

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2002-2003

11 DECEMBER 2002

**Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen
1344ter en 1344quater van het Gerech-
telijke Wetboek**

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

**VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE SOCIALE AANGELEGENHEDEN
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER **CORNIL****

In een schrijven van 14 november 2001 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.

De commissie voor de Sociale Aangelegenheden heeft aan dit onderwerp een bespreking gewijd tijdens haar vergaderingen van 27 november 2001, 6 maart en 11 december 2002.

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heren D'Hooghe, voorzitter; Barbeaux, mevrouw Bouarfa, de heer Dedecker, mevrouw De Roeck, de heren Destexhe, Malmendier, mevrouw Pehlivan, de heren Remans, Steverlyncx, de dames van Kessel, Van Riet en de heer Cornil, rapporteur.
2. Plaatsvervanger: mevrouw Leduc.
3. Andere senatoren: de heer de Clippele en mevrouw Laloy.

Zie:

Stukken van de Senaat:

2-621 - 2000/2001:

Nr. 1: Wetsvoorstel van de heer Santkin c.s.

2-621 - 2001/2002:

Nr. 2: Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2002-2003

11 DÉCEMBRE 2002

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

**AVIS DE LA COMMISSION
DES AFFAIRES SOCIALES**

**RAPPORT
FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION
DES AFFAIRES SOCIALES
PAR M. **CORNIL****

Par lettre du 14 novembre 2001, le président du Sénat a demandé à la commission, en application de l'article 24 du Règlement, de rendre un avis à la commission de la Justice sur la proposition de loi à l'examen.

La commission des Affaires sociales s'est acquittée de cette mission au cours de ses réunions des 27 novembre, 6 mars et 11 décembre 2002.

Ont participé aux travaux de la commission:

1. Membres effectifs: MM. D'Hooghe, président; Barbeaux, Mme Bouarfa, M. Dedecker, Mme De Roeck, MM. Destexhe, Malmendier, Mme Pehlivan, MM. Remans, Steverlyncx, Mmes van Kessel, Van Riet et M. Cornil, rapporteur.
2. Membre suppléant: Mme Leduc.
3. Autres sénateurs: M. de Clippele et Mme Laloy.

Voir:

Documents du Sénat:

2-621 - 2000/2001:

N° 1: Proposition de loi de M. Santkin et consorts.

2-621 - 2001/2002:

N° 2: Amendements.

I. ALGEMENE BESPREKING

1. Toelichting door mevrouw Laloy, indiener van het wetsvoorstel

Het voorliggende voorstel gaat uit van het gegeven dat het huidige reglement in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uithuiszettingen gedurende de wintermaanden verbiedt. De voorliggende tekst beoogt dergelijk verbod ook door te trekken naar het nationale niveau.

Bovendien achten de indieners de uitvoering van een uithuiszetting, één maand na de betekenis van het vonnis, het huidige artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek, te kort. Immers, de betrokken hulporganisaties worden voor deze materie nogal laat verwittigd zodat er geen ruimte meer is om de betrokken families de noodzakelijke hulp te bieden.

Vanuit die optiek beoogt het voorstel om enerzijds bij een vordering tot uithuiszetting de organisatie voor de verdediging van de huurders een afschrift van het verzoekschrift te sturen en om anderzijds de huidige opschortingstermijn van één maand te verlengen tot zes maanden. Die termijn kan door de hulporganisaties gebruikt worden om de noodzakelijke hulp te bieden aan de families en hen op een nieuw spoor te zetten. Daarbij is het helemaal niet de bedoeling dat de betaling van de huur wordt ontlopen. Integendeel, het is de bedoeling dat gedurende die periode mensen een beroep doen op hulporganisaties en dat tegelijkertijd aan de families de mogelijkheid geboden wordt om hun schulden te vereffenen.

Tot slot deelt de indiener mee dat deze bepalingen reeds van toepassing zijn in Frankrijk, waar alle betrokken partijen ze momenteel onderschrijven.

2. Toelichting door de minister van Justitie

De minister is van mening dat er in het wetsvoorstel drie belangrijke elementen aanwezig zijn.

1. *Niet alleen de OCMW's maar ook de dichtstbijzijnde huurdersbonden moeten verwittigd worden*

Er zijn problemen op het vlak van de toepasbaarheid van deze bepaling. De huurdersbonden zijn immers niet erkend. Er is geen enkele kwaliteitscontrole op hun werking. Welke bonden bedoelt men? Wie zegt dat de dichtstbijzijnde huurdersbond de beste is of de belangen van de betrokkenen het beste verdedigt?

Indien het de bedoeling is dat de huurders een beroep kunnen doen op gespecialiseerd juridisch advies, dan zijn andere mogelijkheden voorhanden. Niet alleen kunnen de OCMW's een eerste juridisch

I. DISCUSSION GÉNÉRALE

1. Exposé introductif de Mme Laloy, auteur de la proposition de loi

La proposition de loi à l'examen a pour point de départ l'interdiction, en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, de procéder à des expulsions pendant les mois d'hiver. Le texte à l'examen vise à étendre cette interdiction au niveau national.

En outre, les auteurs estiment que le délai d'un mois qui sépare l'expulsion de la signification du jugement, conformément à l'article 1344*quater* actuel du Code judiciaire, est trop court. Les organisations d'aide concernées sont prévenues assez tard et ne disposent donc pas d'une marge suffisante pour pouvoir aider les familles en question.

Dans cette optique, en cas d'action en expulsion, la proposition vise, d'une part, à faire envoyer une copie de la requête à l'organisme de défense des locataires et, d'autre part, à porter à six mois le délai actuel de suspension, qui est d'un mois. Les organisations de défense des locataires pourront mettre à profit ce délai pour apporter aux familles l'aide voulue et les mettre sur une nouvelle voie. À cet égard, l'objectif n'est pas du tout de permettre d'éviter de payer le loyer. Au contraire, on entend que pendant cette période, les personnes fassent appel aux organisations d'aide et qu'il leur soit permis d'apurer leurs dettes.

Enfin, l'auteur signale que ces dispositions s'appliquent déjà en France, et que tous les partis y souscrivent actuellement.

2. Exposé du ministre de la Justice

Le ministre estime que la proposition de loi contient trois éléments importants.

1. *Il faut prévenir les CPAS, mais aussi les associations de défense des locataires les plus proches*

L'applicabilité de cette disposition pose un problème. Les syndicats de locataires ne sont pas agréés. Il n'existe aucun contrôle de qualité de leur fonctionnement. Quels syndicats faut-il viser? Qui dit que le syndicat le plus proche est le meilleur ou qu'il défendra le mieux les intérêts des intéressés?

Si on veut permettre aux locataires de bénéficier de conseils juridiques spécialisés, il existe d'autres possibilités. Les CPAS peuvent non seulement fournir un premier avis juridique, mais aussi orienter les intéres-

advies geven, ze kunnen ook verwijzen naar de bestaande mogelijkheden inzake juridische eerste- en tweedelijnsbijstand.

Tijdens de parlementaire voorbereiding van de huidige wet werd er omstandig gediscussieerd over de precieze opdracht van de OCMW's, en heeft men uiteindelijk gekozen om in de wet hun wettelijke opdracht op te nemen. Het wetsvoorstel daarentegen specificceert echter geenszins welke verplichtingen de huurdersbonden hebben ten aanzien van de betrokken huurder. Kunnen hen wel verplichtingen opgelegd worden indien zij niet erkend zijn? En wat met hun aansprakelijkheid indien zij niet zouden optreden (de OCMW's zijn immers verplicht op te treden) of een verkeerd advies verlenen? Bovendien is het advies van die verenigingen niet gratis en wordt het ook niet terugbetaald in het kader van de juridische bijstand. Wat wel het geval is bij een beroep op de gespecialiseerde advocaten van de juridische eerste- en tweedelijnsbijstand.

Tijdens de parlementaire voorbereiding van de huidige wetgeving, werd reeds gewezen op het probleem inzake schending van de privacy. De termijnen waarbinnen de OCMW's werden ingelicht zijn immers kort. De mogelijkheid bestaat dat de huurder te laat reageert om te vermijden dat het OCMW automatisch wordt ingelicht. In dat kader werd geargumenteed dat de OCMW's gehouden zijn tot een geheimhouding. Dat bestaat niet voor de huurdersbonden. Aldus kan een ernstig probleem ontstaan voor de in artikel 22 van de Grondwet gewaarborgde bescherming van de privacy.

2. *De uithuiszetting kan niet plaatsvinden tussen 1 december en 28 februari*

De bekommernis dat een uithuiszetting tijdens de winterperiode voor bijkomende moeilijkheden kan zorgen, moet als oprecht worden ervaren.

