

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 1996-1997

---

21 NOVEMBRE 1996

---

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

---

**AVIS DE LA COMMISSION  
DES AFFAIRES SOCIALES**

---

**RAPPORT  
FAIT AU NOM  
DE LA COMMISSION  
DES AFFAIRES SOCIALES  
PAR M. D'HOOGHE**

---

Dans un document datant du 8 novembre 1996, le président du Sénat a demandé, conformément à l'article 24 du Règlement, à la Commission de la Justice d'émettre un avis concernant la proposition de loi précitée.

---

Ont participé aux travaux de la commission :

1. Membres effectifs : Mmes Maximus, présidente, Bribosia-Picard, M. Buelens, Mme Cantillon, MM. Chantraine, G. Charlier, Coene, Mme Delcourt-Pêtre, M. Hazette, Mmes Merchiers, Nelis-Van Liedekerke, MM. Poty, Santkin et D'Hooghe, rapporteur.

2. Membres suppléants : MM. Caluwé, Hatry et Mme Van der Wildt.

*Voir :*

**Document du Sénat :**

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

N° 1: Proposition de loi.

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 1996-1997

---

21 NOVEMBER 1996

---

**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**

---

**ADVIES VAN DE COMMISSIE  
VOOR DE SOCIALE AANGELEGENHEDEN**

---

**VERSLAG  
NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE  
SOCIALE AANGELEGENHEDEN  
UITGEBRACHT  
DOOR DE HEER D'HOOGHE**

---

In een schrijven van 8 november 1996 verzocht de Voorzitter van de Senaat de Commissie, met toepassing van artikel 24 van het Reglement, over het voorliggende voorstel advies uit te brengen aan de Commissie voor de Justitie.

---

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden : de dames Maximus, voorzitter, Bribosia-Picard, de heer Buelens, mevr. Cantillon, de heren Chantraine, G. Charlier, Coene, mevr. Delcourt-Pêtre, de heer Hazette, de dames Merchiers, Nelis-Van Liedekerke, de heren Poty, Santkin en D'Hooghe, rapporteur.

2. Plaatsvervangers : de heren Caluwé, Hatry en mevr. Van der Wildt.

*Zie :*

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

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

Nr. 1: Wetsvoorstel.

La commission a débattu de cette proposition au cours de ses réunions des 13 et 14 novembre 1996.

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

L'auteur fait remarquer que la proposition de loi à l'examen découle directement du rapport général sur la pauvreté de la Fondation Roi Baudouin.

Lorsque ce rapport a été remis au Premier ministre, l'on a vu clairement d'emblée quels étaient les problèmes les plus urgents et quelles devaient être les priorités politiques.

À l'époque, tout le monde, à fortiori les personnes directement intéressées, était d'accord pour dire qu'outre les soins médicaux et le placement d'enfants, le logement constituait l'un des problèmes les plus aigus pour ceux qui tombent dans la pauvreté. Ces problèmes se posent tant dans le domaine du marché de la location privée que dans le secteur du logement social. Ils résultent en première instance de l'insuffisance de l'offre de logements abordables, de la mauvaise qualité de ces logements et de l'expulsion de leur logement de familles qui n'ont pas les moyens de louer une autre habitation adaptée à leurs besoins.

Le rapport général indique de manière poignante les termes du choix que ces familles sont souvent obligées de faire: payer leur loyer ou s'assurer une aide médicale.

L'auteur rappelle également que l'on a inscrit récemment à l'article 23 de la Constitution le droit à un logement décent et que ce droit a donc été mis formellement sur un pied d'égalité avec les autres droits fondamentaux.

La disposition en question ne signifie néanmoins pas grand-chose, si on ne lui donne pas un contenu.

La présente proposition de loi, qui vise à prévenir l'expulsion dans certaines circonstances, quand aucun relogement décent n'est prévu, et qui a été déposée en décembre 1995, a justement pour objet de lui donner un contenu.

L'auteur souligne qu'en l'occurrence, il n'est pas question de mesures révolutionnaires, et que le texte vise simplement à la préservation de la dignité humaine et à prévenir des situations indignes d'une société civilisée.

C'est ce qui ressort également des articles de la proposition. L'article 11 de la législation sur les baux à loyer que la proposition a pour objet de modifier, prévoit que le locataire qui apporte la preuve de circonstances exceptionnelles, peut demander une prorogation du bail.

De Commissie heeft aan deze aangelegenheid een bespreking gevoegd tijdens haar vergaderingen van 13 en 14 november 1996.

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

De indiener merkt op dat het voorliggende voorstel een direct gevolg is van het Algemeen Verslag over de armoede van de Koning-Boudewijnstichting.

Toen dit verslag aan de Eerste minister werd bezorgd, was meteen duidelijk welke problemen het meest urgent waren en waar de beleidsprioriteiten dienden te worden gelegd.

Indertijd was iedereen en niet in het minst de rechtstreeks betrokkenen, het erover eens dat, naast de medische verzorging en de plaatsing van de kinderen, de huisvesting een van de meest nijpende problemen is waarmee diegenen die in de armoede terechtkomen, worden geconfronteerd. Deze problemen doen zich voor zowel op de privé-verhuurmarkt als in de sector van de sociale woningen. Zij zijn in eerste instantie het gevolg van het al te beperkte aanbod van betaalbare woningen, de slechte kwaliteit van deze woningen en de uithuiszetting van gezinnen die niet de middelen hebben om een andere woning te vinden die aangepast is aan hun behoeften.

Het Algemeen Verslag beschrijft op schrijnende wijze de keuze waartoe deze gezinnen vaak worden gedwongen: het betalen van de huur of een beroep doen op medische hulpverlening.

De indiener herinnert eraan dat nog niet zo lang geleden het recht op een behoorlijke huisvesting in artikel 23 van de Grondwet werd ingeschreven en daarmee formeel op dezelfde voet werd geplaatst als de andere fundamentele rechten.

Deze bepaling betekent niet veel als ze niet wordt ingevuld.

Dat is het doel van het voorliggende voorstel, dat reeds in december 1995 werd ingediend en ertoe strekt in bepaalde omstandigheden uithuiszettingen te voorkomen indien er geen behoorlijke mogelijkheid van herhuisvesting voorhanden is.

De indiener beklemtoont dat het hier alleszins geen revolutionaire maatregelen betreft, maar dat de tekst alleen beoogt de menselijke waardigheid te beschermen en toestanden te vermijden die een beschaafde samenleving onwaardig zijn.

Dit blijkt ook uit de artikelen van het wetsvoorstel. Artikel 11 van de huurwetgeving dat het wetsvoorstel beoogt te wijzigen, bepaalt dat een huurder die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden om een verlenging van de huurovereenkomst kan verzoeken.

L'article 2, 1<sup>o</sup>, de la proposition ne fait que préciser cette disposition en prévoyant que l'impossibilité de relogement dans des conditions normales peut constituer un motif de prorogation du bail. Par un logement répondant à des conditions normales, il faut entendre un logement salubre fonctionnellement adapté à la taille et aux besoins de la famille et équipé d'infrastructures minimales, telles que eau courante, électricité, chauffage, sanitaires et aération.

L'on peut difficilement prétendre que les exigences précitées, qui constituent d'ailleurs le pendant de l'article 2 de la loi sur les baux à loyer, sont exagérées à la veille du 21<sup>e</sup> siècle.

L'article 11 prévoit également que le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Le terme «notamment» figurant dans la disposition en question implique que le juge peut également tenir compte d'autres circonstances. L'article 2 de la proposition explicite cette disposition en ajoutant «l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, ainsi que les diligences que le preneur justifie avoir faites en vue de son relogement» comme une cause possible de prorogation.

La dernière partie de la phrase est importante pour ceux qui craignent que l'on ne porte trop largement atteinte aux droits des propriétaires. Le locataire qui souhaite obtenir une prorogation doit montrer de manière convaincante qu'il a fait des diligences sérieuses en vue de son relogement.

L'auteur attire ensuite l'attention des commissaires sur l'article 3 de la proposition, qui insère un article 11*bis* nouveau dans la loi sur les baux à loyer.

La disposition en question vise à ce que l'on sursoie à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année jusqu'au 21 mars de l'année suivante, à moins que le relogement de l'intéressé soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

En l'espèce, l'interdiction d'expulser n'est pas non plus absolue; elle ne vaut que dans la mesure où il n'existe aucune possibilité de relogement. Dès lors, on peut difficilement prétendre que la proposition porte atteinte au droit de propriété.

L'auteur note que, pour lui, les deux articles forment un tout. Ils visent à concrétiser dans les faits le nouveau principe qui est énoncé à l'article 23 de la Constitution.

Il est parfaitement conscient du fait que la loi proposée ne permet pas de résoudre tous les problèmes qui se posent sur le marché locatif. On ne pourra les résoudre que lorsque toutes les autorités publiques concernées prendront leurs responsabilités. Les

Artikel 2, 1<sup>o</sup>, van het voorstel doet niet meer dan deze bepaling specificeren door te bepalen dat de onmogelijkheid om in normale omstandigheden een nieuwe woning te vinden, een reden kan zijn om de overeenkomst te verlengen. Onder «normale omstandigheden» dient te worden verstaan, een woning die gezond is, functioneel aangepast aan de grootte en de behoeften van het gezin en uitgerust met een minimale infrastructuur, zoals stromend water, elektriciteit, verwarming, sanitair en verluchting.

Men kan moeilijk gaan beweren dat deze eisen, die overigens een pendant zijn van artikel 2 van de huurwet, aan de vooravond van de eenentwintigste eeuw als overdreven kunnen worden beschouwd.

Het huidige artikel 11 bepaalt ook dat de rechter een verlenging van de overeenkomst kan toestaan, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van deze partijen. De «onder meer» in deze bepaling wijst erop dat de rechter ook andere omstandigheden in acht kan nemen. Artikel 2 van het voorstel expliciteert deze bepaling door «de gezondheidstoestand, de gezinstoestand of de vermogenstoestand van elk van hen, alsmede de door de huurder aangevoerde pogingen om een nieuwe woning te vinden» toe te voegen als een mogelijke grond voor verlenging.

Het laatste deel van deze zinsnede is belangrijk voor diegenen die vrezen dat de rechten van de eigenaars al te zeer worden aangetast. De huurder die op een verlenging aanspraak wenst te maken, moet op overtuigende wijze kunnen aantonen dat hij ernstige inspanningen heeft gedaan om een nieuwe woning te vinden.

De indiener vestigt vervolgens de aandacht op artikel 3 van het voorstel, dat een nieuw artikel 11*bis* in de huurwet invoegt.

Deze bepaling strekt ertoe uitzettingsmaatregelen die op 1 november van elk jaar niet uitgevoerd zijn, op te schorten tot 21 maart van het volgende jaar, tenzij de betrokkene opnieuw gehuisvest kan worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid en de behoeften van het gezin.

Ook hier weer geldt dat het verbod niet absoluut is, maar slechts van toepassing is in de mate dat er geen mogelijkheid bestaat van herhuisvesting. Men kan derhalve moeilijk beweren dat hier een aanslag op het eigendomsrecht wordt gepleegd.

De indiener merkt op dat de beide artikelen wat hem betreft een geheel vormen. Zij beogen het nieuwe beginsel verwoord in artikel 23 van de Grondwet een reële inhoud te geven.

Hij beseft maar al te goed dat hierdoor niet alle problemen van de huurmarkt zijn opgelost. Dan kan alleen als alle betrokken overheden hun verantwoordelijkheid opnemen. De inspanningen die in bepaalde regio's worden gedaan op het vlak van de sociale

efforts accomplis dans certaines régions dans le secteur du logement social sont totalement insuffisants. Il estime néanmoins que le texte à l'examen offre une solution concrète à un problème particulièrement poignant et, surtout, qu'il permet au monde politique de tenir un engagement qu'il a pris il y a longtemps vis-à-vis des personnes qui vivent dans des conditions contraires à la dignité humaine.

