42
10/11/22

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité	VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit
Exposé des motifs	**Memorie van toelichting**
Le projet d'ordonnance qui vous est soumis vise à prévenir au mieux les expulsions de logement, notamment par le renforcement des dispositifs d'accompagnement et d'orientation proactive à chaque étape des procédures pouvant donner lieu à la résolution d'un contrat de bail et à l'expulsion du preneur.	Het ontwerp van ordonnantie dat u wordt voorgelegd, beoogt uithuiszettingen zoveel mogelijk te voorkomen, onder meer door de versterking van de begeleidingsvoorzieningen en proactieve doorverwijzing in elke fase van de procedures die kunnen leiden tot de ontbinding van een huurovereenkomst en tot de uitzetting van de huurder.
Comme vient de le rappeler le Conseil économique et social des Nations Unies dans ses constatations concernant la communication n° 61/2018 introduite par un locataire bruxellois, le droit au logement tel que consacré par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels implique l'obligation pour les États parties – et donc pour la Région de Bruxelles-capitale dans l'exercice de ses compétences en matière de logement et de location des biens ou parties de biens destinés à l'habitation – de prendre toutes les mesures nécessaires et agir au maximum de ses ressources disponibles pour parvenir à la réalisation de ce droit.	Zoals de Economische en Sociale Raad van de Verenigde Naties net heeft herhaald in zijn vaststellingen over communicatie nr. 61/2018 ingediend door een Brusselse huurder houdt het recht op huisvesting zoals verankerd in het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten de plicht in voor de lidstaten - en dus voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij de uitoefening van zijn bevoegdheden inzake huisvesting en de verhuur van goederen of delen van goederen bestemd voor huisvesting - alle nodige maatregelen te nemen en zijn beschikbare middelen optimaal te benutten om dit recht te kunnen verwezenlijken.
Parmi les mesures qui doivent être prises, les États parties se doivent de réglementer les expulsions de logements de manière à garantir qu'elles soient compatibles avec le Pacte et les principes généraux qui veulent que toutes mesures prises soient raisonnables et proportionnées au regard de l'objectif légitime de l'expulsion et des conséquences de l'expulsion sur les personnes visées (*Walters c. Belgique* (E/C.12/70/DR/61/2018), par. 9.2 ; *Ben Djazia et Bellili c. Espagne* (E/C.12/67/D/52/2018), par. 9.4). Plus précisément, le Conseil économique et social des Nations Unies rappelle, singulièrement à la Belgique et donc à notre Région, que « *pour qu'une expulsion soit décidée, il faut que les critères suivants soient remplis. Premièrement, la possibilité d'expulsion doit être prévue par la loi. Deuxièmement, elle doit favoriser le bien-être général dans une société démocratique. Troisièmement, elle doit être proportionnée au but légitime invoqué. Quatrièmement, elle doit être nécessaire, en ce que s'il existe plusieurs mesures permettant raisonnablement d'atteindre le même but, il faut utiliser celle qui est la moins restrictive pour le droit considéré. Enfin, la*	Een van de maatregelen die getroffen moeten worden is dat de lidstaten uithuiszettingen zodanig moeten regelen dat ze compatibel zijn met het Verdrag en de algemene beginselen, die inhouden dat alle genomen maatregelen redelijk en in verhouding moeten zijn in het licht van het legitieme doel van de uitzetting en de gevolgen van de uitzetting voor de betrokken personen (*Walters tegen België* (E/C.12/70/DR/61/2018), par. 9.2; *Ben Djazia en Bellili tegen Spanje* (E/C.12/67/D/52/2018), par. 9.4). Meer in het bijzonder herinnert de Economische en Sociale Raad van de Verenigde Naties specifiek België en dus ons Gewest eraan dat "opdat er een beslissing tot uitzetting genomen zou worden, moesten de volgende criteria vervuld zijn. Allereerst moet de wet voorzien in de mogelijkheid tot uitzetting. Ten tweede moet de uitzetting het algemene welzijn bevorderen in een democratische maatschappij. Ten derde moet ze in verhouding zijn tot het aangehaalde wettige doel. Ten vierde moet ze noodzakelijk zijn, in die zin dat als er meerdere maatregelen bestaan om redelijkerwijs hetzelfde doel te bereiken