Men mag echter niet vergeten dat de huidige regeling reeds toestaat dat de rechter met die omstandigheden rekening houdt op gepersonaliseerde basis, wat beter is dan te voorzien in een algemene regel.

De minister sluit zich aan bij het standpunt van de vorige minister van Justitie, volgens wie het voorzien in een dergelijke maatregel van grote starheid getuigt.

3. *De uithuiszetting kan pas geschieden na een termijn van zes maanden volgend op de betekening van het vonnis.*

De minister erkent ten volle het grondwettelijk gewaarborgde recht op huisvesting. Het moet evenwel gecombineerd worden met het grondwettelijk gewaarborgde eigendomsrecht. Dit laatste wordt te zeer aangetast indien de eigenaar gedurende zes maanden na de betekening van het vonnis pas kan

sés vers une aide juridique de première ou de deuxième ligne.

Au cours des travaux parlementaires relatifs à la loi actuelle, on a discuté en détail de la mission précise des CPAS et on a finalement choisi d'inscrire dans la loi la mission légale de ceux-ci. La proposition, en revanche, ne précise absolument pas quelles sont les obligations des syndicats de locataires vis-à-vis du locataire concerné. Peut-on d'ailleurs leur imposer des obligations s'ils ne sont pas agréés? Et *quid* de leur responsabilité s'ils n'agissent pas (les CPAS sont tenus d'agir) ou s'ils donnaient un mauvais conseil? Qui plus est, les conseils fournis par ces associations ne sont pas gratuits et ne seront pas davantage remboursés dans le cadre de l'aide juridique, comme c'est le cas si on fait appel aux avocats spécialisés des services d'aide juridique de première et de deuxième ligne.

Au cours des travaux préparatoires de la législation actuelle au Parlement, on a déjà attiré l'attention sur le risque de violation de la vie privée. Les CPAS ont été informés dans des délais courts. Il est possible que le locataire réagisse trop tard pour éviter que le CPAS soit informé automatiquement. Dans ce cadre, on a soutenu que les CPAS avaient une obligation de secret. Cette obligation n'existe pas pour les syndicats de locataires. Un grave problème pourrait donc se poser au regard de la protection de la vie privée garantie à l'article 22 de la Constitution.

2. *L'expulsion ne peut pas avoir lieu entre le 1^{er} décembre et le 28 février*

C'est à juste titre qu'on craint qu'une expulsion pendant les mois d'hiver puisse provoquer des difficultés supplémentaires.

Toutefois, on ne saurait oublier que les règles actuelles permettent déjà au juge de tenir compte de ces circonstances, et ce sur une base individuelle, ce qui vaut mieux qu'une règle générale.

Le ministre se rallie au point de vue du précédent ministre de la Justice, selon lequel pareille mesure souffrirait d'une grande rigidité.

3. *L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de six mois suivant la signification du jugement*

Le ministre reconnaît pleinement le droit au logement garanti par la Constitution. Toutefois, ce droit doit être combiné au droit de propriété consacré lui aussi dans la Constitution. On porterait un préjudice excessif à ce droit si le propriétaire ne pouvait faire exécuter le jugement que six mois après sa signification.

laten uitvoeren. Ook de rechtszekerheid wordt hierdoor aangetast.

Daarbij mag men niet uit het oog verliezen dat vrederechters een uithuiszetting pas zullen toestaan nadat manifest gebleken is dat de huurder zijn verplichtingen niet kan nakomen.

Dat betekent bijvoorbeeld concreet dat de huurder gedurende meer dan drie maanden betalingsachterstand heeft. Vaak zal dan eerst nog een afbetalingsplan worden toegestaan en wanneer dat niet gerespecteerd wordt zal de vrederechter pas de overeenkomst verbreken. Dat betekent aldus reeds voor het uiteindelijke vonnis tot uithuiszetting tot stand komt op een ogenblik dat de eigenaar reeds een aanzienlijk financieel verlies heeft geleden dat hij gelet op de vermogenstoestand van de huurder niet kan recupereren.

Het zou in dat opzicht onrechtvaardig zijn om diezelfde schadelijgende eigenaar te verplichten gedurende minstens zes maanden nog steeds in het gratis verblijf te laten voorzien van de huurder, wat in het slechtste geval nog verlengd kan worden tot negen maanden namelijk ook het winterverbod. Men mag immers niet vergeten dat ook voor de eigenaars of de vruchtgebruikers de huurgelden die zij ontvangen, deel uitmaken van hun basisinkomen.

Dat kan tevens aanleiding geven tot een grotere terughoudendheid vanwege een eigenaar om een woning te verhuren aan bepaalde personen. Dat leidt dus tot een averechts effect.

Bovendien kan een uithuiszetting ook om andere redenen dan betalingsachterstand worden bevolen door de rechter, bijvoorbeeld buurtoverlast. Is het dan wel opportuun om hier de termijn te verlengen?

Aldus acht de minister de bestaande regeling evenwichtig omdat ze rekening houdt met de belangen van alle betrokken partijen. Hij kan het voorstel niet steunen.

3. Reacties van de leden naar aanleiding van de toelichting door de minister van Justitie

De indiener van het wetsvoorstel stelt dat het voorstel tot informering van de huurdersbonden is ontstaan vanuit het gegeven dat verschillende OCMW's aangeven zich in de onmogelijkheid te bevinden om voor die personen oplossingen te vinden.

Misschien is het daarom aangewezen om vertegenwoordigers van die OCMW's in de commissie uit te nodigen.

Bovendien geeft spreekster aan dat het laatste verslag Armoede aangaf dat armoede en betalingsproblemen vaak hun oorsprong vinden in logemenentsproblemen en het is de bedoeling om mede via dit wetsvoorstel dat probleem grondig aan te pakken.

tion. On nuirait ainsi également à la sécurité juridique.

À cet égard, il ne faut pas oublier que les juges de paix n'autoriseront une expulsion que s'il est manifeste que le locataire ne peut pas respecter ses obligations.

Cela signifie par exemple, concrètement, que le locataire a un arriéré de paiement de plus de trois mois. Souvent, on accordera d'abord un plan d'apurement et ce n'est que si celui-ci n'est pas respecté que le juge de paix rompra le contrat. Par conséquent, avant même que soit prononcé le jugement définitif d'expulsion, le propriétaire a déjà subi des pertes financières considérables qu'il ne pourra pas récupérer, vu la situation patrimoniale du locataire.

À cet égard, il serait injuste de contraindre ce propriétaire, qui a déjà subi un préjudice, à permettre au locataire de séjourner gratuitement chez lui pendant au moins six mois supplémentaires, un délai qui pourrait, dans le pire des cas, être porté à neuf mois en raison de l'interdiction d'expulser pendant les mois d'hiver. On ne saurait en effet oublier que les loyers que reçoivent les propriétaires ou les usufruitiers font aussi partie de leurs revenus de base.

En outre, les propriétaires pourraient hésiter à louer une habitation à certaines personnes. La proposition de loi aurait donc un effet contraire.

De surcroît, une expulsion peut être ordonnée par le juge pour d'autres motifs que des arriérés de paiement, par exemple, pour des problèmes de voisinage. Serait-il bien opportuun de prolonger les délais dans ce cas?

Le ministre estime donc que les règles actuelles, qui tiennent compte des intérêts de toutes les parties concernées, sont équilibrées. Il ne peut soutenir la proposition de loi.

3. Réactions des membres à l'exposé du ministre de la Justice

L'auteur de la proposition affirme qu'on a proposé d'informer les syndicats de locataires parce que plusieurs CPAS ont signalé qu'il leur était impossible de trouver des solutions pour les personnes concernées.

C'est pourquoi il serait peut-être bon d'inviter des représentants de ces CPAS en commission.

En outre, l'intervenante souligne que le rapport sur la Pauvreté indiquait que la pauvreté et les problèmes d'insolvabilité trouvent souvent leur origine dans des problèmes de logement et que la proposition de loi à l'examen vise à résoudre le problème à la base.

De heer de Clippele geeft aan dat bij een uithuiszetting de vrederechter een einde maakt aan het huurcontract. Dat contract nog verlengen heeft niets te maken met de grond van het probleem dat zich op een eerder tijdstip op de tijdsas bevindt.

Verder merkt spreker op dat de fundamentele vraag er bestaat wie de kostprijs moet betalen van het recht op huisvesting. Een individuele huiseigenaar die het ongeluk heeft om een minvermogende huurder te treffen of de samenleving met alle belastingen die zij ontvangt?