Il signale enfin que l'on suit, pour examiner la présente proposition, une procédure assez inhabituelle, en ce sens qu'elle prévoit que la Commission des Affaires sociales rende un avis à la Commission de la Justice. Il estime que cette procédure est inutile, puisqu'elle revient à mener deux fois le débat sur le fond, qui est manifestement de caractère social. Elle ne fera que retarder le processus décisionnel, ce qui ne peut correspondre aux intentions de personne à l'approche de l'hiver.

## II. DISCUSSION

Un membre déclare qu'il partage les préoccupations qui sous-tendent la proposition de loi. Il souligne toutefois que le fait que l'on poursuive un objectif noble ne signifie pas pour autant que toutes les solutions que l'on propose soient bonnes.

Il craint notamment que les dispositions proposées, qui paraissent judicieuses à première vue, ne se retournent, à terme, contre le groupe qu'elles sont censées protéger.

En effet, les deux articles proposés alourdissent encore les nombreuses règles et obligations qui sont déjà imposées aux bailleurs, lesquels sont obligés de laisser le logement à la disposition du locataire sans avoir aucune garantie pour ce qui est du paiement du loyer ou de l'entretien de leur bien.

Selon le commentaire de l'article 2, la prorogation ne sera envisagée que « moyennant le respect par chacune des parties de leurs obligations respectives », mais on ne retrouve rien de cette condition dans le dispositif.

Par conséquent, cette proposition renforcera encore une tendance que l'on peut déjà discerner sur le marché locatif. Les bailleurs deviendront encore plus sélectifs dans le choix de leurs locataires, ils auront encore plus tendance à ne proposer que des contrats de courte durée et ils proposeront encore moins de logements sur le marché, ce qui contribuera à augmenter les loyers.

Il suffit, pour se faire une idée des conséquences d'une réglementation excessive du marché de la location, de considérer la situation aux Pays-Bas, où les jeunes ménages végètent pendant des années sur une

woningbouw, zijn volkomen ontoereikend. Toch vindt hij dat hier een concrete oplossing wordt geboden voor een zeer nijpend probleem en vooral dat een engagement wordt nagekomen dat reeds lange tijd geleden door de politieke wereld werd gedaan ten aanzien van personen die in menonwaardige omstandigheden leven.

De indiener wijst er ten slotte op dat voor de behandeling van dit voorstel een vrij ongebruikelijke procedure wordt gevolgd, waarbij de commissie voor de Sociale Aangelegenheden advies verleent aan de commissie voor de Justitie. Zijns inziens is deze procedure nutteloos als zij erop neerkomt dat het debat ten gronde, dat duidelijk van sociale aard is, twee maal wordt gevoerd. Daardoor zal de besluitvorming alleen maar worden vertraagd en dit kan, met de winter voor de deur, niet de bedoeling zijn.

## II. BESPREKING

Een lid verklaart dat hij de bekommernissen die aan de basis van dit voorstel liggen, kan delen. Het feit dat men een nobel doel nastreeft, betekent evenwel nog niet dat elke oplossing die wordt voorgesteld, de juiste oplossing is.

Hij vreest met name dat deze bepalingen, die op het eerste gezicht mooi ogen, zich op lange termijn tegen de groep zullen keren die zij beoogt te beschermen.

De beide artikelen verzwaren immers nog eens de hele reeks regels en verplichtingen waaraan de verhuurders momenteel worden onderworpen. Zij worden verplicht de huurder verder over de woning te laten beschikken, maar krijgen geen enkele garantie inzake betaling van de huurprijs of het onderhoud van hun eigendom.

In de toelichting bij artikel 2 wordt weliswaar gesteld dat de verlenging slechts in overweging kan worden genomen « op voorwaarde dat beide partijen hun respectieve verplichtingen nakomen », maar hierover is niets terug te vinden in het beschikkend gedeelte.

Het resultaat van dit voorstel zal er dan ook in bestaan dat de trend die nu reeds merkbaar is op de huurmarkt, nog wordt versterkt. De verhuurders zullen selectiever worden in de keuze van de huurder, zij zullen nog meer geneigd zijn alleen contracten van korte duur aan te bieden en er zullen nog minder woningen aangeboden worden, met een stijging van de huurprijzen als gevolg.

Het volstaat naar de Nederlandse situatie te kijken om de gevolgen van een overgereguleerde huurmarkt te kennen. Jonge gezinnen staan jaren op een wachtlijst vooraleer zij een decente woning kunnen

liste d'attente avant de pouvoir disposer d'un logement décent. Pendant cette période, ils logent dans des conditions qui ne correspondent pas du tout à leurs besoins.

L'intervenant se demande d'ailleurs s'il est admissible de reporter les problèmes liés à la pauvreté sur une certaine catégorie de citoyens. La lutte contre la pauvreté ne relève-t-elle pas avant tout de la responsabilité des institutions publiques qui ont été créées dans ce but, c'est-à-dire les C.P.A.S. ? Ces institutions font l'objet de nombreuses critiques, mais ce n'est pas une raison suffisante pour répercuter sur un groupe donné de particuliers les conséquences de leur mauvais fonctionnement.

L'intervenant se demande en outre quelle est l'utilité de la disposition contenue à l'article 2, si son but est uniquement d'expliquer une compétence dont le juge de paix dispose déjà.

Pour conclure, il déclare que la loi proposée lui fait penser aux prescriptions de la trêve de Dieu au Moyen-Âge. Tout comme celle-ci avait pour effet de limiter la violence pendant une période donnée, sans toutefois rendre la société moins violente, les dispositions proposées empêchent un problème précis de se produire pendant une certaine période de l'année, sans pour autant le résoudre. À terme, ces dispositions se retourneront contre les pauvres.

Un autre intervenant constate que cette question touche trois domaines entre lesquels il y a lieu de trouver un équilibre: la lutte contre la pauvreté, la législation relative aux baux à loyer et la protection du droit de propriété.

Il estime que l'on pourrait trouver une solution équilibrée en associant les C.P.A.S. au problème. L'incapacité à payer le loyer constitue, dans bien des cas, le premier symptôme du basculement du ménage concerné dans la pauvreté.

Si le C.P.A.S. est averti dès ce moment, il pourra, par le biais de la médiation, en encadrant le budget du ménage et, au besoin, en lui accordant des avances pécuniaires, éviter des problèmes plus graves et assurer le propriétaire de ce que ses droits sur le plan financier ne seront pas mis en cause.

L'intervenant juge également que la notion de conditions « normales », dont question à l'article 2 de la proposition, est trop vague. Les normes de qualité pourraient peut-être être mieux définies en s'inspirant des règles que l'on envisage dans les communautés et les régions.

Il est cependant conscient de la gravité de cette problématique et c'est pourquoi il demande que l'on

betrekken. Gedurende deze tijd wonen zij in omstandigheden die helemaal niet aangepast zijn aan hun behoeften.

Het lid vraagt zich overigens af of het aanvaardbaar is problemen in verband met armoede af te wentelen op een bepaalde groep van de bevolking. Is armoedebestrijding niet in de eerste plaats de opdracht van de overheidsinstanties die met dat doel opgericht zijn, namelijk de O.C.M.W.'s? Er is op deze instellingen veel kritiek te horen, maar dat is nog geen reden om de gevolgen van hun slecht functioneren op een bepaalde groep particulieren af te wentelen.

Spreker stelt zich voorts de vraag waarom de bepaling in artikel 2 noodzakelijk is als dit toch niet meer is dan louter een explicitering van een bevoegdheid die de vrederechter ook nu reeds heeft.

Hij besluit dat het voorstel hem doet denken aan de voorschriften inzake godsvrede in de Middeleeuwen. Zoals die het geweld gedurende een bepaalde periode aan banden legden zonder evenwel de samenleving minder gewelddadig te maken, zo verhinderen de voorliggende bepalingen dat een probleem zich gedurende een bepaalde periode van het jaar voordoet, zonder hiervoor een oplossing te bieden. Integendeel, op langere termijn zullen zij in het nadeel van de armen werken.

Een volgende spreker stelt vast dat deze aangelegenheid zich uitstrekt over drie domeinen waartussen een evenwicht moet worden gevonden: de armoedebestrijding, de huurwetgeving en de bescherming van het eigendomsrecht.

Zijns inziens is een evenwichtige oplossing mogelijk door de O.C.M.W.'s bij het probleem te betrekken. Het niet kunnen betalen van de huur is vaak een van de eerste symptomen van het feit dat een gezin in de armoede verzeild is geraakt.

Indien op dat moment het O.C.M.W. wordt verwittigd, kunnen via bemiddeling, budgetbegeleiding en desnoods geldelijke voorschotten, grotere problemen voor de huurder worden vermeden en kan de eigenaar worden verzekerd van het feit dat zijn rechten op het financiële vlak niet in het gedrang komen.

Spreker is voorts van oordeel dat de notie « normale » omstandigheden in artikel 2 van het voorstel te vaag is. Voor een meer concrete omschrijving van de kwaliteitsnormen zou men zich misschien kunnen inspireren op de regels in dit verband die men in de gewesten en gemeenschappen overweegt.

Het lid is zich evenwel bewust van de ernst van deze problematiek. Hij pleit er daarom voor dat niet wordt

fasse diligence et que la commission à l'œuvre et la Commission de la Justice examinent la proposition sans tarder.

Une autre intervenante estime que la loi proposée concrétise, ne fût-ce que partiellement, les engagements qui ont été pris au moment de l'inscription dans la Constitution du droit à un logement décent. Il serait insensé d'inscrire dans la Constitution des principes fondamentaux sans leur donner un contenu concret.

Les droits que le propriétaire détient sur le bien loué ont déjà été évoqués au cours de la discussion.

La membre estime que quatre situations peuvent se produire :

— lorsque le bail arrive à échéance pendant les mois d'hiver, on peut difficilement s'opposer à sa prorogation pour quelques mois, aux conditions fixées dans le bail. Les dispositions en vigueur du Code judiciaire prévoient d'ailleurs déjà cette possibilité;

— il est possible que le propriétaire souhaite mettre fin au bail pour d'autres raisons que le défaut de paiement de la part du locataire (rénovation, problèmes avec les voisins, ...). Dans ce cas également, il ne paraît pas insurmontable de laisser le locataire disposer du bien pendant quelques mois encore;

— la résiliation du bail et l'expulsion éventuelle du locataire peuvent aussi être inspirées par des motivations purement spéculatives. Dans ce cas, la membre estime que le droit à un logement décent prime les droits du propriétaire;

— enfin, la résiliation et, éventuellement, l'expulsion peuvent être dues au fait que le locataire ne remplit pas l'obligation qu'il a de payer le loyer.

Là, on est confronté à un problème et l'on ne peut, bien entendu, lorsqu'on cherche à le résoudre, faire fi du droit au revenu du bien immobilier, droit dont bénéficie le bailleur.

La suggestion émise par le préopinant, qui propose d'associer les C.P.A.S. au problème, est intéressante en soi. Eu égard à la crise qui règne actuellement sur le marché locatif, il faut toutefois prendre garde à ce que les C.P.A.S. ne payent pas des loyers qui ne correspondent absolument pas à la valeur de l'immeuble.

Les C.P.A.S., qui sont des institutions publiques, ne doivent pas devenir les victimes des spéculations qui existent sur le marché locatif.

L'intervenante estime aussi que la notion de «conditions normales», qui figure à l'article 2, 1<sup>o</sup>, de

getalmd en dat zowel deze commissie als de commissie voor de Justitie het voorstel zonder dralen afhandelen.

Een volgende spreker vindt dat het voorliggende voorstel althans gedeeltelijk de invulling is van de engagementen die werden aangegaan bij de grondwettelijke erkenning van het recht op een behoorlijke huisvesting. Het heeft geen zin fundamentele beginselen in de Grondwet in te schrijven, wanneer aan die beginselen geen enkele inhoud wordt gegeven.

Tijdens de bespreking werd reeds bij herhaling gewezen op de rechten van de eigenaar van het verhuurde goed.

Naar de mening van het lid kunnen zich hierbij vier verschillende situaties voordoen :

— Wanneer de huurovereenkomst tijdens de wintermaanden afloopt, kunnen er weinig bezwaren worden geopperd tegen een verlenging met enkele maanden onder de in de overeenkomst vastgestelde voorwaarden. De huidige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek voorzien overigens reeds in deze mogelijkheid.