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

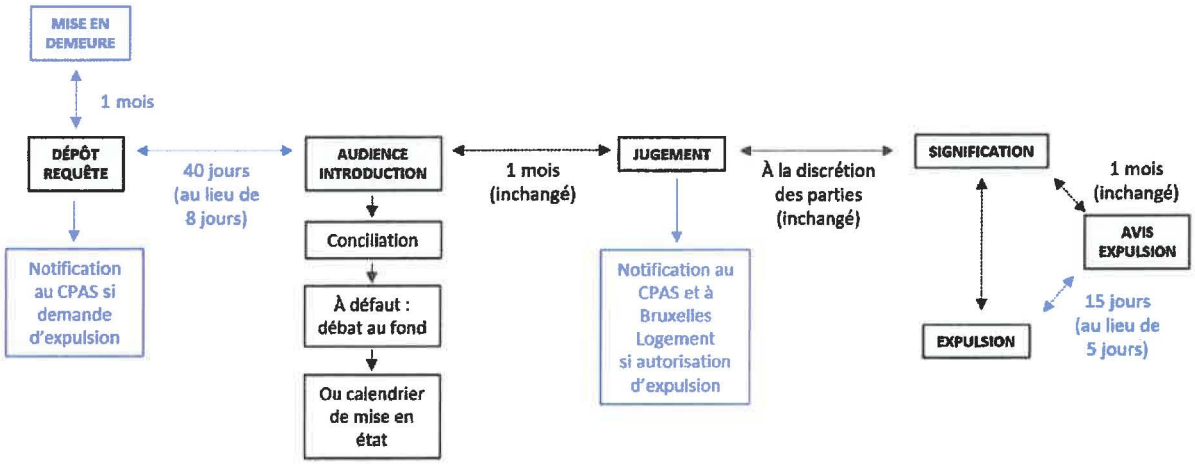
limitation sur le bien-être général doit avoir plus de bienfaits que de conséquences pour l'exercice du droit concerné. Plus les effets de la limitation sur les droits protégés par le Pacte sont importants, plus la justification de la mesure doit faire l'objet d'un examen scrupuleux. La possibilité de disposer d'un logement de remplacement convenable, la situation personnelle des occupants et de leurs personnes à charge, et leur coopération avec les autorités dans la recherche d'une solution qui leur soit adaptée constituent également des facteurs décisifs dans cet examen. Il est aussi indispensable d'opérer une distinction entre le bien immobilier d'une personne qui a besoin d'y vivre ou d'en tirer un revenu vital, et le bien d'entités financières ou de toute autre nature[27]*. Ainsi, l'État partie portera atteinte au droit à un logement convenable s'il dispose que la personne dont le contrat de bail est résilié doit être immédiatement expulsée, quelles que soient les circonstances dans lesquelles l'ordonnance d'expulsion serait exécutée*[28]*. Cet examen de proportionnalité de la mesure doit être effectué par une autorité judiciaire ou une autre autorité impartiale et indépendante ayant compétence pour faire cesser la violation et accorder un recours effectif. Cette autorité doit évaluer si l'expulsion est conforme au Pacte, y compris aux éléments de l'examen de la proportionnalité (…)* » (*Walters c. Belgique*, par. 9.3).	diegene moet benut worden die het minst restrictief is voor het recht in kwestie. Tot slot moet de beperking van het algemene welzijn meer voordelen dan gevolgen bieden voor de uitoefening van het recht in kwestie. Hoe diepgaander de gevolgen van de beperking van de rechten beschermd door het Verdrag, hoe grondiger de verantwoording van de maatregel moet worden onderzocht. De mogelijkheid te beschikken over een geschikte vervangwoning, de persoonlijke situatie van de bewoners en hun personen ten laste, en hun samenwerking met de overheid bij het zoeken naar een oplossing die bij hen past vormen ook beslissende factoren bij dit onderzoek. Het is bovendien onontbeerlijk het onderscheid te maken tussen het onroerende goed van een persoon die het nodig heeft om er te wonen of er levensonderhoud uit te halen, en een goed van financiële entiteiten of van elke andere aard[27]. Zo zal de lidstaat het recht op behoorlijke huisvesting schaden als hij bepaalt dat de persoon van wie de huurovereenkomst ontbonden wordt onmiddellijk uitgezet moet worden, ongeacht de omstandigheden waarin de uitzettingsbeschikking zou worden uitgevoerd[28]. Dit onderzoek van de evenredigheid van de maatregel moet worden uitgevoerd door een gerechtelijke autoriteit of een andere onpartijdige en onafhankelijke autoriteit die de bevoegdheid heeft een einde te maken aan de overtreding en een effectief beroep toe te kennen. Deze autoriteit moet beoordelen of de uitzetting in overeenstemming is met het Verdrag, met inbegrip van de elementen van het evenredigheidsonderzoek (...)" (*Walters tegen België*, par. 9.3, eigen vertaling).
Pour qu'une expulsion puisse être valablement ordonnée au regard des exigences du droit international, il faut de surcroit « *qu'il n'existe pas d'autres solutions ni de mesures qui portent moins atteinte au droit au logement, qu'il y ait une véritable consultation préalable entre les autorités et la personnes touchées, et que celle-ci ne se retrouve pas dans une situation qui constitue une violation d'autres droits garantis par le Pacte ou d'autres droits humains, ou qui l'expose à pareille violation* » (*ibid.*, par. 9.4).	Opdat een uitzetting geldig zou kunnen worden opgelegd in het licht van de eisen van het internationale recht, is het bovendien nodig "*dat er geen andere oplossingen bestaan, noch maatregelen, die het recht op huisvesting minder schenden, dat er een werkelijke voorafgaande raadpleging plaatsvindt tussen de overheid en de getroffen personen, en dat de persoon zich niet bevindt in een situatie die een schending vormt van andere rechten die het Verdrag garandeert, of van andere mensenrechten, of de persoon blootstelt aan een dergelijke schending*" (*ibid.*, par. 9.4, onze vertaling).
L'avant-projet d'ordonnance qui vous est soumis vise à répondre au mieux à ces exigences en améliorant les règles de procédures applicables aux demandes en matière de bail d'habitation ou de bail portant en partie sur le logement du preneur. Plus précisément, le projet vise :	Het voorontwerp van ordonnantie dat u wordt voorgelegd, beoogt op deze vereisten een optimaal antwoord te bieden door de procedureregels te verbeteren die van toepassing zijn op aanvragen inzake woonhuurovereenkomsten of op