De heer Cornil wil opmerken dat de bespreking van het onderhavige wetsvoorstel een debat zal inhouden over enerzijds het grondwettelijk recht op wonen en anderzijds over het grondwettelijk voorziene eigendomsrecht. In die zin acht hij het interessant om een aantal mensen van het veld in de commissie uit te nodigen.

Bovendien herinnert de senator eraan dat de regering zich op 17 oktober 2000 heeft geëngageerd om voor eind 2001 over te gaan tot een evaluatie en eventuele herziening van de wetgeving huurovereenkomsten.

Het lijkt interessant om na te gaan hoe ver het zit met die evaluatie.

4. Hoorzitting

De heer J. De Witte — Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

De heer De Witte licht toe dat in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest via een circulaire aan de 53 lokale huisvestingsmaatschappijen de zeer zware aanbeveling wordt gegeven om gedurende de winterperiode geen uithuiszettingen uit te voeren.

Dat verbod is niet absoluut aangezien er uitzonderingen mogelijk zijn, bijvoorbeeld bij zware samenlevingsproblemen en indien de betrokkene niet ingaat op voorstellen tot sociale begeleiding. Toch kon het aantal uitdrijvingen in 2001 beperkt worden tot 2.

De spreker stelt dat een dergelijke beslissing afhangt van de vrederechter maar dat op dat moment het verbod tot uithuiszetting gedurende de winter niet geldt.

In tegenstelling tot wat wordt beweerd, is spreker van mening dat de sociale huisvestingsmaatschappijen wel degelijk het juiste, namelijk het minder verdienende, publiek aanspreken.

De heer G. Demeulemeester — Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

De heer Demeulemeester kan zich achter de bepalingen van het voorliggende voorstel scharen. Hij

M. de Clippele signale qu'en cas d'expulsion, le juge de paix met fin au bail. Prolonger encore ce bail ne permet pas de résoudre le problème à la base, puisque celui-ci se pose à un moment antérieur sur la ligne du temps.

Par ailleurs, l'intervenant fait observer que la question fondamentale est celle de savoir qui doit payer le prix du droit au logement: le propriétaire individuel qui a la malchance d'avoir un locataire indigent, ou la société grâce à l'ensemble des impôts qu'elle perçoit?

M. Cornil souhaite faire remarquer que la discussion de la proposition de loi à l'examen comportera un débat sur, d'une part, le droit constitutionnel au logement et, d'autre part, le droit constitutionnel à la propriété. En ce sens, il estime qu'il serait intéressant d'inviter en commission des personnes qui travaillent sur le terrain.

Qui plus est, le sénateur rappelle que le gouvernement s'est engagé, le 17 octobre 2000, à procéder avant la fin 2001 à une évaluation et à une modification éventuellement de la législation sur les baux à loyer.

Il serait intéressant, semble-t-il, d'examiner où en est cette évaluation.

4. Audition

M. J. De Witte — Société du logement de la Région bruxelloise

M. De Witte explique qu'une circulaire recommande instamment aux 53 sociétés de logement locales de la Région de Bruxelles-Capitale de ne procéder à aucune expulsion en période hivernale.

L'interdiction n'est pas absolue puisque des exceptions sont possibles, par exemple en cas de problèmes graves de cohabitation ou lorsque l'intéressé ne donne pas suite aux propositions de guidance sociale. Le nombre d'expulsions en 2001 a cependant pu être limité à 2.

L'intervenant précise qu'une telle décision dépend du juge de paix, mais que dès que le juge de paix est saisi du dossier, l'interdiction de procéder à une expulsion pendant l'hiver n'est pas applicable.

Contrairement à ce que l'on prétend, l'intervenant considère que les sociétés de logement social s'adressent au bon public, à savoir celui des personnes à faible revenu.

M. G. Demeulemeester — Société du logement de la Région bruxelloise

M. Demeulemeester peut souscrire aux dispositions de la proposition à l'examen. Il fait remarquer

merkt op dat in de bredere maatschappelijke context, waarin het voorstel zich toch situeert, controle belangrijk is.

Met betrekking tot de voorgestelde wijziging om de termijn van één maand te verlengen tot zes maanden merkt spreker op dat dergelijke verlenging een verhoging van de huurachterstal met zich meebrengt. De achterstand gaat echter niet gepaard met een fundamentele oplossing aangezien de huurder uiteindelijk het pand zal moeten verlaten. Daarom is het zeker belangrijk om in dergelijke omstandigheden voldoende sociale begeleiding te voorzien.

Bovendien is de verbodsbepaling van uithuiszetting gedurende de winterperiode tenzij de betrokkene opnieuw gehuisvest kan worden, helemaal niet ruim. Andere redenen dan louter financiële, bijvoorbeeld een gebrek aan inspanning om een afbetalingsplan te aanvaarden of samenlevingsmoeilijkheden, kunnen wel degelijk aanleiding geven tot een uithuiszetting gedurende de winterperiode.

De heer G. Inslegers — Huurdersbond

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen verwelkomt, bij monde van de heer Inslegers, ieder parlementair initiatief dat ertoe strekt om het recht op wonen te versterken en dat de politieke aandacht vestigt op het nog steeds nijpende probleem van gerechtelijke uitdrijvingen of uithuiszettingen. Het wetsvoorstel getuigt van dergelijke bezorgdheid en dat siert de indiener van het wetsvoorstel.

Hoe goed bedoeld de intenties van de heer Santkin ongetwijfeld zijn, toch vreest de spreker dat het voorstel in de praktijk tot het averechts effect van nog sterkere sociale uitsluiting kan leiden.

Verlenging tot zes maanden

Door de periode van uitvoering van het vonnis tot uithuiszetting te verlengen tot zes maanden, terwijl de verhuurder dreigt huurinkomsten te derven, zullen private verhuurders vermoedelijk nog minder geneigd zijn om aan kansarme en/of maatschappelijk kwetsbare huurders te verhuren. Nu reeds ondervinden die groepen problemen om een betaalbare woning op de private huurmarkt te vinden. Ofwel omdat de gevraagde huurprijs onbetaalbaar is in verhouding tot het beschikbaar inkomen, en/ofwel omdat de verhuurders allerlei bijkomende voorwaarden stellen, zoals bewijs van vast werk, dubbel inkomen, enzovoort, vooraleer ze bereid zijn om aan personen met lagere inkomens te verhuren. Onze ervaringen in de huuradviesmeldpunten wijzen trouwens uit dat de huurders niet zelden zich bijna verplicht zien om een woning van slechte of minderwaardige kwaliteit te huren omdat dit hun enige reële kans is om überhaupt

que, dans le large contexte social dans lequel se situe la proposition, le contrôle constitue un élément capital.

S'agissant de la proposition visant à modifier le délai d'un mois pour le porter à six mois, l'intervenant souligne qu'une telle prolongation entraînera une augmentation des arriérés de loyer. Ce retard de paiement ne va toutefois pas de pair avec une solution fondamentale puisque le locataire devra finalement quitter le logement. C'est pourquoi il importe certainement de prévoir un accompagnement social suffisant en pareilles circonstances.

De plus, en subordonnant l'interdiction d'expulser un locataire durant la période hivernale à la condition que l'intéressé puisse être relogé, on restreint très fort son champ d'application. Des motifs autres que purement financiers, par exemple le manque d'effort pour accepter un plan d'apurement ou des problèmes de cohabitation, peuvent fort bien déboucher sur une expulsion même durant la période hivernale.

M. G. Inslegers — «Huurdersbond»

Le «*Vlaams Overleg Bewonersbelangen*», représenté par M. Inslegers, applaudit à toute initiative parlementaire ayant pour objet de renforcer le droit au logement et d'attirer l'attention du monde politique sur le problème toujours aigu des expulsions, judiciaires ou non. La proposition de loi témoigne de cette préoccupation, ce qui est tout à l'honneur de son auteur.

Si louable que soient les intentions de M. Santkin, l'intervenant craint que, dans la pratique, la proposition n'ait un effet pervers et ne renforce encore davantage l'exclusion sociale.

