

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2003-2004

---

27 JANVIER 2004

---

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

---

## AMENDEMENTS

---

N° 1 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

Art. 3

**Supprimer cet article.**

Justification

Les auteurs de l'amendement sont évidemment sensibles au drame humain que peut représenter une expulsion, surtout lorsqu'elle intervient en hiver.

Cependant, ils estiment que l'interdiction irréfragable d'expulser en hiver, sans aucun pouvoir d'appréciation du juge de paix, n'est pas nécessaire vu l'état actuel de la législation et de son application et, que par ailleurs, elle aura des effets pervers.

En effet, l'article 1344quater actuel du Code judiciaire interdit d'exécuter l'expulsion avant qu'un mois ne se soit écoulé à partir de la signification du jugement. Cependant, le juge de paix peut prolonger ce délai si le preneur justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités (ou impossibilités) de se reloger dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de sa famille, en particulier pendant l'hiver.

---

*Voir:*

Documents du Sénat:

3-28 - SE 2003:

N° 1: Proposition de loi de Mme Laloy et M. Mahoux.

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2003-2004

---

27 JANUARI 2004

---

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

---

## AMENDEMENTEN

---

Nr. 1 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

Art. 3

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

De indieners van het amendement zijn uiteraard gevoelig voor het menselijk drama dat een uithuiszetting kan zijn vooral wanneer ze in de winter plaatsvindt.

Ze menen evenwel dat het onvoorwaardelijk verbod om iemand in de winter uit te zetten zonder dat de vrederechter daarover enige beoordelingsbevoegdheid heeft, niet nodig is bij de huidige stand van de wetgeving en de toepassing ervan aangezien dat averechts kan werken.

Het huidige artikel 1344quater van het Gerechtelijk Wetboek verbiedt de uitvoering van de uithuiszetting vóór er een maand is verstreken sinds de betekening van het vonnis. De vrederechter kan die termijn evenwel verlengen indien de huurder het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden onder meer de mogelijkheid (of de onmogelijkheid) dat de huurder opnieuw gehuisvest wordt in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van zijn gezin, in het bijzonder gedurende de winterperiode.

---

*Zie:*

Stukken van de Senaat:

3-28 - BZ 2003:

Nr. 1: Wetsvoorstel van mevrouw Laloy en de heer Mahoux.

Le juge de paix dispose donc d'un pouvoir d'appréciation au cas par cas qu'il utilise réellement dans la pratique. Il n'est donc pas nécessaire d'introduire une interdiction intangible d'expulser en hiver. Au contraire, il est essentiel de laisser un pouvoir d'appréciation au juge de paix. Cela permet à ce dernier de prendre les intérêts des deux parties en compte. Ainsi, d'une part, les expulsions ne relèvent pas toujours de problèmes de pauvreté et de précarité mais peuvent également être les conséquences d'agissements de locataires malveillants et, d'autre part, le non-paiement de loyers peut avoir des conséquences extrêmement graves sur certains propriétaires. On pense inévitablement aux pensionnés trouvant dans leurs revenus locatifs un complément indispensable à leur pension ou aux particuliers remboursant leur emprunt hypothécaire grâce aux revenus locatifs de leur bien immobilier.

Il faut ajouter que la pratique révèle que les huissiers n'expulsent pas à partir du premier jour utile.

Par ailleurs, les effets pervers d'une telle interdiction seront nombreux. Ainsi, cette mesure allongera encore la procédure de résiliation de bail et d'expulsion qui est déjà extrêmement longue. En effet, une procédure moyenne dure plus ou moins déjà 8-9 mois : attente de trois mois d'arriérés de loyers avant d'entamer une procédure, conciliation, dépôt de requête, fixation par le greffe, audience d'introduction, remise inévitable, attente du jugement, signification par l'huissier.

Pendant tout ce laps de temps, le propriétaire n'a pas un seul revenu locatif. La proposition lui impose un manque à gagner de trois mois supplémentaires en hiver. Dès lors, les propriétaires seront enclins à réserver leur bien immobilier à des personnes garantissant un revenu suffisant et stable, extraits de rôle à l'appui. Les loyers moyens vont inévitablement augmenter et ne seront plus accessibles aux personnes à bas ou sans revenus. Or, il est absolument nécessaire, vu le manque de logements sociaux, que les propriétaires privés mettent à disposition un parc locatif.

En conclusion, les auteurs de l'amendement estiment que si l'objectif de la proposition de loi est tout à fait louable, elle n'est pas nécessaire vu l'état actuel de la législation permettant au juge prononçant l'expulsion d'apprécier chaque cas individuellement. La proposition de loi risque même d'entraîner des effets pervers dommageables pour les locataires les plus démunis.

