décembre, et qu'elle est donc suspendue jusqu'au 15 février, le preneur est redevable, pour cette période, d'une indemnité égale au loyer correspondant. Si le juge de paix accueille cette conclusion, le bailleur disposera d'un titre exécutoire.

L'intervenant précédent imagine très bien un scénario dans lequel le preneur ferait traîner la procédure en longueur pour éviter une expulsion au cours des mois d'hiver. Supposons que le bailleur obtienne un jugement d'expulsion en juin sur la base des conclusions qu'il a déposées en mai. Au moment de la rédaction de ces conclusions, il était parti du principe que le jugement serait exécuté pour le 15 décembre. Si le preneur convainc le bailleur de ne pas exécuter le jugement et qu'ils engagent entre eux des négociations en vue d'un règlement des arriérés, il est à craindre que le preneur ne s'acquitte de sa dette au compte-gouttes. Si le bailleur se laisse prendre au piège et laisse passer la date fatidique du 15 décembre, il ne pourra plus faire exécuter le jugement pendant deux mois.

Le même problème peut se poser lorsque le bailleur interjette appel. Le juge d'appel se prononcera-t-il avant le 15 décembre?

Le membre est d'avis que la portée de la caution solidaire du CPAS doit être articulée plus clairement dans la loi. Qu'en est-il par exemple si le Conseil de l'aide sociale refuse de donner sa caution? Le bailleur peut-il faire exécuter le jugement?

L'auteur de l'amendement répond par la négative. Une créance naît à charge du CPAS. La procédure se poursuit alors selon les règles du droit commun. Le bailleur devra donc assigner le CPAS en paiement.

Le ministre revient au point de départ de la discussion, c'est-à-dire à la demande de suspension de l'exécution d'un jugement d'expulsion au cours de la période du 15 décembre au 15 février de l'année suivante.

Bien qu'il soit sensible à la préoccupation sociale sous-jacente à l'amendement de M. Santkin, trois arguments plaident à son avis contre la suspension obligatoire de la mesure d'expulsion au cours de la période hivernale.

Premièrement, le juge de paix peut, en application de l'article 11 de la loi sur les baux à loyer du

1991 rekening houden met buitengewone omstandigheden, zoals een zware winterperiode, om een verlenging van de huur toe te staan.

Dank zij deze bepaling kan de vrederechter inspelen op de omstandigheden. Indien een zware winter tot 15 maart zou duren, biedt het door de heer Santkin voorgestelde artikel 1344*quater*, § 2 (nieuw), de huurder tegen wie een vonnis tot uithuiszetting is verleend, onvoldoende bescherming. Hij zal zich voor de periode na 15 februari toch tot de vrederechter moeten wenden om een huurverlenging te verkrijgen. De minister kan zich niet voorstellen dat een vrederechter geen acht slaat op moeilijke weersomstandigheden en een vonnis tot uithuiszetting zou verlenen dat onmiddellijk uitvoerbaar is en waarbij de huurder met zijn inboedel effectief op straat komt te staan.

Ten tweede, indien men uitgaat van de noodzaak om de tenuitvoerlegging van vonnissen op te schorten met het oog op de bescherming van personen die in moeilijkheden verkeren, dan gebiedt het gelijkheidsbeginsel dat dit principe niet beperkt blijft tot huuraangelegenheden, maar wordt uitgebreid tot vergelijkbare situaties, bijvoorbeeld bij de uitwinning van een woning waarvan de eigenaar de hypothecaire lening niet meer kan afbetalen. In dat geval zou de uitvoering tijdens de winter eveneens moeten worden geschorst (zie in verband met de eerbiediging van het gelijkheidsbeginsel de opmerkingen van de Raad van State over de door de commissie voor de Justitie, na amendering, aangenomen tekst van het wetsvoorstel van de heer Santkin, Stuk Senaat, nr. 1-215/9, blz. 4, punt 2.*b*).

Ten derde, zelfs wanneer de vrederechter een vonnis tot uithuiszetting verleent, kan het OCMW krachtens het voorgestelde artikel 1344*ter*, § 5 (artikel 3 van het ontwerp), binnen zijn wettelijke opdracht, alle vereiste maatregelen nemen om de huurder en de bewoners van het goed te hulp te komen.

Het voorgaande toont volgens de minister aan dat de bescherming van de huurder door de vrederechter en het OCMW maximaal is.

De indiener van amendement nr. 7 antwoordt dat hij met zijn amendement enkel een aanzet van oplossing wenst te geven voor een van de problemen die in het algemeen verslag over de armoede werden gesignaleerd. Het voorstel waaraan het is ontleend, werd vroeger al bekritiseerd met het argument dat het niet volstaat om de volledige huisvestingsproblematiek te regelen. Spreker heeft echter nooit die pretentie gehad.

Nochtans is zijn voorstel niet vergezocht. Het is immers reeds geruime tijd van kracht in Frankrijk.

Spreker meent dan ook de argumenten van de minister te moeten ontzenuwen.

20 février 1991 tenir compte de circonstances exceptionnelles telles que la rigueur d'un hiver, pour accorder une prolongation du bail.

Grâce à cette disposition, le juge de paix peut s'en remettre aux circonstances. En cas d'hiver rude jusqu'au 15 mars, l'article 1344*quater*, § 2 (nouveau), proposé par M. Santkin, n'offre pas de protection suffisante au locataire à l'encontre duquel un jugement d'expulsion a été prononcé. Il devra malgré tout s'adresser au juge de paix s'il veut obtenir une prolongation du bail au-delà du 15 février. Le ministre ne peut pas s'imaginer qu'un juge de paix ne tienne pas compte de la rigueur des conditions climatiques et rende un jugement d'expulsion qui serait exécutable immédiatement et à la suite duquel le locataire se retrouverait effectivement à la rue avec ses meubles.

Deuxièmement, s'il l'on part du principe qu'il est nécessaire de surseoir à l'exécution de jugements pour protéger les personnes qui connaissent des difficultés, le principe d'égalité commande que l'on ne se limite pas à des questions de loyer mais que l'on applique aussi ce principe à des situations analogues, par exemple à l'expropriation du propriétaire qui n'est plus en mesure de rembourser le prêt hypothécaire. Dans ce cas, il conviendrait également de surseoir à l'exécution au cours de l'hiver (voir en ce qui concerne le respect du principe d'égalité les observations du Conseil d'État sur le texte de la proposition de loi déposée par M. Santkin telle qu'elle a été adoptée, après amendement, en Commission de la Justice, doc. Sénat, n° 1-215/9, p. 4, point 2.*b*).

Troisièmement, même lorsque le juge de paix rend un jugement d'expulsion, le CPAS peut, en application de l'article 1344*ter*, § 5, proposé (article 3 du projet), dans le cadre de sa mission légale, prendre toutes les mesures nécessaires pour venir en aide au preneur et aux occupants du bien.

Selon le ministre, il ressort de ce qui précède que la protection du preneur par le juge de paix et par le CPAS est optimale.

L'auteur de l'amendement n° 7 répond que son amendement vise uniquement à apporter un début de solution à l'un des problèmes qui ont été signalés dans le rapport général sur la pauvreté. On a déjà critiqué jadis la proposition dont l'amendement s'inspire, en alléguant qu'il ne suffit pas de vouloir régler toute la problématique du logement. L'intervenant n'a d'ailleurs jamais eu cette prétention.

Pourtant, sa proposition n'est pas tirée par les cheveux. En effet, il y a déjà longtemps que la France a adopté un tel régime.

L'intervenant estime dès lors qu'il se doit de réfuter les arguments du ministre.

Het is inderdaad waar dat de vrederechter alle maatregelen kan nemen om de huurder te beschermen tegen een ontijdige uithuiszetting. Maar hij kan evengoed niet optreden of van oordeel zijn dat de huurder in het specifieke geval geen bijkomende bescherming behoeft. Met zijn wetsvoorstel, c.q. zijn amendement, wenst hij de vrederechters een signaal te geven met het oog op de toepassing van de wet. Tevens wordt het door artikel 23 van de Grondwet gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting concreet ingevuld.

Met de opmerking dat de periode van 15 december tot 15 februari van het volgende jaar te kort kan zijn, verliest de minister uit het oog dat spreker in zijn wetsvoorstel in een veel langere periode voorzag, met name van 1 november tot 21 maart van het volgende jaar (Stuk Senaat, nr. 1-215/1, artikel 3). De commissie voor de Justitie heeft ze echter teruggebracht tot degene die spreker in zijn amendement nr. 7 heeft overgenomen (zie verslag van de heer Erdman, Stuk Senaat, nr. 1-215/5, blz 15-16).

Het lid acht het tweede argument, te weten de vergelijking met de hypothecaire lening, niet terzake. Het recht op een behoorlijke huisvesting is een grondrecht dat door artikel 23 van de Grondwet wordt gewaarborgd. Niemand dringt er op aan een gelijkaardige constitutionele bescherming te verlenen aan zij die niet in staat zijn hun schulden af te betalen. De rechtspositie van deze personen moet in de gewone wetgeving worden geregeld, bijvoorbeeld inzake het consumentenkrediet.

Hij dringt er dan ook op aan zijn amendement goed te keuren. Aldus levert de wetgever een belangrijke bijdrage in de strijd tegen de armoede, inzonderheid op het vlak van de huisvesting.

Een ander lid wenst eveneens te reageren op de door de minister aangevoerde argumenten.

Uit ervaring als lid van de raad voor maatschappelijk welzijn en schepen voor huisvesting, weerlegt ze de bewering dat de huidige juridische middelen volstaan.

De groep personen die problemen ondervindt inzake huisvesting en met uithuiszetting wordt bedreigd, is vrij marginaal. Het gaat om personen die zich geen andere huisvesting kunnen veroorloven of betalingsmoeilijkheden ervaren, en daarom het OCMW opzoeken.