— Het is mogelijk dat de eigenaar de huurovereenkomst wenst te beëindigen om andere redenen dan wanbetaling door de huurder (verbouwingen, problemen met burens,...). Ook in dit geval lijkt het niet onoverkomelijk de huurder nog enkele maanden in het pand te laten.

— Een derde reden voor opzegging van de huurovereenkomst en eventuele uitzetting van de huurder kan van louter speculatieve aard zijn. Hier primeert haars inziens het recht op een behoorlijke huisvesting op dat van de eigenaar.

— Een laatste oorzaak voor de opzegging en eventueel uitzetting kan liggen in het feit dat de huurder zijn verplichting inzake betaling van de huurprijs niet nakomt.

Hier bestaat er een probleem en het spreekt voor zich dat bij het zoeken naar een oplossing het recht van de verhuurder op de opbrengst van zijn onroerend goed niet kan worden miskend.

De suggestie van de vorige spreker om de O.C.M.W.'s bij het probleem te betrekken, is op zich interessant. Toch moet men zich ervoor hoeden dat, met de huidige crisis op de huurmarkt, de O.C.M.W.'s huren gaan betalen die in geen enkele verhouding staan tot de waarde van het pand.

De O.C.M.W.'s die overheidsinstellingen zijn, moeten niet het slachtoffer worden van de speculaties op de huurmarkt.

Spreker is ook van oordeel dat de notie «normale» omstandigheden in artikel 2, 1<sup>o</sup>, van het

la proposition, est trop vague. Elle propose à cet égard d'insérer une référence à l'article 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil.

Enfin, elle attire l'attention sur le texte actuel de l'article 11, qui prévoit la possibilité d'augmenter le loyer au cours de la prorogation et de réduire l'indemnité de résiliation due par le locataire.

La proposition qui nous est soumise prévoit également cette possibilité.

Une autre intervenante partage les craintes qui sous-tendent la proposition à l'examen. L'on expulse des gens parce qu'ils ne peuvent plus payer le loyer, ce qui entraîne à son tour une série de nouvelles difficultés et mesures, par exemple le placement des enfants dans une institution.

Souvent, les difficultés que les gens éprouveront à payer le loyer sont déjà présentes lors de la conclusion du contrat. Pour trouver un logement, des familles pauvres sont disposées à payer un loyer qui dépasse leurs moyens.

L'intervenante souligne que ces problèmes ne frappent d'ailleurs pas seulement le marché privé. Certaines sociétés d'habitations sociales sont également coupables puisqu'elles refusent d'attribuer un logement aux ménages qui ont éprouvé précédemment des difficultés à payer leur loyer.

On constate cependant que les sociétés de logement et les C.P.A.S. parviennent parfois, dans ce secteur, à conclure des accords, aux termes desquels les C.P.A.S. sont prévenus des difficultés qu'éprouve un ménage à payer le loyer.

L'intervenante peut se rallier en principe à la proposition d'associer toujours les C.P.A.S. quand on est confronté à ce genre de difficultés, mais, dans ce cas, l'aide financière accordée par ces institutions doit être proportionnelle à la valeur de l'immeuble et ne peut pas dépendre des circonstances fortuites du marché locatif.

Il faudrait donc qu'une instance indépendante détermine la valeur locative des logements concernés.

Un membre remarque que les propositions interviennent radicalement dans la relation entre locataire et bailleur alors que la dimension du problème que l'on cherche à résoudre n'est pas très claire. Combien de personnes sont-elles confrontées chaque année à une expulsion ?

De plus, si la proposition modifie la législation relative aux baux à loyer, elle ne s'applique pas au secteur du logement social où, aux dires d'une préopinante, des problèmes se posent également.

voorstel te vaag is. Zij stelt wat dit betreft voor dat een verwijzing naar artikel 2 van Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd.

Ten slotte vestigt zij de aandacht op de huidige tekst van artikel 11, die voorziet in de mogelijkheid de huurprijs te verhogen tijdens de verlengingsperiode en de opzeggingsvergoeding in hoofde van de verhuurder te verminderen.

Ook het voorliggende voorstel laat deze mogelijkheid open.

Een andere spreekster deelt de bekommernis die aan de basis van dit voorstel ligt. Mensen worden uit hun huis gezet omdat ze de huur niet meer kunnen betalen en dit geeft op zijn beurt aanleiding tot een reeks nieuwe moeilijkheden en maatregelen, zoals de plaatsing van de kinderen in een instelling.

De oorsprong van de betalingsmoeilijkheden is vaak al aanwezig op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten. Om een woning te vinden, tonen arme gezinnen zich bereid een huurprijs te betalen die boven hun mogelijkheden ligt.

Het lid wijst erop dat het hier overigens geen problemen betreft van de privé-markt alleen. Ook bepaalde sociale-woningmaatschappijen gaan niet vrijuit en weigeren woningen toe te kennen aan gezinnen die eerder met betalingsmoeilijkheden te kampen hadden.

Toch stelt men vast dat in deze sector op sommige plaatsen ook afspraken tot stand komen tussen de huisvestingsmaatschappijen en de O.C.M.W.'s, waarbij deze laatste worden verwittigd wanneer een gezin moeilijkheden krijgt met de betaling van de huur.

Principieel kan zij instemmen met het voorstel het O.C.M.W. steeds te betrekken bij dit soort moeilijkheden, maar de financiële hulp die door deze instellingen wordt verleend, moet dan wel in verhouding zijn met de waarde van het goed en kan niet afhangen van toevallige omstandigheden op de huurmarkt.

De huurwaarde van de betrokken woningen zou derhalve door een onafhankelijke instantie moeten worden geraamd.

Een lid merkt op dat de voorstellen hoe dan ook een belangrijke ingreep betekenen in de verhouding tussen huurder en verhuurder. Daar staat tegenover dat de dimensie van het probleem dat men beoogt op te lossen, helemaal niet duidelijk is. Hoeveel mensen worden jaarlijks met een uitzetting geconfronteerd ?

Daarbij komt dat het voorstel weliswaar de huurwetgeving wijzigt, maar dat die niet van toepassing is op de sociale huur, waar zich, blijkens de verklaringen van een vorige spreekster, ook problemen voordoen.

Il faut dès lors bien constater que l'on impose une fois de plus des charges aux bailleurs privés, tandis que les sociétés de logement social y échappent.

On peut en outre se demander dans quelle mesure ces dispositions sont nécessaires. La résiliation du bail aux torts du locataire est une mesure extrême prononcée par le juge de paix après une mise en demeure formelle. Et le juge de paix peut encore assortir l'expulsion effective d'un délai.

La proposition à l'examen vise à accorder aux locataires, en plus de la protection qui existe déjà, un certain nombre d'avantages sur le plan de la procédure. Cet objectif n'a plus grand-chose à voir avec la lutte contre la pauvreté, sauf à considérer que nos juges de paix pensent et agissent par définition en termes asociaux.

L'intervenant répète qu'il est préférable, à ses yeux, de faire régler le problème de la pauvreté par les organismes créés à cet effet.

Il se rallie à la proposition d'aviser de bonne heure le C.P.A.S. des difficultés éprouvées par le preneur à payer son loyer. L'institution doit alors pouvoir déterminer elle-même la façon la plus appropriée d'aider les intéressés.

Le secrétaire d'État à l'Intégration sociale remarque que la proposition à l'examen s'inscrit dans le cadre du problème bien plus large de la sécurité du logement et de la lutte contre la pauvreté. Les articles 2 et 3 concernent deux situations différentes et doivent dès lors être jugés séparément.

L'article 2 concerne la prorogation éventuelle, à la demande du locataire, du bail venant à échéance. La disposition ne fait qu'expliquer les motifs pour lesquels le juge de paix peut d'ores et déjà accorder une telle prorogation. La disposition actuelle mentionne comme circonstance possible de la prorogation le grand âge d'une des parties, mais cette mention n'est manifestement pas limitative. En ajoutant un ou plusieurs motifs, on ne touche pas à l'équilibre entre les droits du locataire et ceux du bailleur. Le pouvoir d'appréciation du juge de paix n'est pas remis en cause.

Le secrétaire d'État pense toutefois que l'article 3 concerne une situation tout à fait différente, à savoir l'expulsion du logement après une mise en demeure et une décision du juge de paix.

Ce genre d'expulsion peut en effet plonger les familles dans des situations dramatiques, et il serait bon que la Commission des Affaires sociales attire l'attention de la Commission de la Justice sur la nécessité de légiférer en la matière.

Men moet derhalve vaststellen dat andermaal lasten worden opgelegd aan privé-verhuurders, maar dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hieraan ontsnappen.

Voorts kan de vraag worden gesteld hoe noodzakelijk deze bepalingen zijn. De ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de huurder is een extreme maatregel die door de vrederechter wordt uitgesproken na een formele ingebrekestelling. De vrederechter heeft dan nog de mogelijkheid een termijn vast te stellen voor de eigenlijke uitzetting.

Het voorliggende voorstel heeft tot doel, bovenop de reeds bestaande bescherming, de huurder nog een aantal bijkomende procedurele voordelen toe te kennen. Dit heeft nog weinig te maken met armoedebestrijding, tenzij men er van uitgaat dat onze vrederechters per definitie asociaal denken en handelen.

Het lid herhaalt dat het probleem van de armoede zijns inziens best wordt toevertrouwd aan de instellingen die hiervoor werden opgericht.

Hij is het eens met het voorstel dat het O.C.M.W. in een vroeg stadium wordt verwittigd van eventuele moeilijkheden met de betaling van de huurprijs. Die instelling moet dan zelf kunnen bepalen wat de meest geschikte werkwijze is om de betrokkenen bij te staan.

De staatssecretaris voor Maatschappelijke Integratie merkt op dat het voorliggende voorstel kadert in de veel ruimere problematiek van woonzekerheid en armoedebestrijding. Zijns inziens betreffen de artikelen 2 en 3, twee verschillende situaties en dienen ze derhalve afzonderlijk te worden beoordeeld.

Artikel 2 heeft betrekking op de mogelijke verlenging van de huur op vraag van de huurder wanneer de overeenkomst ten einde loopt. De bepaling bevat alleen een explicitering van de gronden waarop de vrederechter, ook nu reeds, een dergelijke verlenging kan toestaan. De huidige bepaling vermeldt als mogelijke omstandigheid van een verlenging de hoge leeftijd van een der partijen, maar dit is duidelijk niet limitatief. Door hier een of meer gronden aan toe te voegen, wordt het evenwicht tussen de rechten van de huurder en de verhuurder niet aangetast. De appreciatiebevoegdheid van de vrederechter komt niet in het gedrang.

De staatssecretaris is evenwel van oordeel dat artikel 3 een totaal andere situatie betreft, namelijk de uitzetting uit de woning na een ingebrekestelling en een beslissing van de vrederechter.

Dergelijke uitzettingen kunnen inderdaad tot dramatische situaties leiden voor de gezinnen en het zou goed zijn dat de commissie voor de Sociale Aangelegenheden de commissie voor de Justitie attendeert op de noodzaak van wetgevend werk in dit verband.



Le secrétaire d'État se demande cependant si, à cet égard, l'article 3 de la proposition ne manque pas d'ambition. Il est sursis aux mesures d'expulsion pendant une période déterminée de l'année mais, fondamentalement, on ne propose pas de procédure qui permettrait de procéder aux expulsions en général d'une façon plus humaine.

C'est précisément parce que le rapport général sur la pauvreté a fait du logement une priorité absolue que les expulsions ont été un des thèmes de la première Conférence interministérielle pour l'intégration sociale du 30 novembre 1995.

On y a effectivement constaté que, dans la plupart des cas, les C.P.A.S. ne sont alertés que lorsque les familles se trouvent à la rue et qu'il leur est impossible de proposer une solution par la médiation ou d'autres mesures préventives.

C'est pourquoi l'on est parvenu, au sein de la conférence interministérielle, à un accord de principe sur quatre mesures qui seront développées par un groupe de travail interministériel :

— Lorsqu'un bailleur de l'immeuble s'adresse au juge de paix parce que le loyer reste impayé, le greffe est tenu de prévenir immédiatement le C.P.A.S. concerné. Ce dernier dispose alors du temps nécessaire pour prendre les mesures nécessaires. Il convient évidemment de respecter en l'occurrence la vie privée du locataire, qui peut s'opposer à un tel avertissement.