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

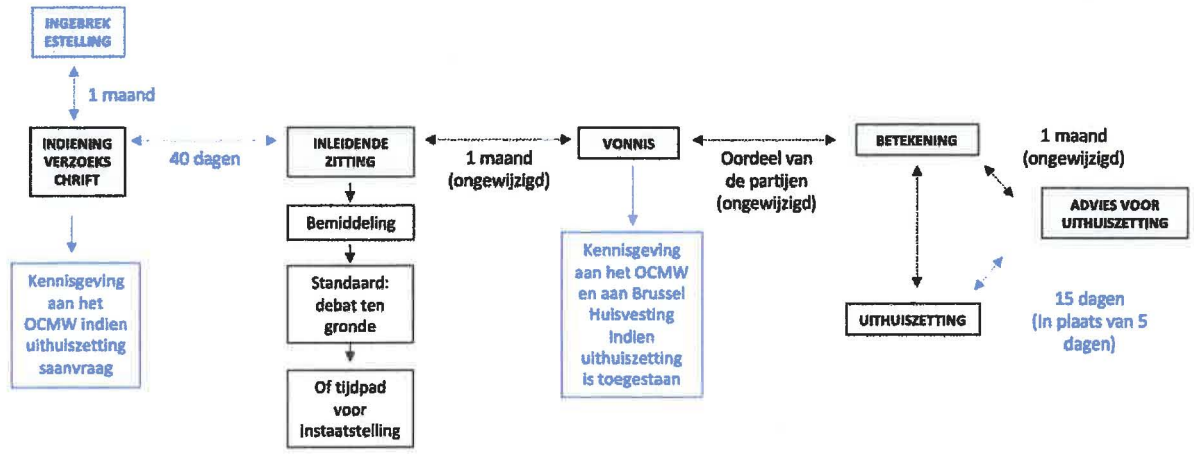
	huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen. Het ontwerp beoogt meer precies:
1° à consacrer dans l'ordonnance l'exigence de proportionnalité de toute décision en matière de bail et en particulier lorsque l'expulsion est demandée ;	1° in de ordonnantie de vereiste te verankeren van de evenredigheid van elke beslissing inzake huurovereenkomsten, en in het bijzonder als er gevraagd wordt om een uitzetting;
2° imposer que toute action en justice en matière de bail soit précédée d'une mise en demeure, celle-ci devant contenir le décompte des sommes dues, à titre d'arriéré de loyer ou de charges, de manière claire et intelligible ;	2° op te leggen dat elke rechtsvordering inzake een huurovereenkomst voorafgegaan wordt door een ingebrekestelling, die de afrekening van de verschuldigde bedragen omvat, op het vlak van huurachterstand of achterstallige lasten, op een duidelijke en begrijpelijke manier;
3° à allonger le délai de comparution devant le juge en cas de demande d'expulsion, de manière à permettre au C.P.A.S. de réaliser une enquête sociale effective avant l'audience d'introduction et de pouvoir, dans ce délai, offrir les aides pertinentes comme il doit déjà le faire actuellement mais en lui accordant le temps de le faire ;	3° de termijn om voor de rechter te verschijnen te verlengen als er gevraagd wordt om een uitzetting, om het OCMW in staat te stellen een effectief sociaal onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de inleidende hoorzitting, en binnen die termijn relevante hulp te kunnen bieden zoals het nu al moet, maar waarbij het de tijd krijgt om dit te doen;
4° corrélativement, à informer le juge et les parties, dès l'audience d'introduction, des résultats de l'enquête sociale, et à permettre au locataire de bénéficier de l'aide la plus appropriée dès cette audience, étant rappelé qu'à cette audience le juge de paix doit tenter de concilier les parties ;	4° daaraan gekoppeld de rechter en de partijen vanaf de inleidende hoorzitting op de hoogte te brengen van de resultaten van het sociale onderzoek, en de huurder in staat te stellen de meest geschikte hulp te genieten vanaf deze hoorzitting, waarbij eraan herinnerd wordt dat de vrederechter tijdens deze hoorzitting de partijen moet proberen te verzoenen;
5° assurer une meilleure information des C.P.A.S. non seulement de l'introduction des demandes d'expulsion, mais également des jugements autorisant d'y recourir ;	5° ervoor te zorgen dat de OCMW's beter op de hoogte worden gebracht van niet alleen de indiening van uitzettingsaanvragen, maar ook de vonnissen die uitzettingen toelaten;
6° à modaliser les délais dans lesquels l'expulsion peut être mise en œuvre si aucune autre solution n'a pu être trouvée et qu'il peut être constaté qu'elle constitue une mesure proportionnée au regard des manquements reprochés au preneur et de la situation des parties. Ces délais devront permettre une réelle concertation avec les autorités en vue de trouver une solution de relogement ;	6° nadere regels te stellen voor de termijn waarbinnen de uitzetting plaats mag vinden als er geen enkele andere oplossing gevonden kon worden en er vastgesteld kan worden dat dit een evenredige maatregel is in het licht van de tekortkomingen die de huurder ten laste worden gelegd en de situatie van de partijen. Die termijn moet werkelijk overleg met de overheid mogelijk maken om een herhuisvestingsoplossing te vinden;
7° à consacrer un moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars si, malgré l'intervention des autorités compétentes, il n'était pas possible de trouver une solution de relogement et que l'expulsion devait être exécutée.	7° een wintermoratorium in te stellen tussen 1 november en 15 maart als het, ondanks de tussenkomst van de bevoegde overheidsinstanties, niet mogelijk bleek een herhuisvestingsoplossing te vinden en de uitzetting plaats moest vinden.

Schématiquement, la procédure proposée sera la suivante :

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ



Schematisch zal de voorgestelde procedure als volgt verlopen:



Outre ces dispositions, l'avant-projet qui vous est soumis vise également à limiter le coût des procédures judiciaires en matière de bail par un incitant à recourir au mode introductif le moins onéreux que constitue la requête. Le recours à la citation n'est pas exclu mais il est proposé d'en laisser le coût à charge du demandeur, quelle que soit l'issue du procès et donc de déroger, dans cette hypothèse, à la règle selon laquelle les dépens sont mis à charge de la partie qui succombe. L'avant-projet prévoit toutefois une exception à ce principe: soit lorsque le législateur impose le recours à la citation soit lorsque le défendeur n'est pas inscrit au registre de la population.	Naast deze bepalingen beoogt het voorontwerp dat u wordt voorgelegd ook de kostprijs van rechtsvorderingen inzake huurovereenkomsten te beperken via een stimulans om de goedkoopste manier te kiezen om de rechtsvordering in te stellen, namelijk een verzoekschrift. Overgaan tot een dagvaarding is niet uitgesloten, maar er wordt voorgesteld de kostprijs ervan ten laste van de aanvrager te laten, ongeacht de uitkomst van het proces, en in deze hypothese dus af te wijken van de regel die stelt dat de uitgaven ten laste vallen van de verliezende partij. Het voorontwerp voorziet echter in een uitzondering op dit principe: hetzij wanneer de wetgever een dagvaarding oplegt, hetzij wanneer de verweerder niet in het bevolkingsregister is ingeschreven.
L'introduction d'une affaire devant le juge de paix donne en effet toujours lieu au paiement du droit de rôle de 50 € ainsi que d'une contribution au	Een zaak aanhangig maken bij de vrederechter brengt immers altijd de betaling van het rolrecht van 50 euro met zich mee, alsook een bijdrage aan het

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

fonds budgétaire pour l'aide judiciaire de deuxième ligne, d'un montant de 20 €.

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

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

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

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

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

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

begrotingsfonds voor gerechtelijke tweedelijnsbijstand van 20 euro.

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

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

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

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

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

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

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

Les mesures les plus importantes de cet avant-projet concernent donc la réorganisation de la procédure dans le contentieux locatif, l'objectif étant d'assurer une meilleure effectivité de l'intervention du C.P.A.S.	De belangrijkste maatregelen van dit voorontwerp betreffen dus de reorganisatie van de procedure in het huurgeschil, met als doel de tussenkomst van het OCMW doeltreffender te maken.
Dans l'état actuel de la législation, sauf opposition du locataire, le C.P.A.S doit être informé de toute demande d'expulsion pour lui permettre d'offrir au locataire l'aide la plus appropriée dans le cadre de ses missions légales (art. 1344*ter* du Code judiciaire). Le C.P.A.S a, en effet, pour mission légale d'assurer aux personnes et aux familles l'aide due par la collectivité, que cette aide soit palliative, curative ou préventive (art. 57, § 1er, de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale). A ce titre, le C.P.A.S. peut conseiller, renseigner et effectuer les démarches de nature à procurer aux intéressés tous les droits et avantages auxquels ils peuvent prétendre dans le cadre de la législation belge ou étrangère (art. 60, § 2 de la loi du 8 juillet 1976), et donc notamment d'aider les locataires et les accompagner pour leur permettre de bénéficier des aides en matière de logement.	In de huidige toestand van de wetgeving moet het OCMW, tenzij de huurder zich hiertegen verzet, ingelicht worden over elke uitzettingsaanvraag om het in staat te stellen de huurder de meest geschikte steun te bieden in het kader van zijn wettelijke opdrachten (art. 1344*ter* van het Gerechtelijk Wetboek). Het OCMW heeft immers als wettelijke opdracht aan personen en gezinnen de dienstverlening te verzekeren waartoe de gemeenschap gehouden is. Het verzekert niet alleen lenigende of curatieve doch ook preventieve hulp (art. 57, § 1 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn). In dit opzicht kan het OCMW alle nuttige raadgevingen en inlichtingen verstrekken en de stappen doen om aan de betrokkenen alle rechten en voordelen te verlenen waarop zij krachtens de Belgische of de buitenlandse wetten aanspraak kunnen maken (art. 60, § 2 van de wet van 8 juli 1976), en dus onder meer huurders helpen en hen begeleiden zodat ze steun kunnen genieten op het vlak van huisvesting.
La loi organique des C.P.A.S. les habilite par ailleurs, en vue de lutter contre la pauvreté et en coordination avec d'autres services et institutions, à mettre en place un service d'accompagnement à la recherche d'un logement et un service d'habitat accompagné et de prévention des expulsions (art. 62, al. 2, 4°), ainsi qu'un service de médiation de dettes (art. 62, al. 2, 6°). En règle l'intervention du C.P.A.S. est objectivée par la mise en œuvre préalable d'une enquête sociale, c'est-à-dire d'une enquête se terminant par un diagnostic précis sur l'existence et l'étendue du besoin d'aide et proposant les moyens les plus appropriés d'y faire face (art. 60, § 1er, alinéa 1er).	De organieke wet betreffende de OCMW's machtigt hen overigens, om armoede te bestrijden en in coördinatie met andere diensten en instellingen, een begeleidingsdienst voor het zoeken naar een woning en een dienst voor begeleid wonen en uitzettingspreventie op te richten (art. 62, tweede lid, 4°), alsook een schuldbemiddelingsdienst (art. 62, tweede lid, 6°). Over het algemeen wordt de tussenkomst van het OCMW geobjectiveerd door de voorafgaande verwezenlijking van een sociaal onderzoek, dat wil zeggen een onderzoek dat eindigt met een precieze diagnose van het bestaan en de omvang van de nood aan steun en de meest geschikte middelen voorstelt om hieraan tegemoet te komen (art. 60, § 1, eerste lid).
Le présent avant-projet ne modifie pas les missions et prérogatives des C.P.A.S. Il modifie la procédure judiciaire pour assurer une meilleure effectivité de ses missions en leur octroyant un temps raisonnable avant l'examen de toute demande d'expulsion par le juge. Il y va de l'intérêt du preneur comme de celui du bailleur puisque l'objectif premier est de permettre au locataire de pouvoir apurer l'arriéré qui justifie la demande ou, à défaut de pouvoir le faire dans des délais raisonnables, le cas échéant avec l'aide du C.P.A.S., de permettre au locataire de trouver une solution de relogement pérenne. Si la décision d'expulsion ne peut être évitée, les dispositions en projet visent à garantir au mieux	Dit voorontwerp wijzigt de opdrachten en bevoegdheden van de OCMW's niet. Het wijzigt de gerechtelijke procedure om de opdrachten van de OCMW's doeltreffender te maken en hen een redelijke termijn te gunnen vooraleer de rechter een uitzettingsvraag onderzoekt. Dit is in het belang van zowel de huurder als de verhuurder, aangezien het hoofddoel erin bestaat de huurder in staat te stellen de achterstallige betalingen aan te zuiveren die de aanvraag verantwoorden, of als dit niet binnen redelijke termijn kan gebeuren, in voorkomend geval met de hulp van het OCMW, de huurder in staat te stellen een permanente herhuisvestingsoplossing te vinden. Als de uitzettingsbeslissing niet vermeden kan worden, beogen de bepalingen in het ontwerp