Het wetsontwerp en inzonderheid amendement nr. 7 van de heer Santkin moeten worden beoordeeld tegen de achtergrond van het algemeen verslag over de armoede. Het is in de grote steden nog steeds de realiteit dat mensen uit hun huis worden gezet en dat noch het OCMW, noch de huisvestingsmaatschappijen — en spreekster wikt haar woorden — onmiddellijk over woningen beschikken of de huurder een alternatieve huisvesting kunnen aanbieden.

Il est certes exact que le juge de paix peut prendre toutes les mesures visant à protéger le preneur contre une expulsion intempestive. Mais il peut tout aussi bien ne pas intervenir ou juger que le preneur n'a besoin, en l'espèce, d'aucune protection complémentaire. Par sa proposition de loi et, le cas échéant, son amendement, il souhaite lancer un signal aux juges de paix à propos de l'application de la loi. L'on donne par la même occasion forme concrète droit à un logement décent qui est garanti par l'article 23 de la Constitution.

En faisant remarquer que la période du 15 décembre au 15 février de l'année suivante peut être trop courte, le ministre oublie que l'intervenant a prévu, dans sa proposition de loi, une période beaucoup plus longue, à savoir du 1^{er} novembre au 21 mars de l'année suivante (doc. Sénat, no 1-215/1, article 3). La Commission de la Justice a toutefois ramené cette période à une durée que le commissaire a reprise dans son amendement n° 7 (voir rapport de M. Erdman, doc. Sénat, n° 1-215/5, pp. 15-16).

Le même membre considère que le deuxième argument, à savoir la comparaison avec le prêt hypothécaire, est déplacée. Le droit à un logement décent est un droit fondamental qui est garanti par l'article 23 de la Constitution. Personne ne réclame que l'on confère une protection constitutionnelle similaire à ceux qui ne sont pas mesure d'apurer leurs dettes. La situation juridique de ces personnes doit être dans la législation ordinaire, par exemple celle concernant le crédit à la consommation.

Il insiste dès lors pour que l'on adopte son amendement. Cela représenterait une contribution importante du législateur à la lutte contre la pauvreté, en particulier dans le domaine du logement.

Un autre membre souhaite également réagir aux arguments invoqués par le ministre.

Vu son expérience en tant que membre du Conseil de l'aide sociale et d'échevine du logement, elle réfute l'affirmation selon laquelle les moyens juridiques actuels sont suffisants.

Le groupe de personnes qui connaissent des problèmes en matière de logement et qui sont menacées d'expulsion est assez marginal. Il s'agit de personnes qui ne peuvent se permettre un autre logement ou qui connaissent des difficultés de paiement et s'adressent dès lors au CPAS.

Le projet de loi et en particulier l'amendement n° 7 déposé par M. Santkin doivent être jugés à la lumière du rapport général sur la pauvreté. Dans les grandes villes, il arrive aujourd'hui encore, que des personnes soient expulsées de leur logement et que ni les CPAS ni les sociétés de logement — et l'intervenante pèse ses mots — ne disposent d'habitations dans l'immédiat ou ne peuvent proposer immédiatement un autre logement au locataire.

Het probleem is des te schrijnender omdat het meestal om gezinnen gaat die met een reeks andere problemen te kampen hebben, inzonderheid met een overmatige schuldenlast. Indien in die omstandigheden een uithuiszettingsmaatregel wordt uitgevoerd tijdens de wintermaanden, jaagt men de huurder op nieuwe kosten (huurwaarborg en verwarmingskosten) die hij niet kan dragen en hem in een neerwaartse spiraal doen belanden waaraan hij zich zonder hulp van derden niet kan ontworstelen.

Zij schaarft zich derhalve achter het voorstel om de uithuiszetting te verbieden tijdens de periode van 15 december tot 15 februari van het volgende jaar, met dien verstande dat het OCMW zich, zoals de heren Vandenberghe en Bourgeois voorstellen (amendement nr. 16), voor deze periode hoofdelijk borg stelt voor de betaling van een vergoeding gelijk aan de verschuldigde huur. Het voordeel van deze borgstelling geldt uitsluitend de huurders die onder toepassing van artikel 1 van de OCMW-wet vallen en de hulp van die instantie aanvaarden. Zodra de huurder met behulp van het OCMW een gepaste huisvesting heeft gevonden, kan deze instantie op grond van het individueel dossier de aan de verhuurder betaalde vergoeding terugvorderen.

De minister blijft op het standpunt staan dat het huidig juridisch arsenaal toereikend is om de huurder die met uithuiszetting wordt bedreigd, te hulp te komen. Het is de wettelijke opdracht van het OCMW ervoor te zorgen dat zeker in de wintermaanden aan de getroffen huurder een gepaste huisvesting wordt aangeboden.

Met amendement nr. 7 van de heer Santkin worden de kosten van deze verplichting afgewenteld op de schouders van de verhuurder.

Aangezien de door het amendement voorgestelde opschorting slechts toepasselijk zal zijn op een relatief beperkt aantal gevallen, kan de minister zich niet inbeelden dat de vrederechter geen toepassing zou maken van het begrip «buitengewone omstandigheden» in artikel 11 van de woninghuurwet van 20 februari 1991 om de flagrante noodsituatie te lenigen waarin een huurder tijdens een zware winter is terecht gekomen.

De vorige spreker kan deze analyse niet delen. Het bewijs van het tegendeel wordt geleverd door het feit dat er tijdens de winter nog steeds uithuiszettingsmaatregelen worden uitgevoerd. Bovendien gebeurt het maar al te vaak dat het OCMW zijn verantwoordelijkheid ontloopt met het argument dat het niet over woningen beschikt, en de getroffen huurder aan zijn lot overlaat.

Een ander lid meent dat het subsidiair amendement nr. 16 van de heren Vandenberghe en Bourgeois geen oplossing biedt. Men kan immers te maken hebben met een onwillige verhuurder die de uithuiszetting uitstelt om voor de periode van 15 december tot

Le problème est d'autant plus aigu qu'il s'agit pour la plupart de familles qui sont confrontées à une série d'autres problèmes, en particulier au surendettement. Si, dans ces circonstances, une mesure d'expulsion est exécutée pendant les mois d'hiver, l'on contraint le locataire à exposer de nouvelles dépenses (garantie locative et frais de chauffage) qu'il ne pourra pas supporter et qui l'entraîneront dans une spirale descendante dont il ne pourra se sortir sans l'aide de tiers.

Elle soutient par conséquent la proposition interdisant l'expulsion au cours de la période allant du 15 décembre au 15 février de l'année suivante, le CPAS étant solidairement responsable, pour cette période, du paiement d'une indemnité d'un montant équivalent au loyer dû, comme le proposent MM. Vandenberghe et Bourgeois (amendement n° 16). Seuls les preneurs qui ressortissent à l'article 1^{er} de la loi sur les CPAS et acceptent l'aide de cette instance pourront jouir du bénéfice de cette caution. Dès que le preneur aura trouvé un logement adéquat avec l'aide du CPAS, cette instance pourra, sur la base du dossier individuel, récupérer l'indemnité payée au bailleur.

Le ministre maintient que l'arsenal juridique actuel est suffisant pour venir en aide au preneur menacé d'expulsion. Il entre dans la mission légale du CPAS de veiller à offrir au preneur en question un logement adéquat, surtout pendant les mois d'hiver.

L'amendement n° 7 de M. Santkin rejette le coût de cette obligation sur le bailleur.

Comme le sursis proposé dans l'amendement ne s'appliquera qu'à un nombre de cas relativement limité, le ministre ne peut pas imaginer que le juge de paix ne tienne pas compte de la notion de «circonstances exceptionnelles» prévue à l'article 11 de la loi sur les taux à loyer du 20 février 1991 pour résoudre des situations d'une urgence flagrante qui frappent un preneur au cours d'un hiver rigoureux.

L'intervenante précédente ne partage pas cette analyse. La preuve contraire est apportée par le fait que des mesures d'expulsion sont toujours exécutées au cours de l'hiver. De plus, il arrive par trop souvent que le CPAS se soustraie à sa responsabilité en alléguant qu'il ne dispose pas de logements et abandonne le preneur à son triste sort.

Un autre membre estime que l'amendement subsidiaire n° 16 déposé par MM. Vandenberghe et Bourgeois n'est pas la solution. On peut en effet avoir affaire à un bailleur de mauvaise foi qui reporte l'expulsion pour percevoir du CPAS une indemnité

15 februari een vergoeding gelijk aan twee maanden huur van het OCMW te innen. Men kan hem dan natuurlijk het principe «fraus omnia corrumpit» tegenwerpen.

Hij stelt daarom de volgende oplossing voor als alternatief voor amendement nr. 7 van de heer Santkin. Indien het vonnis tot uithuiszetting wordt betekend vanaf 15 november, wordt de termijn bepaald in artikel 1344*quater*, § 1, verlengd met twee maanden.

Indien de verhuurder het vonnis tot uithuiszetting laat betekenen, maar de huurder toch nog enige tijd in de woning laat, kan men hem verwijten geen initiatieven te hebben genomen wanneer hij de beslissende datum van 15 december heeft laten voorbijgaan en geconfronteerd wordt met een opschorting van de uithuiszetting gedurende twee maanden.

Een andere oplossing kan erin bestaan de verhuurder ertoe te verplichten het vonnis onmiddellijk te laten betekenen. Men stuit dan echter op het probleem dat het in bepaalde gevallen sociaal verantwoord is te wachten met de uitvoering van het vonnis.

Spreker besluit dat het amendement van de heer Santkin een aansporing betekent voor alle betrokkenen. De misnoegde verhuurder zal sneller tot de uitvoering van het vonnis overgaan. De onwillige huurder weet dat de vergoeding van twee maanden huur onmiddellijk eisbaar is. Het OCMW zal een grondig onderzoek moeten voeren om de reële situatie van de huurder te kennen. Deze kan verschillend zijn van het beeld dat de huurder ophangt om een optreden van het OCMW te rechtvaardigen.