— L'on prévoit, entre le moment de la notification du jugement et celui de l'expulsion proprement dite, une période de décrispation d'un mois, qui peut être éventuellement prorogée par le juge de paix. Elle offre également aux intéressés la possibilité de trouver un nouveau logement, en collaboration ou non avec le C.P.A.S.

— Dans le domaine en question, bien des jugements sont souvent des jugements par défaut, qui réservent d'autant plus de surprises aux locataires et aux organisations d'aide. Il faut remédier à cette situation.

— Enfin, l'on constate qu'il y a, dans la pratique, de nombreux problèmes liés au stockage et à la conservation des meubles. L'on devrait y consacrer plus d'attention. Il est évident qu'il ne faut pas nécessairement modifier la loi pour ce faire.

Le secrétaire d'État conclut que ce sont surtout les deux premières mesures qui importent, si l'on veut parvenir à un règlement plus humain des litiges en matière d'expulsions.

Il fait remarquer que l'aide complémentaire accordée par les C.P.A.S., qui inclut les subventions au logement, est une matière communautaire, dans

De staatssecretaris vraagt zich evenwel af of artikel 3 van het voorstel wat dit betreft niet te weinig ambitieus is. Uithuiszettingen worden gedurende een bepaalde periode van het jaar opgeschort, maar fundamenteel wordt geen procedure aangereikt om de uithuiszettingen in het algemeen op een meer humane wijze te doen verlopen.

Precies omdat de huisvesting in het Algemeen Verslag over de armoede als een absolute prioriteit werd aangegeven, waren de uitzettingen een thema dat tijdens de eerste Interministeriële conferentie voor de maatschappelijke integratie van 30 november 1995 werd behandeld.

Daarbij werd inderdaad vastgesteld dat de O.C.M.W.'s in de meeste gevallen pas op de hoogte worden gebracht wanneer de gezinnen op straat staan, zodat het hun onmogelijk is via bemiddeling of andere preventieve maatregelen een oplossing aan te bieden.

Vandaar dat binnen de Interministeriële conferentie een principiële akkoord werd bereikt over vier maatregelen die verder worden uitgewerkt in een interministeriële werkgroep :

— Zodra de verhuurder van het pand zich tot de vrederechter wendt omdat de betaling van de huurprijs achterwege blijft, zou de griffie het bevoegde O.C.M.W. moeten verwittigen. Dat heeft dan voldoende tijd om de nodige maatregelen te treffen. Hierbij moet vanzelfsprekend de privacy van de huurder gerespecteerd worden, die zich tegen een dergelijke verwittiging kan verzetten.

— Tussen de betekening van het vonnis en de eigenlijke uithuiszetting wordt een afkoelingsperiode van een maand ingebouwd, die eventueel door de vrederechter kan worden verlengd. Deze periode strekt er eveneens toe de betrokkene, al dan niet samen met het O.C.M.W. de mogelijkheid te bieden een alternatieve huisvesting te vinden.

— Vele vonnissen die in dit verband worden geveld, zijn vaak verstekvonnissen, waardoor de huurders en de hulporganisaties nog meer voor verrassingen worden geplaagd. Hiervoor moet een oplossing worden gevonden.

— Ten slotte worden in de praktijk vele problemen vastgesteld in verband met het opslaan en de bewaring van het huisraad. Hieraan zou meer aandacht moeten worden besteed. Vanzelfsprekend vergt dit niet noodzakelijk een wetswijziging.

De staatssecretaris concludeert dat vooral de eerste twee maatregelen belangrijk zijn om structureel tot een meer humane regeling van de uithuiszetting te komen.

Hij merkt op dat de aanvullende O.C.M.W.-hulp, dus ook de woonsubsidie, een gemeenschapsmaterie is waarin de federale wetgever niet kan tussenkomen.

laquelle le législateur fédéral ne peut pas intervenir. D'ailleurs, comme l'ont déjà noté une série de membres, il est inconcevable que l'on puisse admettre un système dans lequel les C.P.A.S., en accordant des avances aux personnes qui risquent d'être expulsées de leur logement, subventionnent directement les bailleurs pour spéculer sur le marché du logement. Tel ne saurait être l'objectif des mesures.

Le secrétaire d'État confirme ensuite que les dispositions du Code civil concernant les baux à loyer ne sont pas applicables aux baux sociaux, lesquels sont dès lors exclus du champ d'application de la loi proposée.

L'auteur de la proposition déclare qu'il est conscient du fait qu'il existe une répartition des compétences entre le pouvoir fédéral et les régions pour ce qui est de l'action des C.P.A.S.

Ces derniers peuvent prendre le paiement des loyers en tout ou en partie à leur charge. Ils peuvent apprécier si le loyer d'une habitation déterminée est raisonnable ou non, si la personne assistée par la collectivité n'occupe pas un logement dont le loyer est trop élevé, si elle ne vit pas au-dessus de ses moyens, etc.

La loi proposée ne concerne toutefois que les dispositions qui relèvent encore de la compétence fédérale, à savoir, plus exactement, l'article 11 de la loi sur les baux à loyer. L'on propose de prévoir à cet article l'interdiction d'expulser des locataires avant d'avoir examiné s'ils cherchent ou non à se reloger ailleurs. Un juge de paix qui accomplit correctement sa tâche peut déjà examiner la chose et prendre contact avec le C.P.A.S. local pour voir si l'on ne peut pas mettre un autre logement à la disposition des intéressés. Le rapport sur la pauvreté contient d'ailleurs une demande en ce sens.

L'auteur répond à un des intervenants précédents que l'on ne dispose pas de données statistiques en la matière; il renvoie aux pages 246 et 247 du rapport sur la pauvreté, qui souligne suffisamment la gravité du problème.

À la remarque du secrétaire d'État selon lequel la proposition et, plus particulièrement, son article 3, ne seraient pas suffisamment ambitieux, l'auteur répond que la proposition représente en tout cas un pas en avant. Le sursis prévu pour les mois d'hiver constitue déjà une sérieuse amélioration par rapport à la situation actuelle.

Le membre souligne une nouvelle fois que la proposition à l'examen apporte une réponse à l'une des questions des auteurs du Rapport général sur la pauvreté. Lors de la parution de ce rapport, tout le monde était d'accord pour dire qu'il y avait lieu de chercher d'urgence une solution aux problèmes qu'il soulevait. L'on estimait que l'opinion publique ne comprendrait pas que l'on continue à tergiverser.

Het is, zoals reeds door een aantal leden werd gezegd, overigens niet denkbeeldig dat, wanneer de O.C.M.W.'s voorschotten gaan verlenen aan personen die uit hun huis dreigen te worden gezet, zij hierdoor onrechtstreeks de verhuurders subsidiëren, wat niet de bedoeling kan zijn.

De staatssecretaris bevestigt ten slotte dat de bepalingen inzake huishuur van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn op de sociale huurcontracten, die derhalve ook buiten het toepassingsgebied van dit voorstel vallen.

Een commissielid zegt zich zeer goed bewust te zijn van het feit dat er een bevoegdheidsverdeling is tussen de federale overheid en de gewesten wat het optreden van de O.C.M.W.'s betreft.

De O.C.M.W.'s kunnen de huur, geheel of ten dele, te hunnen laste nemen. Zij kunnen beoordelen of de huurprijs van een bepaalde woning redelijk is, of de persoon die door de gemeenschap geholpen wordt geen woning betreft waarvoor hij duidelijk niet de financiële middelen heeft, of die persoon niet boven stand leeft, enz.

Het voorstel heeft evenwel alleen betrekking op datgene wat nog in de federale bevoegdheidsfeer ligt, meer bepaald artikel 11 van de huurwet. Voorgesteld wordt in dat artikel te bepalen dat huurders niet meer uit hun huis kunnen worden gezet alvorens te onderzoeken of de betrokkenen elders onderdak hebben gezocht. Een vrederechter, die zijn taak correct uitvoert, kan dit nu al doen en met het plaatselijk O.C.M.W. contact opnemen om na te gaan of voor de betrokkenen een andere woning beschikbaar is. Dat is overigens wat het armoedeverslag vraagt.

De indiener antwoordt aan een van de voorgaande sprekers dat er over deze aangelegenheid geen statistische gegevens beschikbaar zijn. Hij verwijst echter naar de bladzijden 253 en 254 van het armoedeverslag waaruit voldoende blijkt hoe prangend dit probleem wel is.

Op de opmerking van de staatssecretaris dat het voorstel, meer bepaald artikel 3, niet ambitieus genoeg zou zijn, antwoordt de indiener dat het voorstel alleszins een niet geringe vooruitgang betekent. De voorgestelde opschorting tijdens de wintermaanden is al een serieuze verbetering vergeleken met de huidige toestand.

Spreker wijst er nogmaals op dat met dit wetsvoorstel geantwoord wordt op een van de vragen gesteld door de auteurs van het Algemeen Verslag over de armoede. Bij de verschijning van dit verslag was iedereen het erover eens dat dringend gevolg moest worden gegeven aan de daarin gestelde problemen. De publieke opinie zou niet begrijpen waarom hiermee nog langer getalmd wordt.

Il est bon qu'un groupe de travail interministériel étudie les problèmes mis en évidence dans le rapport sur la pauvreté, mais, pour autant qu'on sache, la concertation n'a donné lieu à aucune initiative législative et, si elle y a donné lieu, et bien, qu'on le dise.

En d'autres termes, l'intervenant souhaite savoir quel est le point de vue que défendra le Gouvernement devant la Commission de la Justice, qui sera finalement amenée à se prononcer sur la présente proposition.

Un autre membre formule encore une série de remarques en réaction aux déclarations du secrétaire d'État et de l'auteur de la proposition.

En ce qui concerne l'article 2, le membre estime que l'on perturbe bel et bien l'équilibre entre les locataires et les bailleurs. Actuellement, il n'est question, dans l'article du Code civil que l'on se propose de modifier, que de «circonstances exceptionnelles». La proposition institutionnalise la prise en compte de certaines de ces circonstances. Dès lors, le nombre de litiges va croître. Il est des personnes qui estimeront qu'elles remplissent les conditions définies et qui s'adresseront dès lors au juge. La balance penchera donc de plus en plus en défaveur du bailleur.

D'ailleurs, le juge peut déjà tenir compte desdites de ces circonstances qui sont définies plus avant dans la proposition; celle-ci se contente de les mentionner explicitement.

En ce qui concerne l'article 3, l'intervenant propose une autre réglementation. Généralement, la procédure débute par une demande de mise en demeure introduite auprès du juge de paix. Il serait bon que la loi prévoie que les C.P.A.S. doivent obligatoirement être informés d'une mise en demeure.

Normalement, il faut encore un an environ avant que l'on ne procède vraiment à l'expulsion. Pendant cette période, le C.P.A.S. peut organiser l'accueil des intéressés, si cela s'avère finalement nécessaire. L'on offre ainsi une solution qui ne déstabilise pas le marché du logement.

L'intervenant estime qu'un consensus peut se dégager au sujet de sa proposition, qui aboutit au même résultat que la proposition de loi à l'examen.

Le secrétaire d'État précise que, lorsqu'il dit que la proposition à l'examen n'est pas suffisamment ambitieuse, il veut dire qu'il faudrait prévoir la possibilité de prendre une mesure préventive pour l'année entière, et non pas seulement pour la période hivernale. À son avis, le texte actuel de l'article 3 ne suffit pas.

Il estime, par conséquent, comme le préopinant, que le greffe du tribunal doit informer directement et sans délai le C.P.A.S. concerné, en cas de notification

Het is goed dat een interministeriële werkgroep zich buigt over de problemen die in het armoedeverslag aan de orde worden gesteld, maar voor zover bekend, heeft dat overleg nog geen wetgevende initiatieven opgeleverd. Mocht dat wel het geval zijn, dat men het dan zegge.

Spreker wenst, met andere woorden, te weten wat het standpunt zal zijn dat de Regering zal innemen in de commissie voor de Justitie, die uiteindelijk over dit voorstel zal beslissen.