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

que le locataire puisse trouver une solution de relogement, avec l'aide du C.P.A.S., dans le respect de ses missions et prérogatives actuelles mais en permettant une intervention plus effective par une meilleure information des décisions prises et en voie d'être exécutées.	optimaal te garanderen dat de huurder een herhuisvestingsoplossing weet te vinden, met de hulp van het OCMW, met inachtneming van zijn huidige opdrachten en bevoegdheden, maar waarbij een doeltreffender tussenkomst mogelijk gemaakt wordt door een betere mededeling van de beslissingen die genomen en in uitvoering zijn.
En principe, la compétence concernant le logement et celle concernant la location des biens ou de parties de bien destinés à l'habitation, visées à l'article 6, §. 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, ne permettent pas aux régions de déterminer les règles de procédure devant les cours et tribunaux, dès lors que cette matière relève de la compétence résiduelle du législateur fédéral. Toutefois, en vertu de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 précitée, les régions peuvent porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles leurs parlements ne sont pas compétents, dans la mesure où ses dispositions sont nécessaires à l'exercice de leur compétence. Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, les régions peuvent ainsi adopter des dispositions qui règlent une matière fédérale, à condition que ces dispositions soient nécessaires à l'exercice de ses compétences, que la matière se prête à un régime différencié et que l'incidence de ces dispositions sur la matière fédérale ne soit que marginale. En l'espèce, concernant la première condition, les modifications apportées en termes de délais procéduraux répondent à l'objectif d'éviter tant et plus que le locataire ne se trouve dans une situation inextricable lors de l'audience et donc de garantir au mieux son droit au logement et celui au bail, l'intervention du C.P.A.S. gagnant en effectivité. Les dispositions qui concernent les délais au stade de l'exécution participent quant à elles clairement de l'obligation de la région de tout mettre en œuvre pour qu'une solution de relogement puisse être trouvée. Enfin, la consécration, dans une disposition législative, d'un moratoire hivernal participe de l'effectivité du droit au logement et à l'objectif qui consiste à éviter qu'une expulsion d'un logement puisse donner lieu à une situation inhumaine en cas d'absence de solution de relogement. La nécessité d'une intervention régionale est justifiée pour chaque objet de la réforme proposée. Par ailleurs, concernant la deuxième condition, la matière se prête assurément à un traitement différencié. Il faut en effet entendre, par cette	In principe laten de bevoegdheid inzake huisvesting en die inzake de verhuur van goederen of delen van goederen bestemd voor huisvesting, bedoeld in artikel 6, §. 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, de gewesten niet toe de procedureregels bij gerechtshoven en rechtbanken te bepalen, aangezien dit een restbevoegdheid van de federale overheid blijft. Toch mogen de gewesten, op grond van artikel 10 van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980, wettelijke bepalingen treffen met betrekking tot aangelegenheden waarvoor hun parlementen niet bevoegd zijn voor zover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid. Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof mogen de gewesten op die manier bepalingen aannemen die een federale aangelegenheid regelen, op voorwaarde dat die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerd stelsel en de gevolgen van deze bepalingen voor de federale aangelegenheid gering blijven. In dit geval, wat de eerste voorwaarde betreft, beantwoorden de aangebrachte wijzigingen inzake procedureterminen aan het doel zoveel mogelijk te vermijden dat de huurder zich bij de hoorzitting in een onmogelijke situatie bevindt en dus zijn recht op huisvesting en op de huurovereenkomst optimaal te garanderen, waarbij de tussenkomst van het OCMW aan doeltreffendheid wint. De bepalingen die de termijn in de uitvoeringsfase betreffen, dragen dan weer duidelijk bij aan de plicht van het gewest alles in het werk te stellen om een herhuisvestingsoplossing te vinden. Tot slot draagt de invoering van een winterstop in een wettelijke bepaling bij tot de doeltreffendheid van het recht op huisvesting en van het doel om te vermijden dat een uitzetting uit een woning tot een onmenselijke situatie leidt als een herhuisvestingsoplossing uitblijft. De noodzaak van een gewestelijke tussenkomst is verantwoord voor elk doel van de voorgestelde hervorming. Wat de tweede voorwaarde betreft, leent de aangelegenheid zich zeer zeker tot een gedifferentieerde aanpak. Onder die tweede