De minister is van mening dat het hier aan de orde gestelde probleem zich eveneens voordoet in andere, vergelijkbare procedures. Het speelt geen rol of het verlies van de huisvesting het gevolg is van huurproblemen dan wel van bijvoorbeeld een probleem bij de afbetaling van de hypothecaire lening.

Het gelijkheidsbeginsel komt in het gedrang wanneer in het ene geval de tenuitvoerlegging van een vonnis tot uithuiszetting kan worden opgeschort en in het andere niet (zie in verband met de eerbiediging van het gelijkheidsbeginsel de opmerkingen van de Raad van State over de door de commissie voor de Justitie, na amendering, aangenomen tekst van het wetsvoorstel van de heer Santkin, Stuk Senaat, nr. 1-215/9, blz. 4, punt 2.b).

De minister blijft ervan overtuigd dat het amendement van de heer Santkin het probleem van de uithuiszetting tijdens de winterperiode dermate isoleert en de zowel in de wet als in het wetsontwerp vervatte mogelijkheden buiten beschouwing laat dat het geheel onwerkbaar dreigt te worden. Men zal immers nog sneller procederen om de uithuiszetting vóór 15 december te kunnen uitvoeren. Dat is niet in het belang van de betrokken huurder.

égale à deux mois de loyer pour la période du 15 décembre au 15 février. On peut alors naturellement lui opposer le principe «fraus omnia corrumpit»?

Il propose donc la solution de rechange suivante à l'amendement n° 7 déposé par M. Santkin. Si le jugement d'expulsion est signifié à partir du 15 novembre, le délai visé à l'article 1344*quater*, § 1^{er}, est prorogé de deux mois.

Si le bailleur fait signifier le jugement d'expulsion, mais permet au preneur d'occuper encore quelque temps l'habitation, on peut lui reprocher de ne pas avoir pris d'initiatives s'il laisse passer la date décisive du 15 décembre et est confronté à une suspension de l'expulsion pendant deux mois.

Une autre solution consisterait à obliger le bailleur à faire notifier immédiatement le jugement. Dans ce cas, l'on se heurterait toutefois au problème qui vient du fait que, dans certains cas, l'on a des raisons socialement justifiées de ne pas faire procéder immédiatement à l'exécution du jugement.

L'intervant conclut que l'amendement de M. Santkin est de nature à pousser tous les intéressés à s'exécuter. Le bailleur mécontent procédera plus rapidement à l'exécution du jugement. Le preneur qui aura fait preuve de mauvaise foi saura que l'indemnité égale à deux mois de loyer serait exigible immédiatement. Le CPAS devra mener une enquête approfondie pour pouvoir déterminer quelle est la situation dans laquelle le preneur se trouve. Il se pourrait qu'elle soit différente de celle dont le preneur fait état pour rendre justifiable une intervention du CPAS.

Le ministre estime que le problème soulevé ici se pose également dans le cadre d'autres procédures analogues. Peu importe de savoir si la perte du logement résulte de problèmes liés au loyer ou, par exemple, d'un problème lié au remboursement d'un prêt hypothécaire.

Le principe d'égalité est menacé lorsque l'on peut surseoir à l'exécution d'un jugement d'expulsion dans un cas donné et pas dans un autre (voir en ce qui concerne le respect du principe d'égalité, les observations du Conseil d'État à propos du texte de la proposition de loi de M. Santkin tel qu'il a été adopté en commission de la Justice, après avoir été amendé, doc. Sénat, n° 1-215/9, p. 4, point 2.b).

Le ministre reste convaincu que l'amendement de M. Santkin isole à ce point le problème de l'expulsion au cours de la période hivernale et fait à ce point abstraction des possibilités offertes par la loi que par le projet de loi, que l'ensemble risque de devenir inefficace. En effet, l'on cherchera à accélérer la procédure pour pouvoir procéder à l'expulsion avant le 15 décembre, ce qui n'ira pas dans le sens des intérêts du preneur concerné.

De vorige spreker antwoordt dat het bezwaar van de discriminatie kan worden ondervangen door de in het voorgestelde artikel 1344*quater* bepaalde termijn van één maand gedurende welke het vonnis tot uithuiszetting niet mag worden uitgevoerd, te verlengen tot drie maanden.

De minister werpt op dat deze termijn van drie maanden dan tot andere wetgeving moet worden veralgemeend.

Volgens *de vorige spreker* hoeft dat niet noodzakelijk.

Een ander lid merkt op dat de vrederechter krachtens het voorgestelde artikel 1344*quater* rekening moet houden met de belangen van de twee partijen. Hij zal hun belangen tegen elkaar afwegen. Hij zal nagaan of de huurder al dan niet vermogend is, en rekening houden met de hulp die het OCMW hem eventueel verleent, om de termijn te bepalen binnen welke niet tot uitvoering mag worden overgegaan. Daarom steunt hij in hoofdorde het voorgestelde artikel 1344*quater*. Het stoot hem echter tegen de borst dat de overige voorstellen met het belang van de verhuurder geen rekening houden. Indien de wetgever een verbod tot uithuiszetting invoert voor een bepaalde categorie huurders tijdens de periode van 15 december tot 15 februari van het volgende jaar, moet hij ervoor waken dat de verhuurder daarvoor een vergoeding ontvangt. Hij wordt er immers bij wet toe verplicht een woning ter beschikking te stellen. Indien de verhuurder niet op deze borgstelling kan rekenen, dan komt de in amendement nr. 7 voorgestelde procedure neer op een tijdelijke onteigening zonder vergoeding.

Een volgende spreekster merkt op dat er een hemelsbreed verschil bestaat tussen de theorie en de praktijk. In de theorie rijzen er geen problemen omdat de vrederechter die de huurovereenkomst ontbindt, de huurder veroordeelt tot de betaling van een vergoeding gelijk aan de huur voor de periode tijdens welke hij nog in de woning verblijft. In de praktijk blijft deze schuld meestal onbetaald. Bovendien zijn twee maanden achterstal niet voldoende om een huurcontract te laten ontbinden.

Zij ziet niet in waarom een huurder een voordeliger behandeling zou moeten genieten dan de persoon van wie de woning gedwongen wordt verkocht wegens de stopzetting van de afbetaling van de hypothecaire lening en die van dag op dag uit zijn woning kan worden gezet. Een dergelijke verkoop kan evengoed in de zomer als in hartje winter plaatshebben.

Bovendien zullen er inzake de borgstelling door het OCMW ook problemen rijzen. Sommige huurders die onder toepassing van artikel 1 van de OCMW-wet vallen, verhuizen geregeld naar een omliggende gemeente. Het OCMW van de eerste woonplaats zal voor hen de huurwaarborg betalen. De huurder zal enige maanden huur betalen en daarna de betaling

L'intervenant précédent répond que l'on peut écarter l'objection de discrimination soulevée en portant de un à trois mois le délai au cours duquel le jugement d'expulsion ne peut être exécuté qui est défini à l'article 1344*quater* proposé.

Le ministre objecte qu'il y aura lieu dans ce cas de généraliser ce délai de trois mois dans le cadre d'autres législations.

Le préopinant déclare qu'il n'est pas sûr qu'il faudra le faire.

Un autre membre fait observer qu'en application de l'article 1344*quater* proposé, le juge de paix doit tenir compte des intérêts des deux parties. Il jugera en fonction de leurs intérêts respectifs. Il vérifiera si le preneur dispose ou non de ressources et il tiendra compte de l'aide que le CPAS lui octroie éventuellement, pour fixer le délai dans lequel l'on ne pourra pas procéder à l'expulsion. Voilà pourquoi il soutient à titre principal l'article 1344*quater* proposé. Cependant, le fait que les autres propositions ne tiennent pas compte de l'intérêt du bailleur le choque. Si le législateur décide d'instaurer une interdiction d'expulsion d'une catégorie déterminée de preneurs au cours de la période allant du 15 décembre au 15 février de l'année suivante, il doit veiller à ce que le bailleur soit indemnisé. La loi l'oblige en effet de mettre un logement à disposition. Si le bailleur ne peut compter sur cette caution, alors la procédure proposée à l'amendement n° 7 s'apparente à une expropriation temporaire sans indemnisation.

L'intervenante suivante fait remarquer que la théorie et la pratique diffèrent du tout au tout. En théorie, aucun problème ne se pose parce que le juge de paix qui résilie le bail condamne le preneur au paiement d'une indemnité égale au loyer couvrant la période durant laquelle il continuera à occuper les lieux. En pratique, le preneur ne s'acquitte quasiment jamais de cette dette. Par ailleurs, deux mois d'arriérés représentent une indemnité insuffisante pour la rupture d'un bail.

Elle ne voit pas pourquoi un preneur devrait bénéficier d'un traitement de faveur par rapport à la personne dont on procède à la vente forcée de l'habitation pour cause de cessation de remboursement du prêt hypothécaire et qui est expulsée de son logement du jour au lendemain. Une telle vente peut avoir lieu aussi bien en été qu'au cœur de l'hiver.

En outre, le cautionnement par le CPAS posera aussi des problèmes. Certains preneurs qui entrent dans le champ d'application de l'article 1^{er} de la loi sur les CPAS déménagent régulièrement vers une commune avoisinante. Le CPAS de la commune où se trouve la première résidence interviendra pour payer leur garantie locative. Le preneur paiera quelques

staken. Aangezien de verhuurder over de huurwaarborg beschikt, zal hij de eerste drie maanden niet reageren. Daarna zal het OCMW van de nieuwe woonplaats van de huurder moeten tussenkomen. Het verhaal kan dan van begin af aan opnieuw beginnen in een andere gemeente zodat de huurder en de betrokken OCMW's in een vicieuze cirkel terechtkomen. Het komt er derhalve op aan deze kettingreactie te doorbreken.

Eventueel moet er een fonds worden opgericht dat deze vergoeding ten laste neemt of terugvorderbare voorschotten toekent.

De heer Erdman zoekt een alternatief voor amendement nr. 7 van de heer Santkin, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de twee partijen, zonder de vermelding van de bijkomende voorwaarden die de heren Vandenberghe en Bourgeois in hun subsidiair amendement nr. 16 hebben voorgesteld.