Prolongation à six mois

Si l'on prolonge la période de mise à exécution du jugement d'expulsion pour la porter à six mois, avec pour le bailleur le risque de perdre des revenus locatifs, les bailleurs privés seront sans doute moins enclins encore à louer leurs biens à des locataires défavorisés et/ou socialement fragilisés. Ces catégories de personnes éprouvent déjà des difficultés à trouver un logement abordable sur le marché locatif privé, parce que le loyer demandé est excessif par rapport au revenu disponible et/ou parce que les bailleurs exigent toutes sortes de conditions supplémentaires comme une attestation d'emploi stable, un double revenu, etc. avant d'accepter de louer à des personnes à revenu plus modeste. Notre expérience des permanences de conseil locatif nous apprend d'ailleurs que ces locataires se voient souvent pour ainsi dire contraints de louer une habitation de médiocre qualité parce que c'est leur seule véritable chance de

een (betaalbare) huurwoning te vinden. Het wetsvoorstel dreigt die praktijken nog te versterken en dus zelf de huurprijzen in het lagere segment van de private huurmarkt op te drijven omdat een slinkend aanbod op die deelmarkt dreigt te resulteren in nog hogere huurprijzen. Trouwens de studies van het Centrum voor sociaal beleid van de Ufsia-universiteit tonen aan dat de scherpste huurprijstijgingen zich voordien in het segment van de woningen met klein of geen comfort die gehuurd worden door huurders uit het laagste inkomenskwintiel.

Vervolgens licht de spreker toe dat één van de meest voorkomende redenen voor een uithuiszetting de huurachterstal vormt. Mede aan de basis van de gerechtelijke uitdrijvingen liggen de hoge woonkosten en de gestegen betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt. Zo zijn de huisvestingskosten (huurkosten) in de periode 1976-1997 met 95 % gestegen, de inkomens in reële termen slechts met 5,9 %. Voor de huurdersbonden dient dan ook in de eerste plaats daar alle aandacht naar toe te gaan. Het is immers beter te voorkomen (preventieve werking) dan te genezen. Het wetsvoorstel-Santkin grijpt in op het voorkomen van nog erger, namelijk de uithuiszetting zonder echter een van de belangrijkste achterliggende en verklarende factoren aan te pakken: het betaalbaarheidsprobleem.

Om dat probleem aan te pakken pleiten wij voor een aanzienlijke uitbreiding van het sociaal huurwoningpatrimonium en het inschakelen van het privaat woningpatrimonium in het sociaal woonbeleid. Bijvoorbeeld door de werking van sociale verhuurkantoren verder te stimuleren en verhuurders die eraan verhuren een fiscaal gunstiger regime te verschaffen. Een veralgemening van huursubsidies is zinvol, doch dat vergt een systeem van objectieve of minstens gecontroleerde en geplafonneerde huurprijzen, zoniet dreigen huursubsidies op die krappe markt te verdwijnen in de zakken van de verhuurders en zal dit een inflatoir effect hebben op de huurprijzen.

Huurdersorganisaties worden vermeld op verzoekschrift of dagvaarding

De voorgestelde wijziging van artikel 1344^{ter} van het Gerechtelijk Wetboek is ongetwijfeld ingegeven om de drempel naar het gerecht voor huurders te verlagen. Vroeger onderzoek naar huurgeschillen in de vredegerichten van Antwerpen heeft aangetoond dat 70 % van de huurdersgeschillen bij verstek worden gewezen en in 90 % van de gevallen de verhuurder aanlegger of eiser is. Recenter gegevens die het effect van de wet ter humanisering van de gerechtelijke uitdrijvingen meten, zijn niet beschikbaar.

trouver tout simplement un logement à louer (à un prix abordable). La proposition de loi risque de renforcer ces pratiques, voire de pousser à la hausse les loyers du segment inférieur du marché locatif privé, du fait qu'une réduction de l'offre dans ce segment risque de se traduire par des loyers encore plus élevés. Les études du *Centrum voor sociaal beleid* de l'université *Ufsia* démontrent d'ailleurs que les hausses de loyer les plus fortes se situent dans le segment des logements à confort réduit ou sans confort, loués par des locataires appartenant à la tranche des revenus les plus faibles.

L'intervenant explique ensuite que l'arriéré de loyer est l'une des raisons les plus fréquentes de l'expulsion. Mais ces expulsions judiciaires trouvent aussi leur source dans le coût élevé des logements et dans l'aggravation des problèmes de solvabilité sur le marché locatif privé. Ainsi, les coûts des logements (loyers) ont augmenté de 95 % dans la période 1976-1997, alors que les revenus n'ont augmenté que de 5,9 % en termes réels. Selon les associations de défense des locataires, ce problème doit donc bénéficier d'une attention prioritaire. Dans cette matière, il vaut en effet mieux prévenir (action préventive) que guérir. La proposition de loi Santkin vise à prévenir une aggravation de la situation du fait que l'on expulse sans s'attaquer à l'une des principales causes, c'est-à-dire au niveau élevé des loyers.

Pour aborder ce problème, nous préconisons de développer sensiblement le patrimoine de logements sociaux et d'intégrer le patrimoine de logements privés dans la politique du logement social, par exemple en développant l'action des agences immobilières sociales et en accordant des avantages fiscaux aux propriétaires qui louent leurs logements à ces agences. La généralisation des subventions locatives pourrait être envisagée, mais elle exigerait la mise en place d'un système de loyers objectifs ou, à tout le moins, contrôlés et plafonnés, faute de quoi les subventions risqueraient, dans ce marché étroit, de disparaître dans les poches des bailleurs et d'avoir des effets inflationnistes sur les loyers.

Les organisations de locataires sont mentionnées sur les requêtes ou les citations

La modification de l'article 1344^{ter} du Code judiciaire qui est proposée est incontestablement motivée par la volonté de rendre la justice plus accessible aux locataires. Un examen des différends locatifs soumis aux justices de paix d'Anvers a montré, dans le passé, que 70 % de ces litiges donnaient lieu à un jugement par défaut et que, dans 90 % des cas, l'auteur de l'action ou le requérant était le bailleur. Nous ne disposons pas de données plus récentes permettant de mesurer les effets de la loi visant à humaniser les expulsions judiciaires.

Het probleem is echter tweeledig. Momenteel zijn huurdersorganisaties niet gemachtigd om de huurders in rechte te verdedigen voor de rechtbank. In de huidige stand van wetgeving zullen zij dus op hun beurt de huurders moeten doorverwijzen naar advocaten. Tweede probleem is dat, zeker in Vlaanderen, het personeelsbestand van de huurdersbonden ontoereikend is om dergelijke nieuwe taakstelling op zich te nemen. We dreigen dus de huurders opnieuw te frustreren bij gebrek aan toereikende middelen om hun in rechte bij te staan. Eventueel zou dat wel een piste kunnen zijn indien de huurdersorganisaties gemachtigd worden om voor de rechtbank op te treden en mits zij voldoende personeels- en werkingsmiddelen verkrijgen om dat zelfstandig en/of in samenwerking met de advocaten die meewerken met huurdersorganisaties waar te maken. In dat geval moet overwogen worden om de huurdersorganisaties voldoende middelen toe te kennen, analoog aan de tegemoetkoming bestemd voor de tweedelijnsrecht-hulp voor de advocaten in het kader van de wet op de juridische bijstand.

Niet-uitvoering gedurende de winterperiode

Omwille van humane overwegingen is het VOB daarvoor gewonnen, doch het pleit ervoor dat in dat geval de gemeenschap of de overheid tussenkomt in de huurkosten. Dat systeem geldt ook in Frankrijk. We zijn van oordeel dat de gevolgen en risico's van maatschappelijk bestaansonzekerheid een risico en verantwoordelijkheid is die door de ganse gemeenschap volgens het solidariteitsprincipe gedragen moet worden en niet hoeft afgewenteld te worden op één beroepsgroep, namelijk de verhuurders.

Evaluatie van de huidige wetgeving

Veeleer dringen wij aan op een onderzoek en evaluatie van de wet door de betrokken actoren met inbegrip van de vierde wereldbeweging. We menen dat deze wet bijgeschaafd kan worden door werkings- en personeelsmiddelen ter beschikking te stellen van OCMW's en eventueel huurdersorganisaties. Bovendien pleiten we wel voor een verlenging van de termijn tussen de afgifte van het inleidend verzoekschrift of dagvaarding en de inleidingszitting. Immers in geval van een dagvaarding kan de termijn amper twee werkdagen bedragen. De termijn is uiteraard veel te kort om de verdediging in rechte van de huurder te organiseren.

De heer J. Garcia — Huurderssyndicaat

De heer Garcia stelt voor om de invalshoek van het wetsvoorstel te verbreden zodat eveneens rekening gehouden kan worden met de situatie voor de uithuiszetting.