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

seconde condition à la mise en œuvre des compétences implicites, « que la règlementation fédérale qui est impactée par l'exercice, par une entité fédérée, de ses compétences implicites soit apte à connaitre une application légèrement différente dans les différentes régions du pays ; en effet, lorsqu'une entité fédérée entend agir au titre de ses compétences implicites, la réglementation fédérale qui sera concernée va par hypothèse devoir connaitre, dans l'aire géographique pour laquelle cette entité fédérée est compétente, un léger infléchissement. Sans cela, l'effet utile des pouvoirs implicites serait inexistant » (C. BEHRENDT et M. VRANCKEN, *Principes de droit constitutionnel belge*, La Charte, 2019, note 1919, p. 463). Pour apprécier cette condition, la Cour constitutionnelle a notamment égard au fait que le législateur fédéral prévoit lui-même la possibilité de déroger aux mesures instituées ou consacre des régimes différenciés. Dans ces deux hypothèses, la Cour considère que la matière se prête effectivement à un régime différencié. En l'espèce, le législateur fédéral déroge déjà aux règles de procédure ordinaires pour ce qui concerne le contentieux locatif. Il fait en effet l'objet d'un chapitre spécifique dans le Livre IV du Code judiciaire édictant les « procédures particulières ». La procédure en matière de bail d'habitation ou portant partiellement sur le logement du preneur (comme lorsque le logement est mis à disposition dans le cadre d'un bail commercial) se prête donc à un traitement différencié, comme c'est déjà le cas dans le Code judiciaire.	voorwaarde voor de uitvoering van impliciete bevoegdheden moet immers verstaan worden "dat de federale regelgeving die beïnvloed wordt door de uitoefening door een gefedereerde entiteit van zijn impliciete bevoegdheden ervoor geschikt is lichtjes anders te worden toegepast in de verschillende gewesten van het land; als een gefedereerde entiteit wil handelen volgens de bepalingen van zijn impliciete bevoegdheden, dan zal de federale regelgeving waarop dit betrekking heeft in deze hypothese, in het gebied waarvoor deze gefedereerde entiteit bevoegd is, een lichte bijstelling moeten ondergaan. Daarzonder zouden de impliciete bevoegdheden geen nuttig effect hebben. " (C. BEHRENDT en M. VRANCKEN, *Principes de droit constitutionnel belge*, La Charte, 2019, notitie 1919, p. 463, onze vertaling). Om die voorwaarde te beoordelen let het Grondwettelijk Hof onder meer op het feit dat de federale wetgever zelf voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de ingevoerde maatregelen of gedifferentieerde stelsels bekrachtigt. In beide hypothesen gaat het hof ervan uit dat de aangelegenheid zich effectief leent tot een gedifferentieerd stelsel. In dit geval wijkt de federale wetgever al af van de gewone procedureregels wat huurgeschillen betreft. Over huurgeschillen is er immers een specifiek hoofdstuk in Boek IV van het Gerechtelijk Wetboek dat de "bijzondere procedures" uitvaardigt. De procedure inzake woonhuurovereenkomsten of huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen (zoals gevallen waarbij de woning ter beschikking gesteld wordt in het kader van een handelshuurovereenkomst) leent zich dus tot een gedifferentieerde aanpak, zoals al het geval is in het Gerechtelijk Wetboek.
Enfin, s'agissant de la troisième condition, il n'est pas contestable que l'incidence des dispositions en projet sur la matière fédérale d'organiser les procédures devant les Cours et tribunaux n'est que marginale. Le présent avant-projet concerne uniquement les litiges afférents aux baux d'habitation ou portant en partie sur le logement du preneur. Elles n'ont aucune incidence sur l'organisation judiciaire dans son ensemble et en particulier sur les règles du Code judiciaire dans les autres contentieux. Leur incidence sur la procédure judiciaire est donc marginale.	Wat de derde voorwaarde betreft, valt het niet te betwisten dat de gevolgen van de bepalingen van het ontwerp op de federale aangelegenheid om de procedures bij hoven en rechtbanken te organiseren slechts gering zijn. Dit voorontwerp betreft enkel de geschillen die verband houden met de woonhuurovereenkomsten of huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen. Ze hebben geen gevolgen voor de gerechtelijke organisatie in haar geheel en in het bijzonder voor de regels van het Gerechtelijk Wetboek wat andere geschillen betreft. De gevolgen ervan voor de gerechtelijke procedure zijn dus gering.
Le recours aux compétences implicites est justifié.	Het inroepen van de impliciete bevoegdheden is verantwoord.
Par souci de lisibilité et d'accessibilité à la règle de droit, il est proposé d'insérer les dispositions formant actuellement le chapitre XV*bis* du Livre IV du Code judiciaire, telles que modifiées, dans le Code du Logement qui comporte déjà une	Voor de leesbaarheid en de toegankelijkheid tot de rechtsregel wordt voorgesteld de bepalingen die momenteel hoofdstuk XV*bis* vormen van het Gerechtelijk Wetboek, zoals gewijzigd, in te voegen in de Huisvestingscode, die al een afdeling 9 "Niet