Daarom dient hij samen met *de heer Santkin* amendement nr. 19 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

« In het voorgestelde artikel 1344quater, eerste zin, tussen de woorden « ernstige omstandigheden » en de woorden « deze termijn », invoegen de woorden « onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode. »

Deze bepaling geeft de vrederechter dus een richtlijn om op grond van de in het amendement bepaalde criteria en inzonderheid de winterse omstandigheden de termijn van één maand gedurende welke niet tot uithuiszetting mag worden overgegaan, te verlengen of desnoods in te korten.

Het amendement is een compromisvoorstel waarmee de heer Vandenberghe zich hopelijk kan verzoenen zodat hij geen nieuwe amendementen inzake de vergoedingsregeling zal indienen die de procedure verzwaren.

Tevens wordt tegemoet gekomen aan de suggestie van de minister dat de vrederechter rekening moet houden met winterse omstandigheden, zeker wanneer het expliciet in de wet staat. Laat hij dit element buiten beschouwing, dan zal hij dat in zijn vonnis moeten motiveren.

Een lid kan het amendement ondersteunen, maar merkt op dat het eigenlijk geen nieuwe beginselen in het Gerechtelijk Wetboek invoegt.

De indieners van het amendement alsook *andere commissieleden* beamen dat. De voorgestelde bepaling verstrekt de vrederechter *expressis verbis* de

mois de loyer et cessera de payer par la suite. Étant donné que le bailleur dispose de la garantie locative, il ne réagira pas au cours des trois premiers mois. Ensuite, le CPAS de la commune où se situe la nouvelle résidence du preneur devra intervenir. L'histoire pourra ainsi se répéter à nouveau dans une autre commune, de sorte que le preneur et les CPAS en question se retrouvent dans un cercle vicieux. Le but est dès lors d'enrayer cette réaction en chaîne.

Il convient éventuellement de créer un fonds qui prendra cette indemnité en charge ou qui octroiera des avances récupérables.

M. Erdman cherche une solution de rechange au régime proposé à l'amendement n° 7 déposé par *M. Santkin*, qui tiendrait compte des intérêts des deux parties sans qu'il faille mentionner les conditions complémentaires que *MM. Vandenberghe* et *Bourgeois* ont proposées dans leur amendement subsidiaire n° 16.

Il dépose par conséquent, conjointement avec *M. Santkin*, l'amendement n° 19, qui est rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

« À cet article, insérer, in fine de l'avant-dernière phrase de l'article 1344quater proposé, après les mots « circonstances d'une gravité particulière », les mots « notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. »

Cette disposition donne donc au juge de paix une directive lui permettant, sur la base des critères définis dans l'amendement, en particulier les conditions hivernales, de prolonger ou au besoin d'écourter le délai d'un mois pendant lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée.

L'amendement est une proposition de compromis à laquelle on espère que *M. Vandenberghe* pourra se rallier, de telle sorte qu'il ne déposera pas de nouveaux amendements concernant le régime d'indemnisation, qui alourdiraient la procédure.

L'amendement répond également à la suggestion du ministre, selon laquelle le juge de paix doit tenir compte des conditions hivernales, surtout si la loi le prévoit expressément. S'il décide de ne pas tenir compte de cet élément, il devra s'en justifier dans le jugement.

Un membre peut souscrire à l'amendement proposé, mais relève qu'en fait, il n'introduit aucun principe nouveau dans le Code judiciaire.

Les auteurs de l'amendement ainsi que *d'autres commissaires* en conviennent. La disposition proposée enjoint expressément au juge de paix de tenir

richtlijn dat hij bij zijn beslissing om de termijn van één maand te verlengen of in te korten, rekening moet houden met overwegingen van humanitaire aard. Is hij van oordeel dat dergelijke omstandigheden, ondanks het verzoek van de huurder, niet voorhanden zijn, dan dient hij dat in zijn vonnis te motiveren.

De vorige spreker is van oordeel dat in het voorgestelde artikel 1344*quater*, zo niet in het verslag, moet worden gepreciseerd dat de vrederechter de belangen van de twee partijen in ogenschouw moet nemen. Men mag niet vergeten dat de tol die om humanitaire redenen aan de verhuurder wordt opgelegd, financieel zeer zwaar kan doorwegen. Het is trouwens in die optiek dat de heer Vandenberghe zijn amendement nr. 16 heeft ingediend. Het vonnis tot uithuiszetting is immers meestal het eindpunt van een maandenlange procedure gedurende welke de verhuurder huurinkomsten heeft moeten derven.

Er wordt op gewezen dat de laatste zin van artikel 1344*quater* uitdrukkelijk bepaalt dat de vrederechter rekening moet houden met de belangen van de twee partijen.

Zo zal de vrederechter de belangen van de eigenaar van een appartementje met een bescheiden pensioen anders inschatten dan die van de eigenaar van 25 appartementen.

Een lid blijft bij zijn stelling dat de door amendement nr. 19 voorgestelde bepaling niets toevoegt aan de huidige bevoegdheid van de vrederechter om de huurovereenkomst wegens wanbetaling te ontbinden en de huurder toestemming te verlenen de woning te blijven betrekken gedurende een door hem bepaalde termijn. Hierboven werd reeds gesteld dat de voorgestelde bepaling een symbolische waarde heeft.

Spreker wenst te weten of de voorgestelde bepaling zo mag worden geïnterpreteerd dat de vrederechter de huurovereenkomst mag ontbinden maar daarbij uitsstel van uitvoering verleent. De vraag die dan rijst, is wat de draagwijdte is van het begrip «winterperiode». Gaat het om de periode van 21 december tot 20 maart of wordt veeleer naar winterse omstandigheden gerefereerd? Enige precisering is vereist.

Tenslotte rijst de vraag of de vrederechter in het beschikkend gedeelte van zijn vonnis expliciet naar de door amendement nr. 19 voorgestelde bepaling moet verwijzen. Moet hij in zijn vonnis houdende de ontbinding van de huurovereenkomst en het bevel tot uithuiszetting, tevens uitspraak doen over een verlenging van de termijn van één maand wegens de winterperiode? Of beschikt hij over deze bevoegdheid op grond van het begrip «buitengewone omstandigheden» in artikel 11 van de woninghuurwet van 20 februari 1991?

De heer Erdman verklaart dat het uitgangspunt van zijn amendement nr. 19 de algemeen aanvaarde opvatting is dat de vrederechter reeds over ruime

compte de considérations à caractère humanitaire dans sa décision de prolonger ou de réduire le délai d'un mois. S'il estime, en dépit de la requête du locataire, que ces circonstances ne sont pas présentes, il doit le motiver dans son jugement.

Le préopinant considère que l'article 1344*quater* proposé, et sinon le rapport, doit préciser que le juge de paix doit tenir compte des intérêts des deux parties. Il ne faut pas oublier que le tribut imposé au bailleur pour des raisons d'ordre humanitaire peut avoir un poids financier considérable. C'est d'ailleurs dans cette optique que M. Vandenberghe a déposé son amendement n° 16. Le jugement d'expulsion est souvent l'aboutissement de mois de procédure durant lesquels le bailleur a été privé de ses revenus locatifs.

On fait remarquer que la dernière phrase de l'article 1344*quater* dispose expressément que le juge de paix doit tenir compte des intérêts des deux parties.

Le juge de paix n'évaluera donc pas les intérêts du propriétaire d'un petit appartement qui ne jouit que d'une pension modeste, de la même manière que ceux d'un bailleur qui est propriétaire de 25 appartements.

Un membre persiste à penser que la disposition proposée par l'amendement n° 19 n'ajoute rien au pouvoir actuel du juge de paix qui lui permet de résilier le bail pour défaut de paiement et d'autoriser le locataire à continuer d'occuper l'habitation pendant un délai qu'il fixe. On a déjà dit précédemment que la disposition proposée avait une valeur symbolique.

L'intervenant aimerait savoir si on peut s'inférer de la disposition proposée que le juge de paix a la faculté de résilier le bail mais en accordant un sursis d'exécution. La question qui se pose alors est de savoir quelle est la portée du terme «hiver». S'agit-il de la période allant du 21 décembre au 21 mars ou vise-t-on plutôt les conditions hivernales? Il s'impose de fournir des précisions sur ce point.

Enfin se pose la question de savoir si dans le dispositif de son jugement, le juge de paix doit faire explicitement référence à la disposition proposée par l'amendement n° 19. Son jugement portant résiliation du bail et ordre d'expulsion doit-il également se prononcer sur une prolongation du délai d'un mois pour cause d'hiver? Ou jouit-il de cette faculté sur la base de la notion de «circonstances exceptionnelles» au sens de l'article 11 de la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer?

M. Erdman déclare que son amendement n° 19 repose sur la conception universellement admise selon laquelle le juge de paix dispose déjà de pouvoirs

bevoegdheden beschikt om op grond van buitengewone omstandigheden een uithuiszetting te laten uitstellen.

Het amendement expliciteert enkel het begrip « uitzonderlijk ernstige omstandigheden » in artikel 1344^{quater}. Zoals blijkt uit de woorden « onder meer », wordt bij wijze van voorbeeld verwezen naar « de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode ».

De vermelding van de winterperiode is dus niet het doorslaggevende criterium. Het gaat in hoofdzaak om de mogelijkheden om opnieuw gehuisvest te worden.

Indien het amendement wordt aangenomen, geeft de wetgever met een voorbeeld aan wat hij als « een uitzonderlijk ernstige omstandigheid » beschouwt.

Deze techniek is niet nieuw. In de tijdelijke huurwetten werden de uitzonderlijke omstandigheden ook nader omschreven door te verwijzen naar de noden van de partijen, de gezondheidstoestand, de ouderdom enzovoort.

Wat de bepaling van de winterperiode betreft, heeft de heer Santkin in zijn amendement nr. 7 de periode van 15 december tot 15 februari van het volgende jaar voorgesteld.