Par ailleurs, comme l'a mentionné le représentant du Huurdersbond, auditionné au cours de la législature précédente, « la collectivité tout entière et pas seulement le groupement représentatif des bailleurs, doit faire face aux effets de la précarité sociale et aux risques qu'elle entraîne et ce, dans le respect du principe de solidarité » (1).

Dès lors, ce type de mesure doit être étudié dans le cadre d'une approche globale du droit au logement et de la législation sur les baux, ce qui pourrait être réalisé au cours de cette législature. Il y a également lieu de voir ce que l'on pourrait instaurer ou améliorer en amont : médiation de dettes, guidances budgétaires, ...

Christine DEFRAIGNE.  
Alain ZENNER.  
Nathalie de T' SERCLAES.

(1) Doc. Sénat, n° 2-621/3, p. 6.

De vrederechter is dus bevoegd om geval per geval te oordelen, wat hij in de praktijk ook doet. Het is dus niet nodig een absoluut verbod op uithuiszetting in de winter in te voeren. Het is integendeel van essentieel belang dat men de vrederechter beoordelingsbevoegdheid laat. Zo kan hij rekening houden met de belangen van beide partijen. Uithuiszettingen zijn immers niet steeds het gevolg van problemen van armoede en bestaansonzekerheid, maar kunnen ook het gevolg zijn van machinaties van kwaadwillige huurders. Voorts kan ook het niet betalen van huur zeer ernstige gevolgen hebben voor bepaalde eigenaars. We denken hier onvermijdelijk aan gepensioneerden voor wie het inkomen uit huur een noodzakelijke aanvulling vormt voor hun pensioen of aan particulieren die hun hypothecaire lening afbetalen met het inkomen uit de verhuring van hun vastgoed.

Daar komt nog bij dat uit de praktijk blijkt dat gerechtsdeurwaarders nooit iemand uit zijn huis zetten vanaf de eerste dag waarop dat mogelijk is.

Bovendien zal dergelijk verbod heel wat negatieve gevolgen tot stand brengen. Door die maatregel neemt bijvoorbeeld de procedure voor het opzeggen van de huurovereenkomst en voor de uithuiszetting, die reeds zeer lang is, nog meer tijd in beslag. Een gemiddelde procedure duurt immers ongeveer 8 à 9 maanden : wachten tot er drie maanden achterstal aan huurgelden is voor een procedure kan worden ingeleid, minnelijke schikking, indien van het verzoekschrift, bepaling van de rechtsdag door de griffie, inleidende zitting, onvermijdelijk verdaging, afwachten van het vonnis, betekening door de gerechtsdeurwaarder.

Die hele tijd lang blijft de eigenaar van enig huurinkomen verstoeken. Het voorstel legt hem in de winter een inkomensderving van drie bijkomende maanden op. De eigenaars zullen dus geneigd zijn hun vastgoed voor te behouden aan personen die aan de hand van rekeningafschriften aantonen dat hun inkomen hoog en stabiel genoeg is. De gemiddelde huurprijzen zullen onvermijdelijk stijgen en zullen niet langer betaalbaar zijn voor personen met een laag inkomen of zonder inkomen. Gezien het gebrek aan sociale woningen is het echter absoluut noodzakelijk dat privé-eigenaars huurwoningen ter beschikking stellen.

De indieners van het amendement menen ten slotte dat de doelstelling van het wetsvoorstel weliswaar heel lofwaardig is maar achten het voorstel overbodig bij de huidige stand van de wetgeving, waar de rechter die de uithuiszetting uitspreekt, de mogelijkheid heeft elk geval op zich te beoordelen. Het wetsvoorstel dreigt zelfs onbedoelde averechtse gevolgen te hebben voor de armste huurders.

Overigens heeft de vertegenwoordiger van de Huurdersbond, die in de vorige zittingsperiode gehoord werd, terecht verklaard dat « de gevolgen en risico's van maatschappelijke bestaansonzekerheid een risico en verantwoordelijkheid is die door de ganse gemeenschap volgens het solidariteitsprincipe gedragen moet worden en niet afgewenteld hoeft te worden op één beroepsgroep, namelijk de verhuurders » (1).

Daarom moet dat soort maatregel worden onderzocht in het raam van een totaalaanpak van het recht op huisvesting en van de huurwetgeving. Dat is in deze zittingsperiode mogelijk. We moeten ook bekijken wat we « stroomopwaarts » kunnen doen of verbeteren om te voorkomen dat het zover komt : schuldbemiddeling, budgetbegeleiding, ...

(1) Stuk Senaat, nr. 2-621/3, blz. 6.