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

section 9 « inexécution du bail et litiges » dans le chapitre II du titre XI.	uitvoering van de huurovereenkomst en geschillen" omvat in hoofdstuk II van titel XI.
Afin de rompre avec l'invisibilité de la problématique des expulsions, les acteurs du logement réclament depuis longtemps la mise en place d'un monitoring sur les expulsions[1]. C'est l'objet de l'article 5 du présent avant-projet insérant un article 233 *decies* tel qu'imposant la notification de toutes les décisions et sentences autorisant une expulsion par les greffes et tribunaux arbitraux à l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse. Bruxelles Logement sera ensuite chargé de publier chaque année sur son site internet un monitoring des expulsions. La mise en place de ce monitoring poursuit les finalités essentielles suivantes : - quantifier les expulsions pour mesurer la prévalence et la localisation géographique de ces dernières; - identifier le public concerné, quant à la composition familiale, le statut socio-économique, l'âge pour mieux cerner les facteurs de risques individuels d'expulsion; - catégoriser et quantifier les causes d'expulsions; - identifier le profil des propriétaires concernés - public (SISP, AIS etc...) ou privé afin d'apprécier de l'influence ou non de cette caractéristique sur les pratiques et/ou taux d'expulsions respectifs; - épingler les caractéristiques procédurales (présence à l'audience, présence d'un conseil, coûts de la procédure etc...). Ce monitoring vise à informer les acteurs de la politique du logement sur le phénomène des expulsions afin de prévenir et d'adapter la politique régionale en la matière en vue d'une concrétisation du droit au logement pour toutes et tous.	Om de onzichtbaarheid van het probleem van uithuiszettingen te verhelpen, eisen de huisvestingsactoren al lang een invoering van een monitoring inzake de uithuiszettingen[2]. Dit is het doel van artikel 5 van dit voorontwerp, waarbij een artikel 233 *decies* wordt ingevoegd dat voorschrijft dat alle beslissingen en uitspraken die een uitzetting toestaan, door de griffie en het scheidsgerecht meegedeeld moeten worden aan het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse. Brussel Huisvesting zal vervolgens de opdracht krijgen om jaarlijks een monitoring van de uithuiszettingen te publiceren op haar website. Deze monitoring streeft de volgende essentiële doelstellingen na: - de uitzettingen kwantificeren om te meten hoe vaak en waar ze voorkomen; - het betrokken publiek in kaart brengen qua gezinssamenstelling, sociaaleconomische status en leeftijd om een duidelijker beeld te krijgen van de individuele risicofactoren voor uitzetting; - de oorzaken van uithuiszettingen categoriseren en kwantificeren; - het profiel van de betrokken eigenaars in kaart brengen - openbare (OVM's, SVK's, enz.) of private eigenaars - om na te gaan welke invloed dit gegeven heeft op de respectieve praktijken en/of cijfers inzake uithuiszettingen. - De procedurele eigenschappen vaststellen (aanwezigheid op de zitting, aanwezigheid van een raadsman, procedurekosten, enz.) Deze monitoring heeft tot doel de actoren van het huisvestingsbeleid te informeren over het probleem van de uithuiszettingen, teneinde ze te voorkomen en het gewestelijk beleid terzake aan te passen met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting voor iedereen.

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

[2] Zie advies op eigen initiatief van 19 november 2021 van de Adviesraad voor Huisvesting, over private huurovereenkomsten, 2021 en G. Amerijckx, M. Englert, L. Noël, V. van der Plancke, N. Bernard, Thematisch Armoederapport: "Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest", Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, oktober 2019, https://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapport-pauvrete/armoede_uithuiszettingen_nl_0.pdf.

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

Ce monitoring ne peut être réalisé qu'au moyen des décisions et sentences autorisant une expulsion, seuls documents contenant les données pertinentes. Le traitement de ces données à caractère personnel est donc nécessaire à la réalisation de ce monitoring lequel doit être considéré comme légitime. Les auteurs du projet d'ordonnance veillent en outre à ce que le traitement de ces données à caractère personnel soit strictement limité à ce qui est nécessaire et n'occasionne aucune atteinte démesurée aux personnes concernées. Seules les données à caractère personnel nécessaires sont collectées pour réaliser le monitoring, les autres données sont effacées par le responsable ensuite aucune transmission de ces données à d'autres que le responsable de traitement n'est autorisée en vertu du présent projet. Le responsable du traitement assure une mission statistique uniquement sans aucune pouvoir décisionnel. Le présent projet offre dès lors la garantie aux personnes concernées que leurs données ne seront pas transmises et ne pourront être utilisées pour fonder des décisions à leur encontre. Les finalités statistiques poursuivies par les auteurs du texte sont énoncées clairement et limitativement en sorte que le traitement des données est rendu prévisible pour les personnes concernées. Le traitement de ces données constitue en outre une ingérence dans la vie privée. L'avant-projet fixe les cas et les conditions de cette ingérence dans le respect de l'article 22 de la Constitution.	Deze monitoring kan enkel worden uitgevoerd aan de hand van beslissingen en uitspraken die een uitzetting toestaan, de enige documenten die de relevante gegevens bevatten. De verwerking van deze persoonsgegevens is dus noodzakelijk voor de uitvoering van deze monitoring, die als gerechtvaardigd moet worden beschouwd. De opstellers van het ontwerp van ordonnantie zien er voorts op toe dat de verwerking van deze persoonsgegevens strikt beperkt blijft tot wat noodzakelijk is en de betrokken personen geen onevenredige schade berokkent. Enkel de persoonsgegevens die nodig zijn voor de uitvoering van de monitoring worden verzameld, de andere gegevens worden door de verantwoordelijke gewist. De gegevens mogen in het kader van dit ontwerp niet worden doorgegeven aan anderen dan de verwerkingsverantwoordelijke. De verwerkingsverantwoordelijke voert enkel een statistische opdracht uit, zonder enige beslissingsbevoegdheid. Met dit ontwerp krijgen de betrokken personen dus de garantie dat hun gegevens niet zullen worden doorgegeven en niet kunnen worden gebruikt voor beslissingen tegen hen. De statistische doeleinden die door de opstellers van de tekst worden nagestreefd, worden duidelijk en limitatief vermeld, zodat de verwerking van de gegevens voor de betrokkenen voorzienbaar wordt gemaakt. De verwerking van dergelijke gegevens vormt ook een inmenging in het privéleven. Het voorontwerp legt de gevallen van en de voorwaarden voor deze inmenging vast, met inachtneming van artikel 22 van de Grondwet.

Commentaires des articles	**Opmerkingen op de artikels**
Article 1er La mention de ce que l'ordonnance en projet règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution est imposée par l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.	*Artikel 1* De vermelding dat het ontwerp van ordonnantie een aangelegenheid regelt als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet wordt opgelegd door artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.
Article 2 L'article 8 du Code du Logement garantit déjà que le C.P.A.S. soit informé de toute décision d'interdiction de mise en location.	*Artikel 2* Artikel 8 van de Huisvestingscode garandeert al dat het OCMW ingelicht wordt over elke beslissing tot verhuurverbod.