Spreker is de mening toegedaan dat in een bepaling die de vrederechters tot richtlijn strekt, het beter aan hen wordt overgelaten te bepalen wat de winterperiode is, in plaats van die periode met data vast te stellen.

Eventueel zou de term « winterperiode » kunnen worden vervangen door het woord « weersomstandigheden ». De coauteur van amendement nr. 19 vreest echter dat dit voorstel als te verregaand zal worden beschouwd. Het biedt echter de mogelijkheid rekening te houden met bijvoorbeeld aanhoudende overstromingen in het voorjaar.

Men heeft echter inzonderheid de winterperiode aangemerkt omdat de uithuiszetting tijdens deze periode van een huurder die over geen andere woonst beschikt, zeer schrijnend is.

Met betrekking tot de motivering van het vonnis, zal de vrederechter de termijn van één maand gedurende welke zijn vonnis tot uithuiszetting niet mag worden uitgevoerd, verlengen of inkorten om de redenen die hij opgeeft. Hij zal de huurovereenkomst dus laten eindigen op een datum die hij bepaalt, of de uithuiszetting vanaf dan toestaan.

Er is dus geen opschorting van de tenuitvoerlegging van het vonnis tot uithuiszetting.

Spreker beklemtoont dat het amendement dat hij met de heer Santkin heeft ingediend, een vastomlijnd

étendus pour différer une expulsion sur la base de circonstances exceptionnelles.

L'amendement ne fait qu'explicitier la notion de « *circonstances d'une gravité particulière* » apparaissant à l'article 1344^{quater}. Le mot « notamment » est suivi d'un exemple dans lequel il est question des « possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes, respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver ».

La mention de la période hivernale n'est donc pas le critère déterminant. Il s'agit avant toute chose des possibilités de se reloger.

Si l'amendement est adopté, le législateur illustrera par un exemple ce qu'il considère comme une « circonstance d'une gravité particulière ».

Cette technique n'est pas nouvelle. Les lois provisoires relatives aux baux à loyer définissaient également les circonstances exceptionnelles en faisant référence aux besoins des parties, à l'état de santé, à l'âge, etc.

En ce qui concerne la définition de l'hiver, M. Santkin a proposé dans son amendement n° 7 de fixer cette période du 15 décembre au 15 février de l'année suivante.

L'intervenant est d'avis que dans une disposition qui a valeur de directive pour les juges de paix, il est préférable de laisser à ces derniers le soin de définir la période hivernale plutôt que d'arrêter cette période en fixant des dates.

Les mots « l'hiver » pourraient éventuellement être remplacés par les mots « les conditions climatiques ». Le coauteur de l'amendement n 19 craint cependant que l'on ne considère que cette proposition va trop loin. Elle permet pourtant de tenir compte, par exemple, d'inondations persistantes au printemps.

On a toutefois évoqué le cas particulier de l'hiver parce que l'expulsion d'un locataire ne disposant d'aucun autre logement durant cette période est très poignante.

Le juge de paix prorogera ou réduira le délai d'un mois pendant lequel son jugement d'expulsion ne pourra pas être mis à exécution, en fonction des raisons qu'il indiquera. Il mettra donc fin au bail à la date qu'il fixe, ou n'autorisera l'expulsion qu'à partir d'une date déterminée.

Il n'y a donc pas de suspension de l'exécution du jugement d'expulsion.

L'intervenant souligne que l'amendement qu'il a déposé avec M. Santkin poursuit un but bien déter-

doel heeft, te weten het voorkomen van de sociaal onaanvaardbare situatie dat een huurder met zijn gezin tijdens de winter uit zijn huis wordt gezet terwijl hij niet naar een andere, gepaste woning kan verhuizen en het OCMW niet bij machte is hem die aan te bieden.

3.2. Stemmingen

Amendement nr. 3 van de heer Desmedt wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

De heren Foret en Desmedt trekken hun amendementen nrs. 9 en 10 in.

Amendement nr. 7 van de heer Santkin wordt ingetrokken ten voordele van amendement nr. 19 van de heren Erdman en Santkin dat wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

De heren Vandenberghe en Bourgeois trekken hun amendementen nrs. 16 en 17 in.

4. Artikel 5 — artikel 1344^{quinquies} van het Gerechtelijk Wetboek

De heer Desmedt dient amendement nr. 4 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/2):

« *Het voorgestelde artikel 1344^{quinquies} aanvullen als volgt:*

« *Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting als bedoeld in artikel 1344^{ter}, § 1, brengt de gerechtsdeurwaarder de gemeente of het OCMW, naar gelang van het geval, van deze beslissing op de hoogte via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief.*

De gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, naar gelang van het geval, neemt alle maatregelen die nodig zijn om de huurder en de bewoners te helpen. »

Verantwoording

Dit amendement is het logisch gevolg van ons amendement op artikel 3.

De minister pleit voor het behoud van het voorgestelde artikel 1344^{quinquies} om dezelfde redenen als die welke hij heeft aangevoerd tegen amendement nr. 1 op artikel 3.

Aangezien amendement nr. 1 van *de heer Desmedt* verworpen is, trekt laatstgenoemde zijn amendement nr. 4 in.

miné, à savoir celui de prévenir une situation socialement inadmissible dans laquelle un locataire serait expulsé avec toute sa famille de sa maison en plein hiver, alors qu'il ne disposerait d'aucun autre logement approprié et que le CPAS ne serait pas en mesure de lui en proposer un.

3.2. Votes

L'amendement n° 3 de M. Desmedt est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

MM. Foret et Desmedt retirent leurs amendements n°s 9 et 10.

L'amendement n° 7 de M. Santkin est retiré au profit de l'amendement n° 19 de MM. Erdman et Santkin, qui est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

MM. Vandenberghe et Bourgeois retirent leurs amendements n°s 16 et 17.

4. Article 5 — article 1344^{quinquies} du Code judiciaire

M. Desmedt dépose l'amendement n° 4 qui est rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/2):

« *Compléter l'article 1344^{quinquies} par ce qui suit:*

« *Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion visée à l'article 1344^{ter}, § 1^{er}, l'huissier avise, suivant le cas, la commune ou le CPAS de cette décision par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre.*

Suivant les cas la commune ou le centre public d'aide sociale, prend toutes les mesures nécessaires pour venir en aide au preneur et aux occupants du lieu. »

Justification

Cet amendement est la suite logique de celui qui est proposé à l'article 3.

Le ministre plaide en faveur du maintien de l'article 1344^{quinquies} proposé pour les mêmes motifs que ceux qu'il a opposés à l'amendement n° 1 à l'article 3.

Dès lors que son amendement n° 1 a été rejeté, *M. Desmedt* retire son amendement n° 4.

5. Artikel 6—artikel 1344sexies van het Gerechtelijk Wetboek

5.1. Amendementen

De heer Desmedt dient amendement nr. 5 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/2):

« *In het voorgestelde artikel 1344sexies de volgende wijzigingen aanbrengen:*

A. *Aan het slot van § 1 de woorden «naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn» vervangen door de woorden «aan de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, naar gelang van het geval».*

B. *In § 2 de woorden «aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn» doen vervallen.*

C. *In § 3 de woorden «Het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn» vervangen door de woorden «De gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, naar gelang van het geval,».*

Dit amendement vloeit voort uit amendement nr. 1 op artikel 3.

Een lid kan zich inschrijven in de logica die aan dit amendement ten grondslag ligt. Er zijn inderdaad huisvestingsdiensten die van de gemeentelijke overheid afhangen. De hulpverlening die in het kader van deze wet op gang moet worden gebracht, betreft echter niet uitsluitend de huisvesting, maar ook financiële hulp, budgetbegeleiding enzovoort. Daarom is het van belang eerst het OCMW van de vordering tot uithuiszetting in kennis te stellen zodat het als coördinator een beroep kan doen op verschillende andere instanties om de aspecten van de hulpverlening ter harte te nemen.

Indien een enkel aspect van het pakket mogelijke hulpmaatregelen, zoals het probleem van de huisvesting, aan de gemeentediensten wordt toevertrouwd, zonder dat er enige vorm van coördinatie is met andere hulpverleningsinstanties, valt te vrezen dat niet alleen hopeloos veel tijd verloren gaat, maar ook dat men er niet in zal slagen tijdig een aangepaste woning te vinden.

De heer Santkin dient amendement nr. 8 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

« *Paragraaf 3 van het voorgestelde artikel 1344sexies vervangen als volgt:*

« § 3. *De huurder en de bewoners van het goed kunnen een aanvraag tot hulpverlening indienen bij het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn dat hun de nodige hulp kan verlenen.* »

Verantwoording

Dit amendement heeft tot doel de taak van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn nader te bepalen.

5. Article 6 — article 1344sexies du Code judiciaire

5.1. Amendements

M. Desmedt dépose l'amendement n° 5, qui est rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/2):

Apporter à l'article 1344sexies les modifications suivantes:

A. *Au § 1^{er}, in fine, remplacer les mots «au Centre public d'aide sociale» par les mots «, suivant le cas, à la commune ou au centre public d'aide sociale».*

B. *Au § , supprimer les mots «au Centre public d'aide sociale».*

C. *Au § 3, remplacer les mots «Le Centre public d'aide sociale» par les mots «Suivant le cas, la commune ou le centre public d'aide sociale».*

Cet amendement découle de l'amendement n° 1 à l'article 3.

Un membre peut souscrire à la logique sous-jacente à cet amendement. Il y a effectivement des services de logement qui dépendent des autorités communales. L'aide qui doit être mise en œuvre dans le cadre de la présente loi ne concerne toutefois pas uniquement le logement, mais aussi l'aide financière, l'encadrement du budget, etc. C'est pourquoi il est important de notifier d'abord la demande d'expulsion au CPAS afin que ce dernier puisse faire appel, en qualité de coordinateur, à diverses autres instances pour prendre en charge les différents aspects de l'aide.