Le problème est cependant double. Actuellement, les organisations de locataires ne sont pas habilitées à défendre des locataires en justice. Selon la législation actuelle, elles doivent donc finalement elles aussi renvoyer les locataires à un avocat. Le deuxième problème réside, en Flandre surtout, dans l'insuffisance des effectifs auxquels les associations de locataires peuvent faire appel pour remplir ces nouvelles missions. Nous risquons donc de frustrer une fois de plus les locataires, faute de moyens adéquats pour les aider à défendre leurs droits. L'on pourrait éventuellement envisager d'autoriser les organisations de défense des locataires à ester en justice, et ce, de manière autonome et/ou en collaboration avec les avocats qui coopèrent avec elles, à condition qu'elles puissent disposer d'effectifs et de moyens de fonctionnement suffisants. Dans ce cas, il faut penser à les doter de moyens suffisants, par analogie avec l'intervention d'assistance juridique de deuxième ligne en faveur des avocats qui est prévue dans le cadre de la loi relative à l'aide juridique.

Pas d'exécution d'expulsions en période hivernale

Le VOB (« *Vlaams Overleg Bewonersbelangen* »), est opposé à l'exécution d'expulsions en période hivernale, mais il plaide pour une intervention, dans ce cas, de la collectivité ou de l'État au niveau des loyers. Ce système est d'ailleurs appliqué en France. Nous estimons que la collectivité toute 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.

Évaluation de la législation actuelle

Nous défendons plutôt l'idée d'un examen et d'une évaluation de la loi par tous les acteurs concernés, y compris les représentants du quart-monde. Nous pensons qu'il est possible d'améliorer cette loi en prévoyant la possibilité de mettre des moyens matériels et humains à la disposition des CPAS et, éventuellement, des associations de locataires. Nous plaidons en outre pour un allongement du délai entre la remise de la requête introductive ou de la citation et l'audience d'introduction. En cas de citation, le délai, en effet, n'est que de deux jours ouvrables, ce qui est évidemment beaucoup trop court pour organiser correctement la défense juridique du locataire.

M. J. Garcia — Syndicat des locataires

M. Garcia propose d'élargir l'angle d'approche de la proposition de loi, de manière que l'on puisse également tenir compte de la situation avant l'expulsion.

Tegelijkertijd wil de spreker volgende bedenkingen formuleren:

— Spreker waardeert de doelstelling van het voorstel dat een halt wil toeroepen aan de gedwongen uithuiszetting van bepaalde huurders;

— Vanuit de vaststelling dat momenteel de meeste huurders bij verstek worden veroordeeld, apprecieert de spreker de voorgestelde nieuwe bepaling om niet enkel het OCMW maar eveneens de dichtstbijgelegen organisatie voor de verdediging van de huurders te verwittigen. Immers momenteel kunnen de meeste OCMW's hun taak om de huurders in dergelijke gevallen bij te staan, niet vervullen.

— Ook de verlenging van de termijn, vooraleer er na een vonnis een uithuiszetting plaatsvindt, is een goede zaak aangezien de nieuwe termijn een hogere reële mogelijkheid tot nieuwe huisvesting biedt. Immers, gezien de krapte op de huurmarkt is één maand veel te kort om een nieuwe huisvesting te vinden en bovendien leert de praktijk dat in bepaalde vonnissen de wettelijke termijn van één maand nog verder wordt ingekort.

Los van de voorgaande redenering pleit spreker er vervolgens voor om geen enkele uithuiszetting effectief uit te voeren vanwege het inhumane karakter ervan. Echter, in bepaalde gevallen is het «normaal» om in de huidige maatschappelijke context iemand te verplaatsen. Vandaar de vraag om geen uithuiszettingen uit te voeren zonder dat de betrokkene opnieuw kan worden gehuisvest.

Huisvesting behoort immers tot de basis van de menselijke waardigheid en gaat voor op de bescherming van de privacy van de betrokken persoon.

Dat recht op huisvesting moet worden gewaarborgd door de maatschappij en niet door één enkele individuele verhuurder. De verschillende bepalingen van dat principe worden echter het best door het Parlement zelf bepaald.

Mevrouw B. Laloux — Nationaal Eigenaarsyndicaat

Mevrouw Laloux deelt mee dat het Algemeen Eigenaarsyndicaat zich gedeeltelijk achter de door de heer Inslegheers aangehaalde argumenten kan scharen.

Daarbij kan ze niet om de vaststelling heen dat huurachterstand steeds vaker voorkomt. Het is de bedoeling dat daarvoor een oplossing wordt gevonden maar die oplossing kan niet gefinancierd worden door de individuele huiseigenaar. Reden waarom de spreker geen voorstander is van de verlenging van de termijn van één maand tot zes maanden.

In verband met de stijging van de huurprijzen met 97% verklaart spreker dat de prijsstijging het risico

En même temps, l'intervenant tient à formuler les considérations suivantes:

— Il apprécie l'objet de la proposition, qui est de mettre un terme à l'expulsion de certains locataires;

— Sachant qu'actuellement la plupart des locataires sont condamnés par défaut, l'orateur trouve positive la nouvelle disposition selon laquelle il y a lieu d'avertir non seulement le CPAS, mais aussi l'organisation de défense des locataires la plus proche. En effet, pour l'instant, la plupart des CPAS ne peuvent pas accomplir leur mission d'assistance des locataires dans de tels cas.

— La prolongation du délai qui sépare un jugement d'une expulsion est, elle aussi, une bonne chose, car le nouveau délai offre une plus grande possibilité réelle de relogement. Compte tenu de la pénurie qui caractérise le marché de la location, le délai d'un mois est en effet beaucoup trop court pour permettre de trouver un nouveau logement et l'expérience nous apprend de surcroît que, dans le cadre de certains jugements, le délai légal d'un mois est encore raccourci.

Indépendamment du raisonnement qui précède, l'intervenant plaide ensuite pour l'abolition effective des expulsions, en raison de leur caractère inhumain. Dans le contexte social actuel, il est toutefois «normal» de déplacer quelqu'un dans certains cas. D'où la demande de ne pas procéder à une expulsion sans que l'intéressé puisse être relogé.

Le droit au logement est à la base de la dignité humaine, et il a priorité sur la protection de la vie privée de l'intéressé.

Il doit être garanti par la société, et non pas par un simple bailleur. Il est toutefois préférable que ce soit le Parlement lui-même qui définisse les diverses dispositions qui doivent concrétiser ce principe.

Mme B. Laloux — Syndicat national des propriétaires

Mme Laloux fait savoir que le Syndicat national des propriétaires peut souscrire en partie aux arguments invoqués par M. Inslegheers.

Elle ne peut s'empêcher de constater que l'arriéré locatif constitue un phénomène croissant. Le but poursuivi est de résoudre ce problème, mais la solution ne peut pas être financée par le propriétaire immobilier individuel. C'est la raison pour laquelle l'oratrice n'est pas favorable à la prolongation du délai qui le porterait d'un mois à six mois.

En ce qui concerne l'augmentation de 97% des prix des loyers, elle déclare que cette hausse des prix ne

van de verhuring niet compenseert aangezien het huurrendement zich momenteel rond de risicovrije rente situeert.

Wanneer dus bepaalde «overheids»maatregelen het rendement van de vastgoedinvesteringen nog doen afnemen of zij de positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder versterken (bijvoorbeeld dreiging van de opschorting van de uithuiszetting, ...), zal ook het aanbod van verhuurbaar vastgoed verder dalen. Gezien de onmogelijkheid van de regionale overheden om zelf een belangrijk vastgoedpatrimonium te financieren, is het daarom noodzakelijk dat het aanbod van privé-investeerders op de huurmarkt stijgt en zou het beleid dus in die richting gestuurd moeten worden.

Tot slot wil spreekster opmerken dat zij voorstander is van een veralgemening van de verzoeningsprocedure met behulp van een bemiddelaar zoals die nu reeds bestaat in Brussel en Nijvel. Toch kan ook de verzoeningsprocedure niet altijd een oplossing bieden en zal bijvoorbeeld bij niet-betaling een beslissing van de rechtbank noodzakelijk blijken.

De heer E. Plissart — «Habitat Humain», VZW «Amis des Marolles»

De heer Plissart schaaft zich achter de bepalingen van het voorstel-Santkin. Spreker verwijst daarvoor naar artikel 23 van de Grondwet, dat bepaalt dat elke Belg recht heeft op een behoorlijke huisvesting, naar de taak van de wetgever om de bepaling uit de Grondwet te concretiseren en naar de noodzaak om de noodzakelijke middelen te genereren zodat een familie niet op straat gezet kan worden.

Toch wil de spreker aangeven dat uithuiszettingen gelukkig zeldzaam zijn en dat het probleem van de slechte huisvesting in het algemeen zich op een veel grotere schaal stelt. Spreker verwijst vervolgens naar zijn tabel (als bijlage), die aantoont dat er veel te weinig inspanningen worden geleverd voor de groep van de slechtbehuisden.