Een ander lid formuleert nog een aantal opmerkingen, hiermee reagerend op hetgeen de staatssecretaris en de indiener hebben gezegd.

Wat artikel 2 betreft, is deze spreker van oordeel dat het evenwicht tussen huurders en verhuurders wel degelijk wordt verstoord. Nu is er in het artikel van het Burgerlijk Wetboek waarvoor een wijziging wordt voorgesteld, alleen sprake van «buitengewone omstandigheden». Het voorstel institutionaliseert een aantal van die omstandigheden. Dat zal tot gevolg hebben dat het aantal geschillen zal toenemen. Een aantal personen zal vinden dat zij de gestelde voorwaarden vervullen en derhalve zich tot de rechter wenden. De balans zal dus nog verder doorwegen in het nadeel van de verhuurder.

Overigens kan de rechter nu al met die nader gepreciseerde omstandigheden rekening houden; alleen worden ze expliciet vermeld.

Wat artikel 3 betreft, stelt het lid een andere regeling voor. In de regel vangt de procedure aan met een ingebrekestelling bij de vrederechter. Het zou goed zijn bij wet te bepalen dat wanneer tot ingebrekestelling wordt overgegaan, de O.C.M.W.'s hierover verplicht moeten worden ingelicht.

Normaal duurt het dan nog ongeveer een jaar voordat tot de werkelijke uitzetting wordt overgegaan. In die periode kan het O.C.M.W. de opvang organiseren, mocht zulks uiteindelijk nodig zijn. Daarmee wordt een oplossing geboden die de woningmarkt niet ontwricht.

Het lid is van oordeel dat over zijn voorstel, dat tot hetzelfde resultaat leidt als het wetsvoorstel, een consensus kan worden bereikt.

De staatssecretaris verduidelijkt dat wanneer hij zegt dat het voorstel niet ambitieus genoeg is, hij bedoelt dat zou moeten worden gestreefd naar een preventieve maatregel voor het ganse jaar en niet alleen in de winterperiode. In het licht hiervan volstaat de huidige tekst van artikel 3 niet.

Samen met de vorige spreker is de staatssecretaris daarom van mening dat zodra er een ingebrekestelling wordt betekend dan wel een eis tot uitzetting

d'une mise en demeure ou d'une demande d'expulsion, pour qu'il ait la possibilité de jouer un rôle de médiateur.

Le secrétaire d'État estime ensuite qu'il faut prévoir une période de décrispation entre le moment de la notification du jugement et le moment de son exécution effective. Des discussions sont en cours à ce sujet, auxquelles participe le Ministère de la Justice. L'on envisage de prévoir une période de décrispation d'un mois, que le juge de paix pourrait prolonger dans certaines circonstances, par exemple en période hivernale.

Les deux éléments précités devraient être inscrits dans le texte de loi proposé.

L'auteur de la proposition se demande si les C.P.A.S. seront en mesure d'effectuer ces missions supplémentaires. Ils se plaignent déjà, à l'heure actuelle, du manque de personnel et de moyens financiers.

Il estime ensuite que la proposition du secrétaire d'État ne va pas aussi loin que le texte qu'il a proposé lui-même.

L'auteur demande enfin s'il y a déjà un consensus à propos d'une proposition concrète de texte relatif à l'expulsion. Il croit savoir que le projet de loi visant à modifier la loi relative aux baux à loyer, qui a été déposé à la Chambre des représentants, ne parle pas de cette question.

Un autre membre souligne une nouvelle fois que sa contre-proposition vise à charger les C.P.A.S. de s'occuper de l'accueil des personnes qui ont été expulsées de leur logement. Il appartient à ces institutions, et non pas au secteur du logement privé, de lutter contre la pauvreté. Si l'on fait appel à ce secteur, l'on constatera des effets secondaires négatifs, surtout pour les personnes que l'on essaie de protéger.

L'intervenant propose qu'au lieu d'intervenir au niveau du marché du logement, l'on informe en temps voulu les C.P.A.S. des expulsions imminentes, de manière qu'ils puissent chercher des solutions de rechange. La proposition à l'examen deviendrait superflue dans ce cas.

Le secrétaire d'État déclare qu'il n'existe pas encore de texte concret permettant de régler le problème des expulsions.

L'on a formulé des propositions à ce sujet au cours de la Conférence interministérielle relative à la lutte contre la pauvreté qui s'est tenue en novembre 1995. Les propositions en question étaient celles qui viennent d'être esquissées ci-dessus par le secrétaire d'État. L'on a créé un groupe de travail chargé de traduire ces propositions en textes législatifs concrets.

wordt gesteld, de griffie van de rechtbank hiervan onmiddellijk kennis dient te geven aan het bevoegde O.C.M.W., dat hierdoor de kans krijgt te bemiddelen.

De staatssecretaris is voorts van mening dat moet worden voorzien in een afkoelingsperiode tussen de betekening van het vonnis en de daadwerkelijke uitvoering van het vonnis. Hierover zijn gesprekken gaande met het ministerie van Justitie. Gedacht wordt aan een afkoelingsperiode van één maand, eventueel onder bepaalde omstandigheden — bijvoorbeeld de winterperiode — te verlengen door de vrederechter.

Deze beide elementen zouden in de voorgestelde wettekst moeten worden opgenomen.

De indiener van het wetsontwerp betwijfelt of de O.C.M.W.'s in staat zullen zijn deze bijkomende opdrachten te vervullen. Deze instellingen beklagen zich nu reeds over een tekort aan personeel en aan financiële middelen.

Hij vindt voorts dat het voorstel van de minister minder ver gaat dan de tekst die hij zelf voorstelt.

De indiener vraagt ten slotte of er op regeringsvlak al een consensus is bereikt over een concreet tekstvoorstel met betrekking tot de uitzetting. Hij meent te weten dat deze aangelegenheid niet wordt behandeld in het wetsontwerp tot wijziging van de huurwet dat bij de Kamer van volksvertegenwoordigers werd ingediend.

Een ander lid preciseert nogmaals dat zijn tegenvoorstel beoogt de O.C.M.W.'s op te dragen te zorgen voor de opvang van personen die uit een woning worden gezet. Armoedebestrijding is een taak van die instellingen en niet van de particuliere woningmarkt. Deze markt inschakelen zal nefaste nevenwerkingen tot gevolg hebben, die nog negatiever zullen uitvallen voor de personen die men probeert te beschermen.

In de plaats van in te grijpen in de woningmarkt, stelt hij voor de O.C.M.W.'s tijdig in te lichten over dreigende uitwijzingen, zodat zij naar alternatieve oplossingen kunnen zoeken. Daardoor zou het voorliggende voorstel overbodig worden.

De staatssecretaris verklaart dat er nog geen concrete tekst is die het probleem van de uitzettingen regelt.

Op de interministeriële conferentie armoedebestrijding van november 1995 werden hierover voorstellen geformuleerd. Het gaat om de voorstellen die de staatssecretaris hierboven heeft gepreciseerd. Een werkgroep werd ingesteld om deze voorstellen in concrete wetgevende teksten te vertalen.

Le secrétaire d'État répète qu'il propose que l'on amende l'article 3 de la proposition de loi.

Un membre propose de prévoir que l'on ne peut pas procéder à l'expulsion entre le 15 décembre et le 15 février. Il ne lui semble pas possible de prévoir dans un texte de loi, comme dans le texte de la proposition de loi, que les expulsions sont interdites pendant pratiquement la moitié de l'année.

Un autre membre souligne une fois de plus que la proposition de loi n'est pas du tout révolutionnaire et qu'elle ne déstabilisera certainement pas le marché du logement. Dès maintenant, le juge peut, de sa propre autorité, faire ce que propose la loi en projet, à savoir prendre en considération «l'impossibilité de relogement dans des conditions normales». L'on ne déstabilisera pas le marché du logement en obligeant désormais le juge à tenir compte de l'impossibilité précitée.

Sur la base des considérations qui ont été formulées jusqu'ici, un certain nombre de commissaires proposent, conjointement avec le secrétaire d'État, d'émettre, à l'intention de la Commission de la Justice, un avis favorable concernant les articles 1<sup>er</sup> et 2 de la proposition.

En ce qui concerne l'article 3, il conviendrait, selon eux, de recommander le remplacement du texte proposé par deux nouveaux articles, libellés comme suit :

*« Art. 3. — § 1<sup>er</sup>. Il est inséré dans le chapitre XVbis de la quatrième partie, livre IV, du Code judiciaire, un article 1344ter, rédigé comme suit :*

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

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

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

De staatssecretaris herhaalt zijn voorstel om artikel 3 van het wetsvoorstel te amenderen.

Een lid stelt voor te bepalen dat niet tot uitzetting kan worden overgegaan tussen 15 december en 15 februari. In een wettekst verbieden dat tot uitzetting wordt overgegaan tijdens bijna een half jaar, zoals in het wetsvoorstel bepaald, lijkt hem niet haalbaar.

Een andere spreker wijst er nogmaals op dat het wetsvoorstel helemaal niet revolutionair is en dat het zeker niet zal leiden tot een ontwrichting van de woningmarkt. De rechter kan nu reeds, op eigen gezag, doen wat het wetsvoorstel voorstelt, namelijk in zijn overweging rekening houden met «de onmogelijkheid om in normale omstandigheden een nieuwe woning te vinden». Van de mogelijkheid om hiermee rekening te houden een verplichting maken, zal de woningmarkt niet ontwrichten.

Uitgaande van de bedenkingen die tot hiertoe werden geformuleerd stellen een aantal leden van de Commissie samen met de staatssecretaris voor, aan de Commissie voor de Justitie een gunstig advies uit te brengen over de artikelen 1 en 2 van het voorstel.

Wat artikel 3 betreft, zou volgens hen moeten worden geadviseerd de voorgestelde tekst te vervangen door twee nieuwe artikelen, luidend als volgt :

*« Art. 3. — In Hoofdstuk XVbis van het vierde deel, boek IV, van het Gerechterlijk Wetboek wordt een artikel 1344ter ingevoegd, luidend als volgt :*

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

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

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

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

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

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

*§ 2. Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu du § 1<sup>er</sup> de cet article, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du [1<sup>er</sup> novembre de chaque année jusqu'au 21 mars] de l'année suivante, à moins que le relogement de l'intéressé soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille. »*

L'auteur de la proposition peut marquer son accord sur le texte proposé, parce que les objectifs qu'il avait en vue restent intacts.

Simultanément, il répond à une série de souhaits formulés par d'autres membres, notamment:

— la réglementation qu'il prévoit humanise les expulsions et est applicable toute l'année;

— les C.P.A.S. sont avertis à temps lorsque des problèmes se posent, si bien qu'ils peuvent assumer pleinement leur tâche;

— l'équilibre entre les droits du locataire et ceux du bailleur n'est rompu en aucune façon;

— la réglementation est applicable tant aux baux entre particuliers qu'aux locations de logements sociaux.

L'intervenant espère dès lors que tous les commissaires pourront se rallier à cet avis.

Il met à nouveau l'accent sur l'importance de cette question dans le cadre de la lutte contre la pauvreté et

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

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

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

*§ 2. Niettegenstaande enige in kracht van gewijsde gegane beslissing tot uitzetting en ondanks het verstrijken van de termijnen toegekend overeenkomstig de voorgaande paragraaf, moeten alle uitzettingsmaatregelen die op [1 november van elk jaar niet uitgevoerd zijn, opgeschort worden tot 21 maart van het volgende jaar] tenzij de betrokkene opnieuw gehuisvest kan worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin. »*

De indiener van het voorstel kan zich akkoord verklaren met de voorgestelde teksten omdat de doelstellingen die hij voor ogen had, intact blijven.

Tegelijk wordt tegemoet gekomen aan een aantal wensen die door andere leden werden geformuleerd, met name:

— er wordt voorzien in een regeling die uithuiszettingen humaner maakt en die gedurende het hele jaar van toepassing is;

— de O.C.M.W.'s worden tijdig verwittigd wanneer zich problemen voordoen zodat zij hun opdracht ten volle kunnen vervullen;

— het evenwicht tussen de rechten van de huurder en die van de verhuurder wordt op geen enkele wijze verstoord;

— de regeling is van toepassing zowel op huurcontracten tussen particulieren als op sociale verhuuringen.