Si on ne confie aux services communaux qu'un seul aspect de l'ensemble des mesures d'aide envisageables, comme le problème du logement, sans aucune forme de coordination avec les autres instances fournisseuses d'aide, il est à craindre que l'on ne perde énormément de temps mais aussi que l'on ne parvienne pas à trouver un logement adapté en temps voulu.

M. Santkin dépose un amendement n° 8, rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

« *Remplacer le § 3 de l'article 1344sexies proposé par ce qui suit:*

« § 3. *Le preneur et les occupants du bien peuvent introduire une demande d'aide au centre public d'aide sociale afin qu'il leur dispense l'aide nécessaire.* »

Justification

Cet amendement a pour but de préciser la nature et la mission du centre public d'aide sociale.

Dit amendement is de bijna letterlijke herhaling van amendement nr. 6 op artikel 3 (cf. punt 2.6.1. van de artikelsgewijze bespreking).

De minister verklaart dat het OCMW op grond van amendement nr. 8 alleen maar kan optreden wanneer de huurder en de bewoners van het goed daartoe een aanvraag indienen. Het gevaar bestaat echter dat het OCMW de ontstentenis van een aanvraag zal aangrijpen om niet op te treden. In plaats van de huurder ertoe te verplichten expliciet bij het OCMW te reageren, verdient het daarom de voorkeur het takenpakket van het OCMW te preciseren door in het voorgestelde artikel 1344sexies de wettelijke opdracht van het OCMW over te nemen (cf. de artikelen 28, § 1, en 57, § 1, van de organieke wet van 8 juli 1976 op de OCMW's).

Niets verhindert de huurder echter, volgens *een lid*, om buiten de in artikel 1344sexies, § 1, bepaalde mededelingsplicht, het OCMW zelf om hulp te vragen.

Het OCMW is krachtens het voormelde artikel toch verplicht alle vereiste maatregelen te nemen om de huurder en de bewoners van het goed te hulp te komen.

Het amendement lijkt dan ook overbodig.

De heren Vandenberghe en Bourgeois dienen amendement nr. 18 in, luidende (Stuk Senaat, nr. 1-926/3):

« *In § 3 van het voorgestelde artikel 1344sexies tussen de woorden « welzijn neemt » en de woorden « alle vereiste maatregelen » invoegen de woorden «, binnen zijn wettelijke opdracht, ».*

Verantwoording

Idem amendement nr. 14.

Er kan worden verwezen naar de bespreking van amendement nr. 14 op artikel 3 (cf. punt 2.6.1.).

5.2. Stemmingen

Aangezien amendement nr. 1 verworpen is, trekt de heer Desmedt zijn amendement nr. 5 in.

Amendement nr. 8 van de heer Santkin wordt verworpen met 6 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 18 van de heren Vandenberghe en Bourgeois wordt aangenomen met 8 stemmen en 2 onthoudingen.

6. Artikel 7. — artikel 2 van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting

De heer Lallemand verklaart dat hij zijn wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 30 december 1975

Cet amendement est la reproduction quasi littérale de l'amendement n° 6 à l'article 3 (cf. point 2.6.1. de la discussion des articles).

Le ministre déclare que sur la base de l'amendement n° 8, le CPAS ne peut agir que lorsque le locataire et les occupants du bien en font la demande. Il y a cependant un risque que le CPAS invoque l'absence de demande pour ne pas intervenir. Au lieu de contraindre explicitement le locataire à se manifester auprès du CPAS, il serait dès lors préférable de préciser l'ensemble des missions du CPAS en reprenant la mission légale du CPAS dans l'article 1344sexies proposé (cf. les articles 28, § 1^{er}, et 57, § 1^{er}, de la loi du 8 juillet 1976 organique des CPAS).

Un membre estime que rien n'empêche cependant le locataire de solliciter lui-même l'aide du CPAS, en dehors de l'obligation de notification visée à l'article 1344sexies, § 1^{er}.

En effet, en vertu de l'article précité, le CPAS est de toute manière tenu de prendre toutes les mesures voulues pour venir en aide au preneur et aux occupants du bien.

Cet amendement paraît dès lors superflu.

MM. Vandenberghe et Bourgeois déposent l'amendement n° 18, qui est rédigé comme suit (doc. Sénat, n° 1-926/3):

« *Au § 3 de l'article 1344sexies proposé, entre les mots « sociale prend » et les mots « toutes les mesures nécessaires » insérer les mots «, dans le cadre de sa mission légale, ».*

Justification

Voir l'amendement n° 14.

On se reportera à la discussion de l'amendement n° 14 à l'article 3 (cf. point 2.6.1.).

5.2. Votes

Son amendement n° 1 ayant été rejeté, M. Desmedt retire son amendement n° 5.

L'amendement n° 8 de M. Santkin est rejeté par 6 voix contre 1, et 3 abstentions.

L'amendement n° 18 de MM. Vandenberghe et Bourgeois est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

6. Article 7. — article 2 de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privés ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

M. Lallemand déclare qu'il ne déposera pas sa proposition de loi modifiant la loi du 13 décembre

betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting (Stuk Senaat, BZ 1995, nr. 1-109/1) niet als amendement op artikel 7 zal indienen.

Het voorstel bepaalt onder meer dat de termijn van zes maanden gedurende welke de gemeenten verplicht zijn gevonden of door hun eigenaars op de openbare weg achtergelaten voorwerpen te bewaren, wordt verlengd tot vierentwintig maanden voor goederen op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting en daar achtergelaten door hun eigenaar.

De minister merkt op dat dit voorstel reeds werd gelanceerd bij de redactie van het algemeen verslag over de armoede. Er werd daarom van regeringszijde overleg gepleegd met de vertegenwoordigers van de steden en gemeenten. Er rees vanuit die hoek echter verzet tegen de voorgestelde verlenging. Dat verzet kwam hoofdzakelijk van steden en gemeenten die met het probleem geconfronteerd worden, inzonderheid in de Brusselse regio. Zij wierpen op dat de eventuele verlenging de financiële verplichting zou meebrengen om de opslagruimte aanzienlijk uit te breiden. Bovendien, zo leert de praktijk, worden goederen die niet binnen de eerste twee maanden worden opgehaald, achteraf nog zelden opgeëist.

Een lid kan erin komen dat deze verlenging bepaalde steden en gemeenten voor proportioneel zwaardere problemen zal plaatsen. Nochtans bevat het wetsvoorstel een aantal behartigenswaardige bepalingen zoals de verplichting voor het gemeentebestuur om «wanneer de weghaling van goederen voortvloeit uit een uitzetting die voorafgegaan werd door, gepaard ging met of gevolgd werd door een effectief uitgezeten gevangenisstraf of door een verblijf in een instelling, deze goederen of de opbrengst van hun verkoop waartoe eventueel werd overgegaan, te bewaren tot een einde komt aan de gevangenisstraf of aan het verblijf in een instelling. Vanaf die datum beschikt de betrokkene over een termijn van één maand om die goederen of de opbrengst van de verkoop van die goederen af te halen» (artikel 4).

Er zou hieraan kunnen worden toegevoegd dat de betrokken huurder, ongeacht de plaats waar hij verblijft, van de ontruiming op de hoogte moet worden gebracht. Thans laat de gerechtsdeurwaarder een bericht achter om bij gebrek aan reactie twee dagen later de deur te forceren en de woning leeg te halen.

7. Tekstcorrecties

De commissie stemt in met de volgende tekstcorrecties.

1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion (doc. Sénat, n° 1-109/1, SE 1995) comme amendement à l'article 7.

La proposition dispose notamment que le délai de six mois au cours duquel les communes sont tenues de conserver les biens trouvés ou abandonnés par leur propriétaire sur la voie publique est porté à vingt-quatre mois pour les biens mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion et y laissés par leur propriétaire.

Le ministre relève que cette proposition avait déjà été faite lors de la rédaction du rapport général sur la pauvreté. C'est pourquoi le gouvernement a organisé une concertation avec les représentants des villes et des communes. Ces dernières se sont cependant déclarées opposées à la prolongation proposée. Cette opposition émane principalement des villes et des communes confrontées au problème, notamment en région bruxelloise. Elles ont invoqué que ce prolongement éventuel aurait des répercussions financières liées à l'extension considérable de l'espace de stockage. En outre, la pratique montre que les biens qui ne sont pas récupérés dans les deux premiers mois ne sont que rarement réclamés par la suite.

Un membre peut comprendre que cette prolongation place certaines villes et communes devant des problèmes proportionnellement plus importants. La proposition de loi contient pourtant une série de dispositions dignes d'intérêt telles que l'obligation pour l'administration communale «en cas d'enlèvement consécutif à une expulsion qui a été précédée, accompagnée ou suivie d'une peine de prison effectivement exécutée, ou d'une mesure de séjour en institution, de conserver les biens enlevés ou le produit de la vente éventuellement opérée, jusqu'à la fin de l'exécution de la peine ou de la mesure de séjour en institution. À partir de cette date, la personne concernée dispose d'un délai d'un mois pour enlever ces biens ou le produit de la vente de son mobilier» (article 4).

On pourrait ajouter que le locataire concerné, quel que soit le lieu où il séjourne, doit être informé de l'évacuation. Actuellement, l'huissier de justice se borne à laisser sur place un avis selon lequel, à défaut de réaction dans les deux jours, la porte sera forcée et l'habitation vidée.

7. Corrections de texte

La commission marque son accord sur les corrections de texte suivantes.

Artikel 3

In de Nederlandse tekst wordt de inleidende zin als volgt herschreven: «In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344ter ingevoegd, luidend als volgt: ...».

In het voorgestelde artikel 1344ter, § 1, wordt de Nederlandse tekst als volgt aangepast: «... die een huurovereenkomst heeft gesloten *als* bedoeld in afdeling II...».

Artikel 4

In de Nederlandse tekst wordt de inleidende zin als volgt herschreven: «In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344quater ingevoegd, luidend als volgt: ...».

In de Franse tekst van het voorgestelde artikel 1344quater moet worden geschreven: «L'expulsion, visée à l'article 1344ter, § 1^{er}, ne peut être exécutée en tout état de cause qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à moins que...» en «dans ce dernier cas, le juge fixe le délai *dans* lequel».