Daarom is het belangrijk om de wetgeving in verband met de sociale huisvesting aan te passen en ervoor te zorgen dat de slechtbehuisden eveneens de nodige fondsen kunnen genieten. Het is dus belangrijk om niet enkel het recht op menswaardig wonen in de regionale wooncode op te nemen maar tegelijkertijd moeten ook de uitvoeringsvoorwaarden van dat recht bepaald worden en moet ervoor gezorgd worden dat in de toekomst, meer dan nu, het juiste doelpubliek in de sociale woningen terecht komt.

Mevrouw M.-B. Verdin — «Conseil logement du service communal» Seraing

Mevrouw Verdin omschrijft de omstandigheden waarin de dienst huisvesting van Seraing werkt. Ze

compense pas le risque de la location, étant donné que le rendement locatif correspond actuellement plus ou moins à l'intérêt sans risque.

Dès lors, si certaines mesures «des autorités» compriment encore le rendement des investissements immobiliers ou renforcent la position du locataire par rapport au bailleur (par exemple la menace d'une suspension de l'expulsion, ...), l'offre d'immeubles à louer continuera, elle aussi, à décroître. Comme les autorités régionales ne peuvent pas financer elles-mêmes un important patrimoine immobilier, l'offre des investisseurs privés sur le marché de la location doit s'accroître, si bien qu'il faudrait orienter la politique en conséquence.

Pour terminer, l'intervenante fait remarquer qu'elle est d'avis de généraliser la procédure de conciliation sous la direction d'un médiateur, telle qu'elle existe déjà à Bruxelles et à Nivelles. Il arrive cependant que la procédure de conciliation n'offre pas de solution et qu'en cas de non-paiement, par exemple, une décision du tribunal soit nécessaire.

M. E. Plissart — «Habitat Humain», ASBL «Amis des Marolles»

M. Plissart souscrit aux dispositions de la proposition Santkin. L'intervenant renvoie à cet égard à l'article 23 de la Constitution qui prévoit que tout Belge a le droit de disposer d'un logement décent, à la mission du législateur qui est de faire appliquer la disposition constitutionnelle et à la nécessité de dégager les moyens voulus pour faire en sorte qu'une famille ne puisse pas être mise à la rue.

L'intervenant tient cependant à préciser qu'heureusement, les expulsions sont rares et que le problème de la mauvaise qualité du logement se pose généralement à bien plus grande échelle. L'intervenant renvoie ensuite à un tableau qui montre que les efforts consentis pour améliorer la situation des personnes mal logées sont très insuffisants.

Voilà pourquoi il est important d'adapter la législation relative au logement social et de veiller à ce que les mal logés puissent également bénéficier des fonds nécessaires. Il importe donc de ne pas se borner à inscrire le droit à un logement décent dans le code régional du logement mais d'en fixer simultanément les modalités d'exécution et de veiller à ce qu'à l'avenir, plus encore qu'aujourd'hui, les logements sociaux soient attribués au public cible adéquat.

Mme M.-B. Verdin — «Conseil logement du service communal» à Seraing

Mme Verdin décrit les conditions dans lesquelles travaille le service logement de Seraing. Elle précise

deelt mee dat de privéverhuurders partners zijn en dat de bepalingen van het wetsvoorstel vanuit dat oogpunt worden beschouwd.

Bovendien is het belangrijk om een vertrouwensrelatie tussen huurder en verhuurder op te bouwen en om de huurder te wijzen op zijn verplichtingen.

Wat de bepalingen van het wetsvoorstel betreft, verwijst de spreekster naar een studiedag, die in juni 2001 werd gehouden en waar verschillende personen hun mening over de voorgestelde tekst hebben weergegeven. Samenvattend wil zij de volgende commentaar meegeven:

Wijziging van artikel 1344ter van het Gerechtelijk Wetboek

De meeste deelnemers gingen akkoord met de voorgestelde wijziging om eveneens de dichtstbijgelegen organisatie voor de verdediging van de huurders op de hoogte te brengen. Er was echter wel het voorstel om de terminologie te verbreden en daarom «*d'organismes d'aide en matière de logement*» te schrijven.

Daarbij moet er zeker over de beroepskwaliteiten van die organisaties gewaakt worden zodat verkeerde adviezen vermeden kunnen worden. Het is ook belangrijk om te wijzen op de noodzaak aan samenwerking tussen het OCMW en die organisaties, in netwerken, en op de waarde van het persoonlijk contact tussen de organisatie en de persoon die met een uithuiszetting wordt bedreigd. Immers, in dergelijke omstandigheden heeft een brief weinig nut aangezien de betrokken personen de neiging hebben om zich te verschuilen.

Tot slot zou het eveneens nuttig kunnen zijn dat de vrederechter in het kort een verslag krijgt van het persoonlijk contact.

Wijziging van artikel 1344quater van het Gerechtelijk Wetboek

Spreekster is voorstander van een verbod tot uithuiszetting gedurende de wintermaanden. Wat de verlenging van de termijn na betekening van een vonnis tot zes maanden betreft, vreest mevrouw Verdin net als de vorige sprekers een averechts effect.

Het is veeleer belangrijk om preventief te werken en ook hier kan het functioneren in netwerken een interessante optie vormen.

5. Reacties van de leden naar aanleiding van de hoorzitting

Mevrouw Laloy verwijst naar een uitspraak van de rechtbank van Verviers, waar op basis van artikel 23

que les bailleurs privés sont des partenaires et que les dispositions de la proposition sont envisagées de ce point de vue.

De plus, il importe de nouer une relation de confiance entre le locataire et le bailleur et de responsabiliser le locataire à l'égard de ses obligations.

En ce qui concerne les dispositions de la proposition de loi, l'intervenante renvoie à la journée d'étude qui s'est déroulée en juin 2001 et au cours de laquelle plusieurs personnes ont donné leur avis sur le texte proposé. En résumé, elle voudrait faire le commentaire suivant:

Modification de l'article 1344ter du Code judiciaire

La plupart des participants ont marqué leur accord sur la modification consistant à informer aussi l'organisation de défense des locataires la plus proche. On a toutefois suggéré d'élargir la terminologie et de parler d'«*organismes d'aide en matière de logement*».

Il faut, à cet égard, absolument s'assurer du professionnalisme de ces organisations de manière à éviter que ne soient donnés de mauvais avis. Il importe aussi de souligner la nécessité d'une collaboration entre le CPAS et ces organisations, en réseaux, ainsi que la valeur du contact personnel entre l'organisation et la personne menacée d'expulsion. Dans de telles circonstances, une lettre n'a guère d'utilité dans la mesure où les personnes concernées ont tendance à se cacher.

Enfin, il pourrait être utile également que le juge de paix soit avisé brièvement des suites du contact personnel.

Modification de l'article 1344quater du Code judiciaire

L'intervenante est favorable à une interdiction d'expulsion pendant les mois d'hiver. En ce qui concerne la prorogation à six mois du délai suivant la notification d'un jugement, Mme Verdin, tout comme les intervenants précédents, craint un effet pervers.

Il importe plutôt d'agir préventivement, et là aussi travailler en réseau peut également constituer une option intéressante.

5. Réactions des membres à la suite de l'audition

Mme Laloy se réfère à une sentence du tribunal de Verviers, qui a jugé, sur la base de l'article 23 de la

van de Grondwet werd geoordeeld dat de uithuiszetting van een persoon gedurende de wintermaanden niet mogelijk was.

Eén aspect van het wetsvoorstel vindt men dus reeds terug in een bepaalde jurisprudentie. Wat de andere bepaling betreft, zal zij proberen een compromis te distilleren uit deze verschillende meningen, waarna ze haar voorstel zal amenderen.

Mevrouw Laloux is van mening dat de bovenstaande uitspraak geen jurisprudentie vormt voor artikel 23 van de Grondwet aangezien de rechter zich voor zijn uitspraak gebaseerd heeft op de bestaande huurwetgeving. Het voorbeeld is dus wat de voorliggende bepaling betreft, niet relevant.

De heer Garcia is van mening dat de Grondwet zelf voldoende normatief is om er een rechterlijk oordeel op te baseren. Met een normatieve tekst (wet) echter worden de zaken veel duidelijker.

De heer de Clippele meent te verstaan dat zelfs de vertegenwoordigers van de huurders zich niet volmondig achter de voorgestelde nieuwe bepalingen scharen. Tegelijkertijd stelt hij vast dat in het verleden de rechten van de huurders in verschillende etappes werden versterkt. Daardoor worden eigenlijk de privéverhuurders ontmoedigd om aan personen met een laag inkomen een vastgoed aan te bieden. Spreker meent daarbij een correlatie vast te stellen tussen de stijging van het aantal wetten ter bescherming van de huurder en een daling van het aanbod op de vastgoedmarkt. Een correlatie die ook op te merken is in landen met een nog strengere huurwetgeving, waar het aanbod nog beperkter is.