Spreeker hoopt dan ook dat alle leden van de Commissie zich achter dit advies zullen kunnen scharen.

Hij beklemtoont nogmaals het belang van deze aangelegenheid in het kader van de armoedebe-

sur la nécessité de trouver rapidement une solution aux expulsions, en vue de prévenir des drames durant la période hivernale à venir.

L'intervenante suivante peut, elle aussi, souscrire à la solution proposée. Elle tient néanmoins à souligner que les mesures de ce genre, aussi précieuses soient-elles, ne résolvent pas fondamentalement les problèmes qui se posent sur le marché de la location et qui résultent de l'accroissement du coût du logement, plus particulièrement dans le segment inférieur de l'offre de logements.

À son avis, on ne peut différer davantage un débat à ce sujet. La Belgique est, avec l'Italie, le seul pays d'Europe qui ne connaisse aucune forme de subvention au logement.

La proposition en discussion, qu'elle soit modifiée ou non, empêche que des familles soient expulsées durant les mois d'hiver. Elle ne garantit toutefois pas que les personnes à revenus modestes trouveront un logement adapté à leurs besoins.

Du reste, le texte comporte également le risque que le marché du logement privé mette encore moins de maisons à la disposition des gens à faibles revenus.

L'intervenante conclut en disant que des mesures comme celles qui sont proposées ici ne peuvent servir d'argument pour éluder dans un proche avenir un débat fondamental sur le problème du logement.

Le secrétaire d'État rappelle qu'il a déjà déclaré précédemment n'avoir aucune objection contre les articles 1<sup>er</sup> et 2. À ses yeux, l'article 3, tel qu'il a été remplacé ici, tient compte, dans une large mesure, des conclusions de la conférence interministérielle du 30 novembre 1995 et répond de surcroît au désir de rendre la réglementation applicable au marché du logement tant social que privé.

L'article 1344<sup>ter</sup> proposé garantit que, lors d'une demande d'expulsion, le C.P.A.S. compétent sera immédiatement averti, à moins que le locataire ne s'y oppose.

L'article 1344<sup>quater</sup> proposé prévoit un «délai de décrispation» d'un mois après la signification du jugement d'expulsion. Ce délai peut être prolongé ou réduit par le juge à la demande du locataire ou du bailleur qui peut justifier de circonstances exceptionnelles.

Le § 2 de cet article prévoit l'interdiction absolue d'expulsion durant les mois d'hiver, comme le proposait le texte initial.

Il va de soi que la durée de cette période est sujette à discussion, mais lui-même serait plutôt enclin, au vu notamment des autres mesures de protection, à limiter cette période à deux mois, comme on l'avait déjà proposé au cours de la discussion.

strijding en de noodzaak snel tot een oplossing voor de uitzettingen te komen om drama's gedurende de komende winterperiode te vermijden.

Ook een volgende spreekster kan zich akkoord verklaren met de voorgestelde oplossing. Toch wenst zij te beklemtonen dat dit soort maatregelen, hoe waardevol ook, geen fundamentele oplossing bieden voor de problemen op de huurmarkt die het gevolg zijn van de stijgende woonkosten, bijzonder in het lagere segment van het woningaanbod.

Haars inziens kan een debat hierover niet langer worden uitgesteld. België is, samen met Italië, het enige land in Europa dat geen enkele vorm van woonsubsidie kent.

Het voorliggende voorstel, al dan niet gewijzigd, verhindert dat gezinnen tijdens de wintermaanden uit hun huis worden gezet. Het garandeert evenwel niet dat mensen met een laag inkomen een woning vinden aangepast is aan hun behoeften.

Overigens houdt de tekst ook het gevaar in dat op de privé-woningmarkt nog minder huizen ter beschikking komen van bescheiden inkomens.

Het lid besluit dat maatregelen zoals hier worden voorgesteld niet als een argument kunnen gelden om in de nabije toekomst een fundamenteel debat over de huisvestingsproblematiek uit de weg te gaan.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat hij reeds eerder heeft verklaard geen problemen te zien in de artikelen 1 en 2 van het voorstel. Het artikel 3, zoals hier vervangen, beantwoordt zijns inziens in belangrijke mate aan de conclusies van de interministeriële conferentie van 30 november 1995 en komt ook tegemoet aan de wens dat de regeling van toepassing is, zowel op de sociale als op de particuliere woningmarkt.

Het voorgestelde artikel 1344<sup>ter</sup> garandeert dat bij de vordering tot uithuiszetting het bevoegde O.C.M.W. onmiddellijk wordt verwittigd, tenzij de huurder zich hiertegen verzet.

Het voorgestelde artikel 1344<sup>quater</sup> voorziet in een «afkoelingstermijn» van één maand na de betekening van het vonnis tot uitzetting. Deze termijn kan door de rechter worden verlengd of ingekort op verzoek van de huurder of de verhuurder die buitengewone omstandigheden kunnen aantonen.

De paragraaf twee van dit artikel voorziet in een absoluut verbod van uithuiszettingen tijdens de wintermaanden, zoals dat was voorgesteld in de oorspronkelijke tekst.

De duur van deze periode is vanzelfsprekend voor discussie vatbaar maar zelf voelt hij er, mede in het licht van de andere beschermingsmaatregelen, meer voor deze periode te beperken tot een tweetal maanden zoals reeds eerder tijdens deze bespreking werd voorgesteld.

L'intervenant suivant déclare qu'il n'a pas eu suffisamment de temps pour pouvoir se prononcer sur ce nouveau texte, qui part d'une tout autre approche du problème que la proposition initiale.

Un membre lui réplique que les articles nouvellement proposés s'inscrivent nettement dans le prolongement des observations générales qui ont été faites par les divers membres dans la première partie de la discussion. Toutes les dispositions proposées y ont été abordées.

Un commissaire reconnaît que l'on retrouve dans le texte un certain nombre de points de vue qui avaient été formulés, mais que l'on peut difficilement prétendre qu'il s'agit en l'espèce d'un texte de consensus. Il regrette que l'on n'ait pas tenté de faire une comparaison entre toutes les opinions qui ont été exprimées au cours de la discussion.

L'intervenant constate que tous les membres de la commission partagent la même inquiétude, mais que les solutions qu'ils proposent diffèrent selon que l'on vise une solution à court terme ou que l'on accorde davantage d'attention au problème social fondamental, qui nécessite une solution à long terme.

Il souligne notamment que l'on ne touche pas à l'article 2 de la proposition, qui, comme il l'a déjà expliqué, rompt bel et bien l'équilibre entre les droits du locataire et ceux du bailleur, ce qui mènera à terme, à une diminution de l'offre de logements modestes.

L'article 3 modifié s'en tient à une interdiction absolue des expulsions durant les mois d'hiver, ce qui, comme le reconnaissent manifestement aussi d'autres membres, sera à long terme préjudiciable aux personnes que l'on veut protéger.

Un autre intervenant déclare qu'il approuve le texte proposé, mais que l'on ignore toujours qui devra supporter les frais en cas de prorogation du contrat de bail. Il ne voit aucune objection à ce que l'autorité publique puisse prendre ces frais à sa charge par l'intermédiaire des C.P.A.S. si elle le souhaite, mais il pourrait difficilement admettre que l'on se décharge du problème, qui relève en fait de la lutte contre la pauvreté, sur le propriétaire du logement.

Une membre estime qu'il conviendrait, pour la raison invoquée par l'intervenant précédent, de limiter la période d'interdiction d'expulser des locataires aux deux mois les plus rigoureux de l'hiver. Le juge conserve de toute manière la faculté de prolonger ce délai en cas de circonstances exceptionnelles.

Une autre membre souligne que la proposition de loi vise à éviter que des familles ne soient mises à la rue en plein hiver, alors qu'elles ne peuvent retrouver

Een volgende spreker verklaart dat hij onvoldoende tijd heeft gekregen om zich te kunnen uitspreken over deze nieuwe tekst, die uitgaat van een totaal andere benadering van het probleem dan het oorspronkelijke voorstel.

Hierop wordt door een lid gerepliceerd dat de nieuw voorgestelde artikelen duidelijk in het verlengde liggen van de algemene opmerkingen die door de diverse leden werden gemaakt tijdens het eerste deel van de bespreking. Alle voorgestelde bepalingen zijn hierin aan de orde geweest.

Een lid geeft toe dat in de tekst een aantal standpunten weer te vinden zijn die werden geformuleerd, maar dat men moeilijk kan volhouden dat het hier een consensus tekst betreft. Hij betreurt dat niet werd gepoogd een vergelijk te vinden tussen alle visies die tijdens de bespreking werden verwoord.

Het lid stelt vast dat alle leden van de commissie dezelfde bezorgdheid delen, maar dat de oplossingen die zij voorstellen verschillen naar gelang van het feit dat men korte-termijnoplossingen zoekt of meer oog heeft voor het fundamentele sociale probleem dat een oplossing op lange termijn vergt.

Het lid wijst er met name op dat niet wordt geraakt aan het artikel 2 van het voorstel dat, zoals hij reeds uiteen heeft gezet, het evenwicht tussen de rechten van de huurder en die van de verhuurder wel degelijk verstoort, wat op termijn een vermindering van het aanbod van bescheiden woningen tot gevolg zal hebben.

Het gewijzigde artikel 3 houdt vast aan een absoluut verbod op uithuiszettingen tijdens de wintermaanden wat, zo wordt blijkbaar ook door andere leden toegegeven, op lange termijn in het nadeel zal zijn van de personen die men wil beschermen.

Een volgende spreker verklaart dat hij wel kan instemmen met de voorgestelde tekst maar dat nog steeds de vraag niet is beantwoord wie de lasten zal dragen bij een eventuele verlenging van de overeenkomst. Indien de overheid, bijvoorbeeld via de O.C.M.W.'s hierin wil tussenkomen is er zijns inziens geen probleem. Hij zou evenwel moeilijk kunnen aanvaarden dat deze aangelegenheid, die in wezen een probleem van armoedebestrijding is, op de eigenaar van de woning wordt afgewenteld.

Een spreekster meent dat het daarom goed zou zijn, de periode tijdens welke uithuiszettingen onmogelijk worden gemaakt, te beperken tot de twee stengste wintermaanden. De rechter heeft nog altijd de mogelijkheid deze termijn in het licht van buitengewone omstandigheden te verlengen.

Een ander lid wijst erop dat de bedoeling van het ingediende voorstel erin bestond te voorkomen, dat gezinnen in de winter op straat worden gezet zonder



aucun logement de remplacement. Elle demande que l'on ne perde pas de vue ce point-là et que l'on ne vide pas le texte de son contenu.

La même intervenante demande dès lors que l'on adopte les dispositions telles qu'elles ont été modifiées, après quoi il appartiendra à chaque partie intéressée, y compris les C.P.A.S., de prendre ses responsabilités.

Un autre intervenant note que cette proposition repose sur de très bonnes intentions, comme celle de rendre plus agréable la vie des gens en difficulté. Il va de soi qu'il n'y a rien à redire à cet égard.

Il signale toutefois qu'avant de prendre des mesures, les pouvoirs publics devraient d'abord calculer quel en serait le coût et déterminer qui devrait le supporter. Apparemment, les intervenants précédents ne s'accordent guère sur ce dernier point. Certains estiment que les C.P.A.S. doivent financer la mesure, tandis que d'autres considèrent que les charges doivent être reportées sur les propriétaires des logements.

Pour ce qui est des C.P.A.S., l'intervenant signale qu'ils éprouvent déjà beaucoup de difficultés à nouer les deux bouts sur le plan financier. Il leur sera tout simplement impossible de supporter en plus les frais qu'entraînera l'application des dispositions proposées. Il n'appartient toutefois pas non plus à un groupe de particuliers, à savoir celui des propriétaires de logements donnés en location, de prendre à sa charge les frais résultant de l'échec de la politique gouvernementale de lutte contre la pauvreté.