Artikel 5

In de Nederlandse tekst wordt de inleidende zin als volgt herschreven: «In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344quinquies ingevoegd, luidend als volgt: ...».

In het voorgestelde artikel 1344quinquies wordt de Nederlandse tekst als volgt aangepast: «Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, *als* bedoeld in artikel 1344ter, § 1, ...».

In het voorgestelde artikel 1344quinquies wordt de Franse tekst als volgt herschreven: «...qu'ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés...».

Artikel 6

In de Nederlandse tekst wordt de inleidende zin als volgt herschreven: «In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344sexies ingevoegd, luidend als volgt: ...»

Artikel 8

De Franse tekst van het voorgestelde artikel 5 wordt als volgt aangepast «Les administrations communales peuvent mettre à *la* charge du propriétaire...».

V. STEMMING OVER HET GEHEEL

Het aldus geamendeerde en gecorrigeerde wetsontwerp wordt in zijn geheel aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Article 3

Dans le texte néerlandais, la phrase liminaire est reformulée comme suit: «In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344ter ingevoegd, luidend als volgt: ...».

À l'article 1344ter, § 1^{er}, proposé, le texte néerlandais est adopté comme suit: «... die een huurovereenkomst heeft gesloten *als* bedoeld in afdeling II...».

Article 4

Dans le texte néerlandais, la phrase liminaire est reformulée comme suit: «In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344quater ingevoegd, luidend als volgt: ...»

Dans le texte français de l'article 1344quater proposé, il y a lieu d'écrire: «L'expulsion, visée à l'article 1344ter, § 1^{er}, ne peut être exécutée en tout état de cause qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à moins que...» et «dans ce dernier cas, le juge fixe le délai *dans* lequel...».

Article 5

Dans le texte néerlandais, la phrase liminaire est reformulée comme suit: «In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344quinquies ingevoegd, luidend als volgt: ...».

À l'article 1344quinquies proposé, le texte néerlandais est adopté comme suit: «Bij de betekening van een vonnis uithuiszetting, *als* bedoeld in artikel 1344ter, § 1, ...».

À l'article 1344quinquies proposé, le texte français est reformulé comme suit: «...qu'ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés...».

Article 6

Dans le texte néerlandais, la phrase liminaire est reformulée comme suit: «In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344sexies ingevoegd, luidend als volgt: ...»

Article 8

Le texte français de l'article 5 proposé est adapté comme suit: «Les administrations communales peuvent mettre à *la* charge du propriétaire...».

V. VOTE SUR L'ENSEMBLE

L'ensemble du projet de loi ainsi amendé et corrigé a été adopté par 9 voix et 1 abstention.

Bijlagen: 1. een brief van de Vereniging van Belgische steden en gemeenten van 6 mei 1998;
2. een brief van het «Syndicat des locataires» van 15 juni 1998.

Dit verslag werd goedgekeurd bij eenparigheid van de 8 aanwezige leden.

De rapporteur,
Nadia MERCHIERS.

De voorzitter,
Roger LALLEMAND.

Annexes: 1. lettre de l'Union des villes et des communes de Belgique, datée du 6 mai 1998;
2. lettre du «Syndicat des locataires», datée du 15 juin 1998.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 8 membres présents.

La rapporteuse,
Nadia MERCHIERS.

Le président,
Roger LALLEMAND.

**VI. VERGELIJKING VAN
DE AANGENOMEN TEKSTEN**



**VI. TEXTES ADOPTÉS
COMPARATIFS**

**Tekst overgezonden door de Kamer
van volksvertegenwoordigers**

Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting

Artikel 1

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

Art. 2

Het opschrift van hoofdstuk *XVbis* van boek IV van het vierde deel van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983, wordt vervangen als volgt: « Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting ».

Art. 3

Een artikel 1344*ter*, luidend als volgt, wordt in hetzelfde hoofdstuk ingevoegd:

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

§ 2. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 3. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding, zendt de gerechtsdeurwaar-

**Tekst aangenomen door de commissie
voor de Justitie**

Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting

Artikel 1

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

Art. 2

Het opschrift van hoofdstuk *XVbis* van boek IV van het vierde deel van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983, wordt vervangen als volgt: « Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting ».

Art. 3

In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344*ter* ingevoegd, luidend als volgt:

« Art. 1344*ter*. — § 1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten (...)als bedoeld in afdeling II of afdeling *Ibis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, uit een goed dat blijkens de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient.

§ 2. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 3. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding, zendt de gerechtsdeurwaar-

**Texte transmis par la Chambre
des représentants**

**Texte adopté par la commission
de la Justice**

**Projet de loi modifiant certaines dispositions
du Code judiciaire relatives à la procédure en
matière de louage des choses et à la loi du
30 décembre 1975 concernant les biens trou-
vés en dehors des propriétés privées ou mis
sur la voie publique en exécution de jugements
d'expulsion**

**Projet de loi modifiant certaines dispositions
du Code judiciaire relatives à la procédure en
matière de louage de choses et de la loi du
30 décembre 1975 concernant les biens trou-
vés en dehors des propriétés privées ou mis
sur la voie publique en exécution de jugements
d'expulsion**

Article 1^{er}

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

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'intitulé du chapitre *XVbis* du livre IV de la quatrième partie du Code judiciaire, inséré par la loi du 29 décembre 1983, est remplacé par l'intitulé suivant : « Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion ».

Art. 2

L'intitulé du chapitre *XVbis* du livre IV de la quatrième partie du Code judiciaire, inséré par la loi du 29 décembre 1983, est remplacé par l'intitulé suivant : « Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion ».

Art. 3

Il est inséré dans le même chapitre, un article 1344^{ter}, rédigé comme suit :

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

Art. 3

Il est inséré dans le même chapitre, un article 1344^{ter}, rédigé comme suit :

« Art. 1344^{ter}. — § 1^{er}. Le présent article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire, tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou à la section *IIbis* du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence.

§ 2. Lorsque la demande est introduite par requête écrite, le greffier envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête écrite au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 2. Lorsque la demande est introduite par requête écrite ou par comparution volontaire, le greffier envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête écrite au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 3. Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition du

§ 3. Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition du

**Tekst overgezonden door de Kamer
van volksvertegenwoordigers**

der, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 4. De huurder kan bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, of bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening, zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift van de inleidende akte.

Het verzoekschrift of de dagvaarding vermeldt de tekst van het vorige lid.

§ 5. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn neemt alle vereiste maatregelen om de huurder en de bewoners van het goed te hulp te komen. ».

Art. 4

Een artikel 1344*quater*, luidend als volgt, wordt in hetzelfde hoofdstuk ingevoegd:

« Art. 1344*quater*. — De uithuiszetting, bedoeld in artikel 1344*ter*, § 1, kan in ieder geval niet ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis, tenzij de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is, tenzij partijen een andere termijn overeenkwamen en dit akkoord in het vonnis werd opgenomen of tenzij de rechter op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, deze termijn verlengt of inkort. In dit laatste geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. ».

**Tekst aangenomen door de commissie
voor de Justitie**

der, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 4. De huurder kan in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning of bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, of bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening, zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift van de inleidende akte.

Het verzoekschrift of de dagvaarding vermeldt de tekst van het vorige lid.

§ 5. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn neemt, binnen zijn wettelijke opdracht, alle vereiste maatregelen om de huurder en de bewoners van het goed te hulp te komen. ».

Art. 4

In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344*quater* ingevoegd, luidend als volgt:

« Art. 1344*quater*. — De uithuiszetting, bedoeld in artikel 1344*ter*, § 1, kan in ieder geval niet ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis, tenzij de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is, tenzij partijen een andere termijn overeenkwamen en dit akkoord in het vonnis werd opgenomen of tenzij de rechter op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode, deze termijn verlengt of inkort. In dit laatste geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd.

De gerechtsdeurwaarder moet de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting. ».

**Texte transmis par la Chambre
des représentants**

preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur, ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 4. Le preneur peut manifester son opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance au Centre public d'aide sociale auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.

La requête écrite ou la citation contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 5. Le Centre public d'aide sociale prend toutes les mesures nécessaires pour venir en aide au preneur et aux occupants du bien. ».

Art. 4

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

« Art. 1344*quater*. — L'expulsion, visée à l'article 1344*ter*, § 1^{er}, ne peut être exécutée en tout état de cause qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement à moins que le bailleur ne prouve l'abandon du bien, que les parties n'aient convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement, ou que le juge prolonge ou réduise ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière. Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai pendant lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine. ».

**Texte adopté par la commission
de la Justice**

preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur, ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 4. Le preneur peut manifester son opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance au Centre public d'aide sociale dans le procès-verbal de comparution volontaire ou auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.

La requête écrite ou la citation contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 5. Le Centre public d'aide sociale prend, dans le cadre de sa mission légale, toutes les mesures nécessaires pour venir en aide au preneur et aux occupants du bien. ».

Art. 4

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

« Art. 1344*quater*. — L'expulsion, visée à l'article 1344*ter*, § 1^{er}, ne peut être exécutée en tout état de cause qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à moins que le bailleur ne prouve l'abandon du bien, que les parties n'aient convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement, ou que le juge prolonge ou réduise ce délai à la demande du preneur 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, en particulier pendant l'hiver. 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.

En tout état de cause, l'huissier doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables. ».

**Tekst overgezonden door de Kamer
van volksvertegenwoordigers**

Art. 5

Een artikel 1344*quinquies*, luidend als volgt, wordt in hetzelfde hoofdstuk ingevoegd:

« Art. 1344*quinquies*. — Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, zoals bedoeld in artikel 1344*ter*, § 1, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen, die zich na verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet en, wanneer zij de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden die daar achterlaat, door het gemeentebestuur eveneens op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid. De gerechtsdeurwaarder bevestigt deze mededeling in het exploit van betekening. ».