## N° 2 DE MME NYSSSENS

## Art. 3

**Compléter cet article par un littéra Clibellé comme suit :**

« C. Compléter l'alinéa comme suit :

« Dans ce dernier cas, à défaut de relogement, l'intéressé reste dans les lieux à charge pour le centre public d'aide sociale d'assumer l'ensemble des obligations du preneur à l'égard du bailleur conformément au contrat de bail conclu entre parties. Les montants payés par les centres publics d'aide sociale sont remboursés à 100% par l'État sur la base de leurs états de frais. Les modalités de ce paiement et de ce remboursement sont réglés par arrêté royal. »

## Justification

L'article L613-3 du Code de la construction et de l'habitation français prévoit également qu'il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée durant la période hivernale, fixée, en ce qui concerne la France, du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année jusqu'au 15 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.

Toutefois, le juge qui accorde à l'occupant maintenu dans son logement des délais pour quitter les lieux fixe le montant de l'indemnité d'occupation due par l'occupant au propriétaire. De même en cas de refus d'octroi du concours de la force publique pour libérer les lieux, les propriétaires, sur leur demande, sont indemnisés par la collectivité publique du préjudice qu'ils subissent.

La France a mis au point une politique de prévention des expulsions locatives pour impayés (Chartes départementales de prévention des expulsions). L'objectif est de mobiliser l'ensemble des partenaires publics et sociaux (départements, communes, organismes de paiement de l'aide au logement, les bailleurs publics ou privés, les commissions de surendettement, les associations ...) pour traiter dans les plus courts délais l'impayé de loyer et trouver une solution adaptée à chaque situation afin que l'expulsion pour cause d'impayé de loyer ne soit, sinon impossible, du moins limitée dans les faits aux locataires de mauvaise foi.

Ainsi, le dispositif renforce le droit au logement des personnes en difficulté, tout en permettant une meilleure protection du droit de propriété. En cas de maintien du locataire dans les lieux, c'est à la solidarité nationale et non aux bailleurs privés à supporter la charge des loyers impayés et irrécupérables.

Clotilde NYSSSENS.

## Nr. 2 VAN MEVROUW NYSSSENS

## Art. 3

**Dit artikel aanvullen met een C, luidende :**

« C. Het lid wordt aangevuld als volgt :

« Indien in dat laatste geval de betrokkene niet opnieuw gehuisvest wordt, blijft hij het goed bewonen en moet het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn alle verbintenissen van de huurder ten opzichte van de verhuurder, overeenkomstig de huurovereenkomst tussen partijen, op zich nemen. De bedragen die de openbare centra voor maatschappelijk welzijn betaald hebben, worden op basis van hun onkostenstaten door de Staat volledig terugbetaald. De wijze van betaling en van terugbetaling wordt bij koninklijk besluit geregeld. »

## Verantwoording

Artikel L613-3 van de Franse Code de la construction et de l'habitation bepaalt ook dat elke niet uitgevoerde maatregel van uithuiszetting tijdens de winterperiode moet worden opgeschort. Voor Frankrijk loopt de winterperiode van 1 november van een jaar tot 15 maart van het volgende jaar, tenzij de betrokkene opnieuw kan worden gehuisvest in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid en de behoeften van het gezin.

De rechter die de bewoner die in zijn woning blijft, een termijn toekent om die woning te verlaten, bepaalt evenwel het bedrag van de woonvergoeding die de bewoner aan de eigenaar verschuldigd is. Tevens worden de eigenaars, wanneer het verzoek om politiehulp om de woning te ontzetten wordt afgewezen, op hun verzoek door de overheid vergoed voor de geleden schade.

Frankrijk heeft een beleid uitgewerkt om uithuiszettingen van huurders wegens onbetaalde huur te voorkomen (Chartes départementales de prévention des expulsions). Het is de bedoeling alle partners bij de overheid en bij de sociale organisaties (departementen, gemeenten, instellingen voor huursubsidie, verhuurders bij de overheid of in de privé-sector, commissies voor begeleiding van budgetbeheer, verenigingen, ...) te mobiliseren om zo snel mogelijk het probleem van de achterstallige huur te behandelen en een voor elke situatie geschikte oplossing te vinden om de uithuiszetting wegens achterstallige huur zonet onmogelijk te maken dan toch in de feiten beperkt te houden tot de huurders die te kwader trouw zijn.

Op die manier bevestigt de regeling nog duidelijker het recht op huisvesting van personen in moeilijkheden terwijl ze het eigendomsrecht doelmatiger kan beschermen. Indien de huurder in de woning blijft, moet de achterstallige en niet te innen huur ten laste komen van de nationale solidariteit en niet van de privé-verhuurders.