Il faut constater en outre que, si notre pays connaît incontestablement un problème de pauvreté, la gravité de celui-ci n'est pas telle que l'on soit obligé de bouleverser les conditions dans lesquelles s'inscrivent d'importantes relations de droit privé, comme le fait la proposition de loi à l'examen.

Le membre souligne que les propriétaires constituent un groupe social qui sera déjà très lourdement affecté par les mesures que le Gouvernement est en train de préparer. Le revenu cadastral, qui sert de base au calcul du précompte immobilier, va augmenter considérablement en raison, notamment, de sa liaison à l'indice des prix et d'une revalorisation de 25 p.c. Dans bien des quartiers, ces mesures auront pour effet de faire évoluer la fiscalité immobilière dans un sens opposé à celui de l'évolution de la valeur des biens concernés.

Si elle était adoptée, la proposition porterait un coup supplémentaire aux petits propriétaires qui ne sont généralement pas plus fortunés que leurs locataires. En effet, les bailleurs de logements modestes sont souvent de petits indépendants qui ont consacré un budget limité à l'achat d'un bien immeuble pour pouvoir compléter leur maigre pension par un loyer.

dat er alternatieve huisvesting voorhanden is. Zij vraagt dat dit niet uit het oog wordt verloren en dat de tekst niet wordt uitgehold.

Spreekster vraagt dan ook dat de bepalingen zoals zij werden gewijzigd, worden goedgekeurd. Het is dan aan alle betrokkenen, inclusief de O.C.M.W.'s, om hun verantwoordelijkheid op te nemen.

Een volgende spreker merkt op dat aan de basis van dit voorstel de mooie intentie ligt het leven aangenaamer te maken voor de mensen die het moeilijk hebben. Op zich valt hier vanzelfsprekend niets aan af te dingen.

Hij wijst er evenwel op dat, wanneer de overheid maatregelen neemt, zij eerst zou moeten onderzoeken wat die gaan kosten en wie de lasten op zich zal nemen. Wat dit laatste betreft lijkt er tussen de voorgaande sprekers weinig eensgezindheid te bestaan. Sommigen zijn van oordeel dat de O.C.M.W.'s de maatregel moeten bekostigen; terwijl anderen dan weer vinden dat de lasten moeten worden afgewenteld op de eigenaars van de woningen.

Wat de O.C.M.W.'s betreft wijst de spreker er op dat die het nu reeds zeer moeilijk hebben, financieel het hoofd boven water te houden. Het is ze zonder meer onmogelijk hierbij nog eens de lasten te dragen die uit dit voorstel zouden voortvloeien. Daar staat dan weer tegenover dat het ook niet de taak is van een bepaalde groep privé-personen, de eigenaars van huurwoningen, de lasten op zich te nemen van het falende overheidsbeleid inzake armoedebestrijding.

Overigens moet men vaststellen dat, hoewel er in ons land onmiskenbaar een armoedeprobleem is, dit niet van die aard is dat er belangrijke privaatrechtelijke verhoudingen voor moeten worden verstoord, zoals het voorliggende voorstel doet.

Het lid onderstreept dat de eigenaars een maatschappelijke groep zijn die reeds zeer zwaar zullen worden getroffen door de maatregelen die momenteel door de regering worden uitgewerkt. Het kadastraal inkomen waarop de onroerende voorheffing wordt berekend zal, onder meer door de koppeling aan het indexcijfer en een opwaardering met 25 pct., sterk de hoogte ingaan. Voor vele buurten betekent dit, dat de belasting op het onroerend goed evolueert in de omgekeerde richting van de waarde van de huizen.

Men zou met dit voorstel nog een bijkomende slag toebrengen aan de kleine eigenaars die meestal niet rijker zijn dan de personen die van hen huren. De verhuurders van bescheiden woningen zijn immers vaak kleine zelfstandigen die met een beperkt budget vastgoed hebben gekocht om hun armzalig pensioentje aan te vullen.

Si les effets de la mesure proposée seront néfastes pour le marché privé, ils le seront tout autant pour le secteur du logement social, qui ne dispose pas non plus de moyens structurels nécessaires pour pouvoir supporter ce genre de coût supplémentaire.

Tout cela aura pour effet de réduire davantage l'offre de logements modestes, et dans le secteur public, et dans le secteur privé. Le membre estime que, quoi qu'il en soit, avant de mettre la proposition aux voix, il faudrait au moins entendre les responsables des C.P.A.S.

L'auteur de la proposition constate que deux arguments reviennent régulièrement dans le débat. Selon le premier, la proposition n'apporterait pas de solution fondamentale aux problèmes qui se posent sur le marché du logement et, selon le second, elle déstabiliserait ce marché.

Pour ce qui est du premier argument, nul ne conteste que la proposition ne permettra pas de résoudre tous les problèmes actuels dans le domaine du logement. Les dispositions proposées offrent cependant une solution concrète et efficace à un problème, que les personnes qui sont les premières intéressées jugent très grave.

Quant au deuxième argument, le membre souligne que cela fait des années que l'on parle d'une érosion du marché des logements modestes et de l'augmentation des loyers qui en résulte. Dans certaines régions, la construction de nouveaux logements sociaux a pratiquement été arrêtée, parce que les pouvoirs publics ne disposent pas des fonds nécessaires à sa poursuite.

Or, chaque fois que l'on propose une mesure prévoyant un minimum de protection pour les locataires peu fortunés, certains milieux hurlent immédiatement à la déstabilisation du marché.

L'on peut difficilement prétendre que cette attitude soit cohérente. Si déstabilisation du marché il y a, ce ne serait non pas à cause de ce genre de mesures, mais parce que, depuis des années, l'on ne fait plus rien pour étendre le parc de logements à loyers modiques.

L'intervenant rappelle que la proposition de loi est directement inspirée du Rapport général sur la pauvreté de la Fondation Roi Baudouin et qu'à ce titre, elle joue le rôle d'un signal important, non seulement pour les auteurs dudit rapport, mais aussi pour tous ceux qui se sentent appelés à donner suite concrètement à ses conclusions.

Il sait très bien que les C.P.A.S. ont à faire face actuellement à de graves difficultés financières. Même modifiée dans le sens proposé, la proposition de loi, si elle était adoptée, n'entraînerait pas de dépenses supplémentaires pour eux. En effet, ils interviennent

De la mesure proposée sera néfastes pour le marché privé, ils le seront tout autant pour le secteur du logement social, qui ne dispose pas non plus de moyens structurels nécessaires pour pouvoir supporter ce genre de coût supplémentaire.

Het gevolg van dit alles zal dan ook zijn dat het aanbod van bescheiden woningen, zowel in de publieke als in de privé-sector nog beperkter wordt. Het lid vindt hoe dan ook dat op zijn minst de verantwoordelijken van de O.C.M.W.'s gehoord zouden moeten worden vooraleer dit voorstel ter stemming wordt gelegd.

De indiener van het voorstel merkt op dat in dit debat twee argumenten steeds terugkomen, met name dat het voorstel geen fundamentele oplossing biedt voor de problemen op de huurmarkt en dat door het voorstel de woonmarkt zal worden gedestabiliseerd.

Wat het eerste argument betreft ontkent niemand dat het voorstel niet alle bestaande problemen inzake huisvesting zal oplossen. Wat het echter wel doet, is een concrete en werkzame oplossing bieden voor een probleem dat door de rechtstreeks betrokkenen als zeer ernstig wordt ervaren.

Wat het tweede argument betreft wijst het lid erop dat er al jaren op wordt gewezen dat de markt van de bescheiden woningen afbrokkelt met een verhoging van de prijzen tot gevolg. De bouw van sociale woningen ligt in sommige regio's vrijwel stil omdat de overheid de nodige middelen hiervoor zou ontberen.

Vanuit een bepaalde hoek wordt onmiddellijk moord en brand geschreeuwd telkens wanneer een maatregel wordt voorgesteld om minder kapitaalcrachtige huurders een minimum aan bescherming te verlenen, omdat dit de huurmarkt zou destabiliseren.

Men kan hier moeilijk van een consequente houding spreken. Als de woningmarkt ontwricht is, ligt dat niet aan dit soort maatregelen maar aan het feit dat jarenlang geen enkele inspanning werd gedaan om het bestand van goedkope woningen uit te breiden.

Het lid onderstreept nogmaals dat het voorstel rechtstreeks voortkomt uit het Algemeen Verslag over de Armoede van de Koning Boudewijnstichting en in dit verband een belangrijke signaalfunctie heeft, niet alleen naar de auteurs van dit rapport maar ook naar al diegenen die geroepen zijn er uitvoering aan te geven.

Hij beseft maar al te goed dat de O.C.M.W.'s het momenteel op het financiële vlak zeer moeilijk hebben. Het voorstel, ook na de voorgestelde wijzigingen, verplicht hun niet tot meeruitgaven. Ook nu reeds komen zij tussen bij huisvestingsproblemen.

déjà en cas de problème de logement. Il faut cependant se garder de surestimer l'importance du dialogue que la loi proposée devrait permettre d'ouvrir, comme on l'espère, entre les centres et le juge de paix.

En tout état de cause, le secrétaire d'État considère lui aussi qu'il ne serait pas souhaitable d'obliger les C.P.A.S. à prendre le loyer à leur charge pendant la période de prorogation. Ils doivent rester libres d'apprécier de quelle manière il leur appartient de réagir à la communication du greffe. Le C.P.A.S. concerné est l'instance la mieux placée pour juger de la situation concrète et pour prendre des mesures sur la base du dossier personnel des intéressés.

Il tient par ailleurs à souligner que c'est d'abord le locataire qui aura à supporter les charges pendant la période de prorogation du bail, qui continue à sortir ses effets pendant cette période, ce qui signifie que tous les droits qui en découlent pour les deux parties leur restent acquis et que toutes leurs obligations subsistent.

Pour les personnes qui sont confrontées à des difficultés financières, cela se traduira par une augmentation de leur endettement, puisqu'elles ne seront pas libérées de l'obligation de payer le loyer. C'est une autre raison pour laquelle il conviendrait de limiter la période de l'hiver au cours de laquelle les locataires ne peuvent pas être expulsés.

Une intervenante estime que, si les C.P.A.S. ne disposent pas, actuellement, de moyens suffisants pour garantir un logement décent aux ayants droit au minimum de moyens d'existence, il est du devoir de l'autorité publique de les leur fournir.

Elle répète qu'il faudra de toute manière engager bientôt un débat sur la question de savoir comment l'on peut garantir un logement digne de ce nom à cette catégorie de personnes, ce qui est impossible si l'on ne trouve pas de solution structurelle allant plus loin que ce que prévoit la proposition à l'examen.

Un autre membre signale que les C.P.A.S. fournissent déjà une aide financière en cas de problèmes de logement et qu'ils se basent, pour ce faire, sur la situation concrète des intéressés. Si l'autorité devait imposer des obligations générales en la matière, elle ne pourrait le faire que sur la base de tarifs objectifs et non pas sur la base des prix du marché. Contrairement à ce qu'a suggéré un intervenant précédent, le marché des logements modestes est bel et bien soumis à la spéculation. Si certains ayants droit au minimum de moyens d'existence ne parviennent pas à trouver un logement à un prix raisonnable, c'est bien souvent parce que le loyer demandé dépasse de loin la valeur réelle de la maison.

L'intervenant se demande d'ailleurs si le nombre de ménages auxquels s'appliquerait la loi proposée est tel que les dispositions proposées perturberaient le

Toch kan het belang van de dialoog tussen hen en de vrederechter, die hopelijk ten gevolge van deze tekst tot stand zal komen, niet worden overschat.

De staatssecretaris acht het hoe dan ook niet wenselijk dat de O.C.M.W.'s zouden worden verplicht de huur tijdens de verlengingsperiode voor hun rekening te nemen. Het moet aan hun appreciatie worden overgelaten hoe zij reageren op de mededeling van de griffie. Zij zijn de meest aangewezen instantie om de concrete situatie te beoordelen en op basis van het persoonlijk dossier maatregelen te nemen.

Hij wenst overigens te onderstrepen dat degene die de lasten tijdens de verlenging van de huurovereenkomst moet dragen, in eerste instantie de huurder zelf is. De huurovereenkomst loopt tijdens deze periode immers gewoon door, met alle rechten en plichten die daaraan verbonden zijn.