Tot slot is ook deze spreker te vinden voor een samenwerking tussen de verhuurders en de huurders om te voldoen aan de vraag naar verhuurbare woningen. Voor een goede huurprijs is immers in eerste instantie een voldoende aanbod van verhuurbare woningen noodzakelijk.

Mevrouw Laloux bevestigt het gewicht van een toename van de kwaliteit van de aangeboden woningen op de verhuurmarkt. Het is dus belangrijk om een kwaliteitslabel op die markt te ontwikkelen.

Toch moet ook steeds in het oog worden gehouden dat die markt onderworpen is aan bepaalde economische principes en dat dus de investering in de kwaliteit van het goed telkens in verhouding zal staan tot de te verwachten opbrengst.

Vervolgens herhaalt spreekster dat de slechte prijs-kwaliteitverhouding bij verhuurde goederen vooral haar oorzaak vindt in een onvoldoende aanbod. Dat laatste wordt gedeeltelijk veroorzaakt omdat de voorwaarden waartegen die goederen op de markt komen ontmoedigend zijn voor de verhuurders. Het komt er dus vooral op aan om ze te verbeteren.

Vervolgens deelt de heer Minne van het Algemeen Eigenaarssyndicaat mee dat er in de Vlaamse woon-

Constitution, que l'expulsion d'une personne n'était pas possible pendant les mois d'hiver.

L'un des aspects de la proposition de loi bénéficie donc déjà d'une certaine jurisprudence. En ce qui concerne l'autre disposition, elle tentera de distiller un compromis à partir de ces différentes opinions, puis elle amendera sa proposition.

Selon Mme Laloux, la sentence susvisée ne fait pas jurisprudence pour l'article 23 de la Constitution, puisque le juge s'est basé, pour la prononcer, sur la législation existante en matière de baux à loyer. L'exemple n'est donc pas pertinent en ce qui concerne la disposition en question.

M. Garcia considère que la Constitution elle-même est suffisamment normative pour pouvoir servir de base à une sentence judiciaire. Mais un texte normatif (loi) rend les choses beaucoup plus claires.

M. de Clippele croit comprendre que même les représentants des locataires ne se rangent pas sans réserves derrière les nouvelles dispositions proposées. En même temps, il constate que dans le passé, les droits des locataires ont été renforcés en différentes étapes. Cela aboutit en fait, à décourager les bailleurs privés de mettre un immeuble à la disposition de personnes à bas revenus. L'intervenant croit pouvoir constater une corrélation entre l'augmentation du nombre de lois protégeant le locataire et une diminution de l'offre sur le marché de l'immobilier, corrélation perceptible également dans les pays dont la législation sur les baux à loyer est encore plus sévère et où l'offre est encore plus limitée.

En conclusion, l'intervenant table lui aussi sur une collaboration entre bailleurs et locataires pour satisfaire la demande de logements susceptibles de se louer. En effet, pour obtenir un bon loyer, il faut avant tout une offre suffisante de tels logements.

Mme Laloux confirme l'importance d'une augmentation de la qualité des logements offerts sur le marché de la location. Il est donc essentiel de développer un label de qualité sur ce marché.

Il ne faut pourtant jamais perdre de vue que ce marché est soumis à certains principes économiques et que, par conséquent, l'investissement dans la qualité du bien est chaque fois proportionnel au produit qu'on peut en escompter.

Ensuite, l'intervenante rappelle que si le rapport qualité/prix est si mauvais dans le marché des biens de location, c'est surtout dû à l'insuffisance de l'offre. C'est dû aussi en partie au fait que les conditions dans lesquelles ces biens se retrouvent sur le marché sont décourageantes pour les bailleurs. Il convient donc avant tout de les améliorer.

Ensuite, M. Minne du Syndicat général des propriétaires indique que le code flamand du loge-

wet al een aantal kwaliteitsnormen zijn vastgelegd. Daarbij hebben zowel eigenaars als huurders er alle belang bij om goed samen te werken om samen het gemeenschappelijk doel te bereiken: het beschikbaar stellen van kwaliteitsvolle woningen tegen een redelijke prijs met voor de eigenaar de zekerheid in de beste omstandigheden zijn huurgeld te innen tegen het einde van de maand.

Ook het eigenaarssyndicaat is voorstander van het ter beschikking stellen van kwaliteitsvolle woningen op de huurmarkt. Echter, in de praktijk zijn woningen vaak vererfd en kunnen nieuwe eigenaars de noodzakelijke investeringen niet uitvoeren omdat ze niet voldoende rendement genereren. In plaats van dus enkel te denken aan huursubsidies zou het ook wenselijk zijn om een systeem van verhuursubsidies op te zetten voor de renovatie van woningen. Immers, de overheid alleen zal niet in staat blijken te zijn om de verhuurmarkt te organiseren.

De heer Inslegheers is van mening dat er in dit verhaal een banalisering van de problematiek optreedt waarmee de huurders worden geconfronteerd. Immers, één op vijf huurders woont in een woning met structurele gebreken in verband met vocht en stabiliteit.

Ten tweede deelt spreker mee dat in geen enkel land het marktsysteem en enkel het marktsysteem betaalbare woningen voor de lagere inkomens kan verstrekken. Daarom is een samenwerking met de overheid en de verschillende betrokken partijen noodzakelijk.

Bovendien zijn er verschillende types verhuurders. Er is dus geen homogene aanbieder en daarop moeten de verschillende beleidsvormen worden afgestemd. Een ervan kan de verhuursubsidie bij renovatie vormen, zoals net werd geopperd, met daartegen dan de verbintenis van de verhuurder dat die woning tegen een goede prijskwaliteitverhouding en redelijke contractvoorwaarden op de markt wordt gebracht.

Tot slot ontkent spreker dat er een verband zou bestaan tussen een restrictieve regelgeving en het aanbod van betaalbare woningen. De stijging van de huurprijzen is eveneens niet gerelateerd tot de regelgeving.

De heer Garcia is van mening dat de redenering van de heer de Clippele niet klopt. Het is immers onmogelijk voor een markteconomie om sociale problemen zoals het behuizen van insolvabele huurders te regelen.

Tot slot is mevrouw Verdin het ermee eens dat er minimumvoorwaarden bestaan met betrekking tot de onroerende goederen. Die criteria zijn niet veeleisend en zouden eigenlijk aangepast moeten worden.

ment définit déjà plusieurs normes de qualité. À cet égard, tant les propriétaires que les locataires ont tout intérêt à bien collaborer en vue d'atteindre le but commun: la mise à disposition d'habitations de qualité à un prix raisonnable avec, pour le propriétaire, la certitude de percevoir le loyer dans les meilleures conditions avant la fin du mois.

Le syndicat des propriétaires est aussi partisan de la mise à disposition d'habitations de qualité sur le marché des locations. Or, dans la pratique, les habitations se transmettent souvent par héritage et les nouveaux propriétaires ne sont pas en mesure de consentir les investissements qui s'imposent à cause de l'insuffisance du rendement. Dès lors, plutôt que d'envisager uniquement de subventionner la prise en location, il serait aussi souhaitable d'instaurer un système de subventions à la mise en location en vue de la rénovation des habitations. En effet, les pouvoirs publics ne seront pas en mesure d'organiser seuls le marché de la location.

M. Inslegheers estime que cette discussion banalise le problème auquel sont confrontés les locataires. En effet, un locataire sur cinq occupe une habitation avec des vices structurels en matière d'humidité et de stabilité.

Par ailleurs, l'intervenant déclare qu'il n'existe pas un seul pays où le système d'économie de marché peut, à lui tout seul, procurer des habitations à des loyers accessibles aux bas revenus. Voilà pourquoi une collaboration avec les pouvoirs publics et les parties concernées est nécessaire.

De plus, il y a plusieurs catégories de bailleurs. L'offre n'est donc pas homogène et les diverses politiques doivent être harmonisées en vue de créer cette homogénéité. On pourrait, par exemple, subventionner la mise en location en cas de rénovation, comme on vient de le suggérer, contre l'engagement du bailleur de mettre l'habitation en question sur le marché à un bon rapport qualité/prix et à des conditions contractuelles raisonnables.

Enfin, l'intervenant nie qu'il y ait un lien entre une réglementation restrictive et l'offre d'habitations à un loyer accessible. L'augmentation des loyers n'est pas davantage liée à la réglementation.