Art. 6

Een artikel 1344*sexies*, luidend als volgt, wordt in hetzelfde hoofdstuk ingevoegd:

« Art. 1344*sexies*. — § 1. Bij de betekening van elk ander vonnis tot uithuiszetting dan bedoeld in artikel 1344*quinquies*, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet zoals bepaald in § 2, na een termijn van vier dagen na de betekening van het vonnis, bij gewone brief, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.

§ 2. De persoon wiens uithuiszetting is bevolen kan, binnen een termijn van twee dagen vanaf de betekening van het vonnis, bij de gerechtsdeurwaarder zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling van het vonnis aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.

Het exploit vermeldt de tekst van het vorige lid.

§ 3. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn neemt alle vereiste maatregelen om de huurder en de bewoners van het goed te hulp te komen. ».

Art. 7

In artikel 2 van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen

**Tekst aangenomen door de commissie
voor de Justitie**

Art. 5

In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344*quinquies* ingevoegd, luidend als volgt:

« Art. 1344*quinquies*. — Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, (...)als bedoeld in artikel 1344*ter*, § 1, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen, die zich na verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet en, wanneer zij de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden die daar achterlaat, door het gemeentebestuur eveneens op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid. De gerechtsdeurwaarder bevestigt deze mededeling in het exploit van betekening. ».

Art. 6

In hetzelfde hoofdstuk wordt een artikel 1344*sexies* ingevoegd, luidend als volgt:

« Art. 1344*sexies*. — § 1. Bij de betekening van elk ander vonnis tot uithuiszetting dan bedoeld in artikel 1344*quinquies*, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet zoals bepaald in § 2, na een termijn van vier dagen na de betekening van het vonnis, bij gewone brief, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.

§ 2. De persoon wiens uithuiszetting is bevolen kan, binnen een termijn van twee dagen vanaf de betekening van het vonnis, bij de gerechtsdeurwaarder zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling van het vonnis aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.

Het exploit vermeldt de tekst van het vorige lid.

§ 3. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn neemt, binnen zijn wettelijke opdracht, alle vereiste maatregelen om de huurder en de bewoners van het goed te hulp te komen. ».

Art. 7

In artikel 2 van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen

**Texte transmis par la Chambre
des représentants**

Art. 5

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

« Art. 1344*quinquies*. — Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion, visée à l'article 1344*ter*, § 1^{er}, l'huissier de justice notifie à la personne que les biens qui se trouveront encore dans l'habitation après le délai légal ou le délai fixé par le juge seront mis sur la voie publique à ses frais et, s'ils encombrant la voie publique et que le propriétaire des biens ou ses ayants droit les y laisse, qu'ils seront également à ses frais enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale, sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques. L'huissier de justice mentionne dans l'exploit de signification qu'il a fait cette communication. ».

Art. 6

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

« Art. 1344*sexies*. — § 1^{er}. Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion autre que visée dans l'article 1344*quinquies*, l'huissier de justice envoie, sauf opposition conformément au § 2, dans un délai de quatre jours à partir de la signification du jugement, par simple lettre, une copie du jugement au Centre public d'aide sociale du lieu où le bien se situe.

§ 2. La personne dont l'expulsion est ordonnée peut, dans un délai de deux jours à partir de la signification du jugement, manifester son opposition à la communication du jugement au Centre public d'aide sociale auprès de l'huissier de justice.

L'exploit contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 3. Le Centre public d'aide sociale prend toutes les mesures nécessaires pour venir en aide au preneur et aux occupants du bien. ».

Art. 7

A l'article 2 de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées

**Texte adopté par la commission
de la Justice**

Art. 5

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

« Art. 1344*quinquies*. — Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion, visée à l'article 1344*ter*, § 1^{er}, l'huissier de justice notifie à la personne que les biens qui se trouveront encore dans l'habitation après le délai légal ou le délai fixé par le juge seront mis sur la voie publique à ses frais et, s'ils encombrant la voie publique et que le propriétaire des biens ou ses ayants droit les y laisse, qu'ils seront également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale, sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques. L'huissier de justice mentionne dans l'exploit de signification qu'il a fait cette communication. ».

Art. 6

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

« Art. 1344*sexies*. — § 1^{er}. Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion autre que visée dans l'article 1344*quinquies*, l'huissier de justice envoie, sauf opposition conformément au § 2, dans un délai de quatre jours à partir de la signification du jugement, par simple lettre, une copie du jugement au Centre public d'aide sociale du lieu où le bien se situe.

§ 2. La personne dont l'expulsion est ordonnée peut, dans un délai de deux jours à partir de la signification du jugement, manifester son opposition à la communication du jugement au Centre public d'aide sociale auprès de l'huissier de justice.

L'exploit contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 3. Le Centre public d'aide sociale prend, dans le cadre de sa mission légale, toutes les mesures nécessaires pour venir en aide au preneur et aux occupants du bien. ».

Art. 7

A l'article 2 de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées

**Tekst overgezonden door de Kamer
van volksvertegenwoordigers**

gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1^o het derde lid wordt aangevuld als volgt: « De eigenaar van de in het vorige lid bedoelde weggenomen goederen kan op zijn verzoek kosteloos van het gemeentebestuur een uittreksel uit dat register verkrijgen met vermelding van zijn weggenomen goederen. »;

2^o een vijfde lid wordt ingevoegd, luidende: « De gemeenten zijn aansprakelijk voor de bewaring van de goederen die zij hebben ontvangen of weggehaald overeenkomstig de bepalingen van de bewaargeving uit noodzaak. ».

Art. 8

Artikel 5 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Art. 5. — De gemeentebesturen mogen de kosten die zij gemaakt hebben voor het weghalen en bewaren van de goederen aanrekenen aan de eigenaar of zijn rechtverkrijgenden. Ze kunnen de teruggave van de goederen, met uitzondering van die waarvan sprake is in artikel 1408, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, of de teruggave van de opbrengst van de verkoop daarvan, vóór het verstrijken van de in artikel 2 gestelde termijnen, afhankelijk stellen van de voorafgaande betaling van die kosten. ».

Art. 9

De artikelen 2 tot 6 van deze wet zijn van toepassing op elke vordering tot uithuiszetting, bedoeld in artikel 1344*ter*, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, ingeleid na de inwerkingtreding ervan.

**Tekst aangenomen door de commissie
voor de Justitie**

gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1^o het derde lid wordt aangevuld als volgt: « De eigenaar van de in het vorige lid bedoelde weggenomen goederen kan op zijn verzoek kosteloos van het gemeentebestuur een uittreksel uit dat register verkrijgen met vermelding van zijn weggenomen goederen. »;

2^o een vijfde lid wordt ingevoegd, luidende: « De gemeenten zijn aansprakelijk voor de bewaring van de goederen die zij hebben ontvangen of weggehaald overeenkomstig de bepalingen van de bewaargeving uit noodzaak. ».

Art. 8

Artikel 5 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Art. 5. — De gemeentebesturen mogen de kosten die zij gemaakt hebben voor het weghalen en bewaren van de goederen aanrekenen aan de eigenaar of zijn rechtverkrijgenden. Ze kunnen de teruggave van de goederen, met uitzondering van die waarvan sprake is in artikel 1408, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, of de teruggave van de opbrengst van de verkoop daarvan, vóór het verstrijken van de in artikel 2 gestelde termijnen, afhankelijk stellen van de voorafgaande betaling van die kosten. ».

Art. 9

De artikelen 2 tot 6 van deze wet zijn van toepassing op elke vordering tot uithuiszetting, bedoeld in artikel 1344*ter*, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, ingeleid na de inwerkingtreding ervan.

**Texte transmis par la Chambre
des représentants**

ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, sont apportées les modifications suivantes :

1^o l'alinéa 3 est complété comme suit: « Le propriétaire des biens enlevés, visés à l'alinéa précédent, peut obtenir à sa demande, gratuitement, de l'administration communale un extrait de ce registre avec l'indication de ses biens qui ont été enlevés. »;

2^o il est inséré un alinéa 5 rédigé comme suit: « Les communes sont responsables de la conservation des biens qu'elles ont reçus ou fait enlever conformément aux règles du dépôt nécessaire. ».

Art. 8

L'article 5 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 5. — Les administrations communales peuvent mettre à charge du propriétaire ou de ses ayants droit les frais qu'elles ont exposés pour l'enlèvement et la conservation des biens. Sauf pour les biens, visés à l'article 1408, § 1^{er}, du Code judiciaire, elles peuvent subordonner la restitution des biens ou du produit de leur vente, avant l'expiration des délais fixés à l'article 2, au paiement préalable de ces frais. ».

Art. 9

Les articles 2 à 6 de cette loi sont applicables à toute demande d'expulsion, visée à l'article 1344^{ter}, § 1^{er}, du Code judiciaire, introduite après son entrée en vigueur.

**Texte adopté par la commission
de la Justice**

ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, sont apportées les modifications suivantes :

1^o l'alinéa 3 est complété comme suit: « Le propriétaire des biens enlevés, visés à l'alinéa précédent, peut obtenir à sa demande, gratuitement, de l'administration communale un extrait de ce registre avec l'indication de ses biens qui ont été enlevés. »;

2^o il est inséré un alinéa 5 rédigé comme suit: « Les communes sont responsables de la conservation des biens qu'elles ont reçus ou fait enlever conformément aux règles du dépôt nécessaire. ».

Art. 8

L'article 5 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 5. — Les administrations communales peuvent mettre à la charge du propriétaire ou de ses ayants droit les frais qu'elles ont exposés pour l'enlèvement et la conservation des biens. Sauf pour les biens, visés à l'article 1408, § 1^{er}, du Code judiciaire, elles peuvent subordonner la restitution des biens ou du produit de leur vente, avant l'expiration des délais fixés à l'article 2, au paiement préalable de ces frais. ».

Art. 9

Les articles 2 à 6 de cette loi sont applicables à toute demande d'expulsion, visée à l'article 1344^{ter}, § 1^{er}, du Code judiciaire, introduite après son entrée en vigueur.