Dit betekent voor de personen met financiële moeilijkheden dat de schuldenlast toeneemt, aangezien de huurprijs niet wordt kwijtgescholden. Ook vanuit dit oogpunt zou het goed zijn dat de periode tijdens welke in de wintermaanden geen uitzettingen mogelijk zijn, wordt beperkt.

Een spreekster is van oordeel dat, indien de O.C.M.W.'s thans over onvoldoende financiële armslag beschikken om de gerechtigden op het bestaansminimum van een degelijke huisvesting te verzekeren, de overheid hun hiertoe de nodige middelen ter beschikking moet stellen.

Zij herhaalt dat hoe dan ook binnen afzienbare tijd een debat op gang moet worden gebracht over de vraag hoe deze groep kan worden verzekerd van een huisvesting die naam waardig. Dit vergt een structurele oplossing die verder reikt dan het voorliggende voorstel.

Een ander lid merkt op dat de O.C.M.W.'s ook nu reeds financiële hulp bieden bij huisvestingsproblemen en dat zij hierbij uitgaan van de concrete situatie. Wanneer de overheid terzake algemene verplichtingen zou gaan opleggen, kan dit alleen op basis van objectief vastgestelde tarieven en niet volgens de marktprijzen. In tegenstelling tot wat een vorige spreker suggereerde is er op de markt van de goedkope woningen wel degelijk speculatie. Het feit dat gerechtigden op een betaansminimum niet aan een redelijke woning geraken heeft maar al te vaak te maken met het feit dat de huurprijs ver boven de reële waarde van het huis ligt.

Het lid vraagt zich overigens af of het aantal gezinnen waarop het voorliggende voorstel van toepassing is, wel degelijk zo groot is dat de huurmarkt erdoor

marché locatif. Les expulsions ordonnées en hiver constituent bien entendu un problème grave, mais leur nombre est somme toute limité.

On répond à l'auteur qu'il n'existe pratiquement pas de statistiques en la matière. Il ne faut cependant pas sous-estimer le problème. Rien que dans la région de Charleroi, il semblerait que quelque 200 familles soient expulsées chaque année. Plus important que ces chiffres est, d'après l'intervenant, le fait que dans le Rapport général sur la pauvreté, les intéressés directs, à savoir les personnes défavorisées et les assistants sociaux, qualifient les expulsions de problème très aigu nécessitant des mesures prioritaires.

Un autre commissaire souligne que, dans de nombreux cas, les personnes expulsées le sont de logements dévalorisés et mal entretenus, que leurs propriétaires exploitent au maximum. Il estime dès lors défendable que le locataire puisse encore rester quelques mois dans son logement si ses difficultés financières surgissent en période hivernale.

Au cours de la discussion qui a suivi, les considérations suivantes ont été émises :

— un certain nombre de membres déclarent pouvoir se rallier aux modifications que l'on se propose d'apporter au texte, à la condition que l'interdiction des expulsions soit limitée à la période du 15 décembre au 15 février;

— d'autres membres soulignent qu'en plus de cette période de deux mois, l'article 1344<sup>quater</sup> proposé prévoit une période de « décrispation » d'un mois entre la notification du jugement et l'expulsion effective. Cela signifie qu'en fonction de la date de la notification, la période au cours de laquelle aucune expulsion n'est possible en hiver peut atteindre trois mois. Et dans des circonstances exceptionnelles, le juge peut encore prolonger la période de « décrispation »;

— un membre souligne que, par la notion d'« impossibilité de relogement dans des conditions normales » figurant à l'article 2 de la proposition, il faut entendre l'impossibilité de trouver un logement qui répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, visée à l'article 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil;

— plusieurs membres déclarent pouvoir comprendre les préoccupations sociales qui se trouvent à la base de la proposition, mais ne pas pouvoir se rallier au texte proposé parce que celui-ci ne tient pas compte des réflexions et propositions qu'ils ont formulées au cours de la discussion. Ils soulignent notamment que la proposition répercute les frais de la

zou worden verstoord. De uitzettingen in de winterperiode zijn weliswaar een ernstig probleem, maar het gaat hier toch niet om enorme aantallen.

Hierop wordt de indiener geantwoord dat er terzake vrijwel geen statistisch materiaal beschikbaar is. Toch mag men het probleem niet onderschatten. In de regio rond Charleroi alleen al, zouden er naar verluidt jaarlijks om en bij 200 gezinnen uit hun huis worden gezet. Belangrijker dan deze cijfers is volgens het lid evenwel het feit dat uithuiszettingen in het Algemeen Verslag over de Armoede door de rechtstreeks betrokkenen, minder-begoeden en hulpverleners, als een zeer nijpend probleem wordt aangewezen dat een prioritaire behandeling vereist.

Een andere spreker wijst erop dat de uithuiszettingen in vele gevallen gebeuren uit minderwaardige en slecht onderhouden woningen die door de eigenaars maximaal worden geëxploiteerd. Zijns inziens is het dan ook verdedigbaar dat de huurder nog enkele maanden in de woning wordt gelaten wanneer die tijdens de winterperiode in financiële moeilijkheden komt.

Tijdens de hierna volgende bespreking :

— verklaren een aantal leden te kunnen instemmen met de voorgestelde wijzigingen aan de voorgedachte tekst, met dien verstaande dat de periode tijdens welke geen uithuiszettingen kunnen plaatsvinden, wordt beperkt van 15 december tot 15 februari.

— wordt er door andere sprekers op gewezen dat naast deze periode van twee maanden, het voorgestelde artikel 1344<sup>quater</sup> voorziet in een « afkoelingsperiode » van één maand tussen de betekening van het vonnis en de feitelijke uitzetting. Dit houdt in dat, naargelang van de datum van de betekening, de periode tijdens welke in de winter geen uitzetting mogelijk is, kan oplopen tot drie maanden. In buitengewone omstandigheden kan de rechter de « afkoelingsperiode » nog verlengen;

— wordt er door een lid op gewezen dat onder de notie « de onmogelijkheid om in normale omstandigheden een nieuwe woning te vinden » in artikel 2 van het voorstel, dient te worden begrepen de onmogelijkheid een woning te vinden die beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid zoals bedoeld in artikel 2 van Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, tweede afdeling van het burgerlijk wetboek;

— verklaren een aantal leden dat zij zich kunnen aansluiten bij de sociale bekommernissen aan de basis van het voorstel maar dat zij zich niet achter de voorgedachte tekst kunnen scharen omdat hierin geen rekening wordt gehouden met de bedenkingen en voorstellen die zij tijdens de bespreking hebben geformuleerd. Zij wijzen er met name op dat het voorstel de

prorogation du bail sur le bailleur. La diminution de l'offre de logements modestes qui s'ensuivra finira par porter préjudice aux personnes défavorisées.

— un membre déclare qu'il partage lui aussi la préoccupation qui sous-tend la proposition, mais qu'il s'abstiendra lors du vote parce que l'on ne sait toujours pas clairement à l'issue de la discussion qui devra en fin de compte assumer le paiement du loyer au cours de la prorogation, si le locataire ne dispose pas de ressources suffisantes;

— un autre commissaire souligne que la discussion aura été inutile si la Commission de la Justice décide de recommencer le débat de fond depuis le début;

— un membre lui rétorque que chaque commission décide elle-même de ses travaux et que, jusqu'à nouvel ordre, la législation sur les baux à loyer relève des attributions du ministre de la Justice;

— l'auteur de la proposition déclare que les personnes directement intéressées se moquent de savoir quelle instance tranchera en la matière et souligne d'autre part que tous les intéressés doivent être conscients de l'urgence du problème, maintenant que l'hiver approche.

### III. AVIS

Par 9 voix contre 2 et 1 abstention, la Commission des Affaires sociales invite la Commission de la Justice :

1<sup>o</sup> à adopter les articles 1<sup>er</sup> et 2 de la proposition de loi à l'examen;

2<sup>o</sup> à remplacer l'article 3 de cette même proposition par deux nouveaux articles rédigés comme suit :

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

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

§ 2. Sauf opposition du preneur conformément au § 3, le greffier de la justice de paix envoie par simple lettre une copie de la demande d'expulsion au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur, après un délai de quatre jours

lasten van de verlenging bij de verhuurder legt. Op termijn zal het verminderde aanbod van bescheiden woningen, dat hiervan het gevolg is, zich tegen de kansarmen keren.

— verklaart een lid dat ook hij de bekommernis die aan de basis van het voorstel ligt, deelt, maar zich bij de stemming zal onthouden omdat na deze bespreking nog steeds niet duidelijk is wie uiteindelijk zal instaan voor de betaling van de huur tijdens de verlengingsperiode indien de huurder niet over voldoende financiële middelen beschikt;

— wijst een andere spreker erop dat deze bespreking zinloos geweest is als de commissie voor de Justitie het debat, wat de grond van de zaak betreft van vooraf gaan zou herbeginnen;

— wordt hierop door een lid gerepliceerd dat elke commissie zelf haar werkzaamheden bepaalt en dat de huurwetgeving tot nader order een bevoegdheid van de minister van Justitie is;

— wordt door de auteur van het voorstel gezegd dat het voor de rechtstreeks betrokkenen een zorg zal wezen welke instantie in deze materie de knoop doorhakt en tegelijk beklemtoond dat alle betrokkenen zich bewust moeten zijn van de urgentie van deze aangelegenheid nu de winter voor de deur staat.

### III. ADVIES

De commissie voor de Sociale Aangelegenheden adviseert de commissie voor de Justitie, met 9 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding :

1<sup>o</sup> haar goedkeuring te hechten aan de artikelen 1 en 2 van het voorliggende wetsvoorstel;

2<sup>o</sup> het artikel 3 van dit wetsvoorstel te vervangen door twee nieuwe artikelen, luidend als volgt :

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

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

§ 2. Behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 3 zendt de griffier van het vrederegerecht na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van een vordering tot uithuiszetting bij gewone brief een afschrift van de inleidende vordering naar het Openbaar Centrum voor Maatschap-

*suivant l'inscription de l'affaire au rôle général. Cependant, cet envoi est effectué au plus tard le jour précédant celui de l'audience d'introduction.*

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

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

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

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

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

\*  
\* \*

La majorité de la commission tient à attirer l'attention sur l'importance que les auteurs du Rapport général sur la pauvreté, établi par la Fondation roi Baudouin, attachent au problème des expulsions.

Compte tenu de cela, et afin de limiter à un minimum le nombre des expulsions au cours de l'hiver qui s'annonce, la commission plaide pour que l'on accorde absolument la priorité à la suite de l'examen de la présente proposition.

D'autres membres soulignent que celle-ci ne fait que donner l'illusion d'avoir un caractère social. Si

*pelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder. Deze verzending gebeurt echter uiterlijk de dag vóór de inleidende zitting.*

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

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

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

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

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

\*  
\* \*

De meerderheid van de commissie wenst hierbij te wijzen op het belang dat aan het probleem van de uithuiszettingen wordt gehecht door de auteurs van het Algemeen Verslag over de Armoede van de Koning Boudewijnstichting.

In het licht hiervan en teneinde tijdens de komende winterperiode het aantal uithuiszettingen tot een minimum te beperken, durft zij ervoor te pleiten dat aan de verdere afhandeling van dit voorstel de hoogste prioriteit wordt verleend.

Andere leden wijzen erop dat het voorliggende voorstel enkel in schijn een sociaal karakter heeft. Op

elle est adoptée, elle finira par diminuer encore plus l'offre de logements modestes, diminution dont les personnes défavorisées deviendront les premières victimes.

\*  
\* \*

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 9 membres présents.

*Le Rapporteur,*  
Jacques D'HOOGHE.

*La Présidente,*  
Lydia MAXIMUS.

termijn zal het leiden tot een verdere vermindering van het aanbod van woningen in het segment van de bescheiden woningen, waarvan in eerste instantie de kansarmen het slachtoffer zullen worden.

\*  
\* \*

Dit verslag is goedgekeurd bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*De Rapporteur,*  
Jacques D'HOOGHE.

*De Voorzitster,*  
Lydia MAXIMUS.