M. Garcia estime que le raisonnement de M. de Clippele n'est pas valable. En effet, il est impossible pour une économie de marché de régler des problèmes sociaux tels que le logement de locataires insolvables.

Enfin, Mme Verdin est d'accord sur le fait qu'il existe des conditions minimales en matière de biens immeubles. Ces critères ne sont pas exigeants et devraient en fait être adaptés.

In die zin acht ze het interessant dat, zoals nu reeds in Seraing gebeurt, er telkens een controle plaatsvindt van het te verhuren goed, op het ogenblik dat het op de markt wordt gebracht.

6. Slotbeschouwingen van de leden

Mevrouw Van Riet somt verschillende redenen op waarom ze niet kan akkoord gaan met de voorgestelde tekst:

- door de verlenging van de termijn kan een uithuiszetting pas plaatsvinden na een termijn van 4 maanden of 7 maanden in de winterperiode na de betekening van een vonnis tot uithuiszetting. Zo zullen de individuele eigenaars nog minder geneigd zijn om aan kansarmen een woning te verhuren;
- eigenaars zullen huurinkomsten moeten derven waarop ze rekenen voor de financiering van hun eigen uitgaven; door het afwentelend effect van de maatregel kunnen dus ook de verhuurders voor een moeilijke situatie worden geplaatst;
- het solidariteitsprincipe met mensen die zich in financiële moeilijkheden bevinden moet door de hele gemeenschap worden gedragen en niet enkel door een individuele eigenaar;
- bij de voorgestelde termijnen van 4 maanden of 7 maanden in de winterperiode, moeten nog de tijds-spanne van moeilijkheden voor de betekenis van het vonnis en van na de uithuiszetting en het niet direct opnieuw verhuren van het vastgoed worden gerekend zodat de eigenaars in de praktijk over een onverantwoord lange periode huurinkomsten zullen moeten derven;
- huurders wordt geen dienst bewezen door hen langer in een situatie te laten verkeren waarin ze hun verplichtingen niet kunnen nakomen.

Spreeker verwijst vervolgens naar haar aanwezigheid op een recent georganiseerde «Dag van de armoede» en naar de vragen van de betrokkenen die toen werden gesteld. Het lid is van mening dat bepaalde bepalingen van de programmawet (stuk Kamer, nr. 2124) een oplossing bieden voor de problematiek van de bevoegdheidsbetwistingen en voor de problematiek van de campingbewoners. Bovendien zal ook de in dezelfde programmawet voorgestelde verplichte minnelijke schikking een oplossing bieden voor heel wat problemen.

De voorgestelde bepalingen worden gezien de programmawet overbodig voor mensen die in een armoedesituatie verkeren enerzijds en ze zijn anderzijds schadelijk voor de verhuurders. Het lid kan dan ook niet akkoord gaan met de voorgestelde tekst.

Mevrouw De Rouck stelt dat het voorstel zich situeert tussen enerzijds, het recht op wonen en anderzijds, het recht op eigendom. Spreekster is van mening

Dans cette optique, elle estime qu'il y ait systématiquement, comme c'est le cas actuellement à Seraing, un contrôle du bien à louer au moment où il est mis sur le marché.

6. Considérations finales des membres

Mme Van Riet énumère diverses raisons pour lesquelles elle ne peut marquer son accord sur le texte proposé:

- en raison de l'allongement du délai, une expulsion ne peut intervenir qu'au terme d'un délai de quatre mois, ou de sept mois en période hivernale, après la notification d'un jugement d'expulsion. De ce fait, les propriétaires individuels seront encore moins enclins à louer un logement à des personnes défavorisées;
- les propriétaires perdront des revenus locatifs sur lesquels ils comptaient pour pouvoir financer leurs propres dépenses; de par l'effet «boule de neige» de cette mesure, les bailleurs risquent donc, eux aussi, d'être confrontés à une situation difficile;
- le principe de la solidarité avec les personnes confrontées à des difficultés financières doit être porté par l'ensemble de la collectivité et pas seulement par le propriétaire individuel;
- aux délais proposés de quatre mois ou de sept mois en période hivernale, il faut ajouter la période difficile qui précède la signification du jugement et celle qui suit l'expulsion proprement dite, sans oublier de tenir compte du fait qu'il est impossible de remettre directement le bien en location, de sorte que, dans la pratique, les propriétaires seront trop longtemps privés de revenus locatifs;
- on ne rend pas service aux locataires en les maintenant longtemps dans une situation qui les empêche de satisfaire à leurs obligations.

L'intervenante évoque ensuite sa présence à une «Journée de la pauvreté» qui a été organisée récemment, ainsi que les questions posées à cette occasion par les personnes concernées. Elle estime que certaines dispositions de la loi-programme (doc. Chambre, n° 2124) apportent une solution au problème des conflits de compétence et à la problématique des résidents dans les campings. En outre, l'obligation de règlement amiable proposée dans cette loi-programme devrait permettre, elle aussi, de résoudre bon nombre de problèmes.

La loi-programme rend les dispositions proposées superflues pour les personnes en situation de pauvreté; d'autre part, ces dispositions sont néfastes pour les bailleurs. L'intervenante déclare qu'elle ne peut, dès lors, pas marquer son accord sur le texte proposé.

Mme De Roeck souligne que la proposition se situe à mi-chemin entre le droit au logement et le droit à la propriété. L'oratrice est d'avis qu'il faut maintenant

dat momenteel de kaart moet getrokken worden van de kansarmen en dat de goedkeuring van dit voorstel tevens een signaal moet vormen om het debat voor kwaliteitsvolle woningen aan een betaalbare prijs opnieuw te openen.

Mevrouw Pehlivan sluit zich aan bij de vorige spreker. Zij vindt het de taak van de maatschappij om voor de kansarmen op te komen en ze is van mening dat de redenering van mevrouw Van Riet, namelijk dat huiseigenaars dan minder zullen geneigd zijn om te verhuren aan kansarmen, discriminatoir, is er wettelijk kan worden aangevochten.

Volgens mevrouw Bouarfa evolueert het voorliggende voorstel met amendementen in de richting van artikel 23 van de Grondwet. In die zin zal zij de voorliggende bepalingen positief adviseren en uit de spreker tevens de hoop dat de commissie voor de Justitie zich zo snel mogelijk over het voorstel uitsprekt.

De heer Barbeaux steunt eveneens het principe van een ondersteuning van de kansarmen in onze samenleving. Tegelijkertijd merkt spreker echter op dat er nog een aantal legistische onvolkomenheden in de voorliggende tekst zijn en vraagt hij aan de commissie voor de Justitie om ze aan te passen.

II. ADVIES

De commissie voor de Sociale Aangelegenheden:

1. adviseert met 6 tegen 3 stemmen de amendementen nrs. 1 en 2 van mevrouw Laloy goed te keuren;

2. adviseert met 6 tegen 3 stemmen het wetsvoorstel goed te keuren.

Vertrouwen werd geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van dit verslag.

De rapporteur,
Jean CORNIL.

De voorzitter,
Jacques D'HOOGHE.

penser aux personnes défavorisées et que l'adoption de la proposition à l'examen doit également servir de signal en vue de la réouverture du débat sur l'accès à un logement de qualité à un prix abordable.

Mme Pehlivan partage le point de vue de la préopinante. Elle estime qu'il appartient à la société de défendre les droits des personnes défavorisées et que le raisonnement de Mme Van Riet selon lequel les propriétaires seront moins enclins à louer un logement à des personnes défavorisées est discriminatoire et attaquant sur le plan légal.

Selon Mme Bouarfa, la proposition en discussion et ses amendements évoluent dans le sens de l'article 23 de la Constitution. Elle annonce qu'elle rendra dès lors un avis positif sur les dispositions à l'examen et espère que la commission de la Justice se prononcera sur la proposition dans les plus brefs délais.

M. Barbeaux soutient également le principe d'une assistance aux membres défavorisés de notre société. Il fait cependant observer que le texte en discussion contient encore une série d'imperfections sur le plan de la légistique et demande à la commission de la Justice de procéder aux adaptations nécessaires.

II. AVIS

La commission des Affaires sociales:

1. exprime, par 6 voix contre 3, l'avis selon lequel il convient d'adopter les amendements n^{os} 1 et 2 de Mme Laloy;

2. exprime, par 6 voix contre 3, l'avis selon lequel il convient d'approuver la proposition de loi.

Confiance a été faite au rapporteur pour la rédaction du présent rapport.

Le rapporteur,
Jean CORNIL.

Le président,
Jacques D'HOOGHE.