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Dans un objectif d'aide au relogement, il convient de prévoir la même information lorsqu'un arrêté d'inhabitabilité est pris par le bourgmestre sur la base des articles 133 et 135, alinéa 2, de la nouvelle loi communale.	Met als doel herhuisvestingsbijstand moet dezelfde informatie verschaft worden als de burgemeester een onbewoonbaarheidsbesluit neemt op basis van artikelen 133 en 135, tweede lid van de Nieuwe Gemeentewet.
Article 3 Par dérogation au principe de l'unicité du budget de la Région, une ordonnance peut créer des fonds budgétaires en affectant à des dépenses dont elle définit l'objet certaines recettes encaissées au budget des voies et moyens. Tel est l'objet de l'article 11 du Code du Logement qui a créé un Fonds régional de solidarité en charge de liquider les aides au relogement des personnes qui doivent quitter un logement frappé d'une interdiction d'occupation pour des raisons d'insalubrité, de sécurité ou d'insuffisance de l'équipement. Il est proposé d'ajouter 1 recette et 1 dépense à ce fonds : - une recette relative au produit des amendes pour discrimination, par souci de concordance avec l'article 214 quinquies qui prévoyait déjà l'affectation de ces amendes au fonds de solidarité ; - une dépense relative à la prise en charge des indemnités d'occupation pendant la période de trêve hivernale lorsque l'occupant ne peut y faire face.	*Artikel 3* In afwijking van het beginsel van de eenheid van de gewestbegroting kan een ordonnantie begrotingsfondsen oprichten door voor uitgaven, waarvan zij het voorwerp vaststelt, sommige op de middelenbegroting geïnde ontvangsten toe te wijzen. Daar gaat artikel 11 van de Huisvestingscode over, dat een Gewestelijk Solidariteitsfonds heeft opgericht om de herhuisvestingstoelagen uit te betalen aan mensen die een woning moeten verlaten waarvoor een bewoningsverbod is uitgesproken omdat ze ongezond, onveilig of niet genoeg uitgerust is. Er wordt voorgesteld 1 ontvangst en 1 uitgave toe te voegen aan dit fonds: - een ontvangst met betrekking tot de opbrengst van boetes voor discriminatie, teneinde in overeenstemming te zijn met artikel 214 quinquies, dat reeds voorzag in de toewijzing van deze boetes aan het solidariteitsfonds; - een uitgave die inhoudt dat de bewoningsvergoedingen ten laste genomen worden tijdens de winterstopperiode als de bewoner die zelf niet kan betalen.
Article 4 L'article 233, relatif à la résolution des conflits, est modifié pour préciser que tout litige en matière de bail d'habitation porté devant une juridiction (à défaut de faire l'objet d'une médiation, d'un arbitrage, ou d'un autre mode alternatif de résolution du conflit), l'est dans le respect des règles de procédures qui font l'objet du présent projet d'ordonnance.	*Artikel 4* Artikel 233, met betrekking tot conflictoplossing, wordt gewijzigd om te verduidelijken dat elk geschil inzake een woonhuurovereenkomst dat voor het gerecht gebracht wordt (zonder het voorwerp uit te maken van een bemiddeling, arbitrage of een andere alternatieve manier om het conflict op te lossen), daartoe de procedureregels uit dit ontwerp van ordonnantie moet naleven.
Article 5 Il est proposé d'insérer une nouvelle section 10 dans le titre XI (bail d'habitation), chapitre II (règles communes à tous les baux d'habitation), qui contiendra les dispositions applicables aux procédures en matière de bail d'habitation et en matière d'expulsion. Certaines dispositions seront également applicables aux conventions d'occupation précaire.	*Artikel 5* Er wordt voorgesteld een nieuwe afdeling 10 in te voegen in titel XI (huurovereenkomst), hoofdstuk II (gemeenschappelijke regels voor alle woonhuurovereenkomsten), met de bepalingen die van toepassing zijn op de procedures inzake woonhuurovereenkomsten en inzake uitzetting. Sommige bepalingen zullen ook van toepassing zijn op overeenkomsten voor precaire bewoning.

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Ce qui ne sera pas régi par ces dispositions continue de l'être par les dispositions du Code judiciaire. Les articles 233*bis* à 233*duodecies* nouveaux appellent les commentaires suivants.	Wat niet geregeld wordt door deze bepalingen zal geregeld blijven door de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek. De nieuwe artikelen 233*bis* tot 233*duodecies* vereisen het volgende commentaar.
Art. 233*bis*. – Disposition liminaire Il est précisé que le Code judiciaire continue à s'appliquer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les dispositions organisant la procédure dans le Code du Logement.	Art. 233*bis*. - Inleidende bepaling Er wordt verduidelijkt dat het Gerechtelijk Wetboek van toepassing blijft voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld wordt door de bepalingen in de Huisvestingscode die de procedure regelen
Art. 233*ter*. – Exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement Il convient de s'assurer que les décisions en matière de bail d'habitation ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit au logement du preneur. Le juge saisi d'une demande en la matière devrait donc examiner les conséquences de sa décision quant à la situation de logement du locataire et s'assurer qu'elles ne soient pas disproportionnées. A ce titre, il convient notamment d'éviter que la résolution soit prononcée pour des dettes de loyer ou autres manquements qui ne seraient pas suffisamment importants ou pour des dettes qui ne pourraient être apurées dans des délais raisonnables. Actuellement, la faculté pour le juge d'octroyer des délais de grâce est consacrée par l'article 1244 du Code civil. L'octroi de tels délais a pour effet de suspendre l'exigibilité de la dette et implique que le juge sursoit aux poursuites. Il s'avère qu'en matière de bail cette possibilité n'est pas toujours mise en œuvre, malgré les conséquences dramatiques que peut avoir le prononcé de la résolution du bail sur la situation de logement du preneur (et alors même que la dette de loyer n'est pas nécessairement importante). Par ailleurs, dans l'état actuel du droit, en cas de défaut, le juge est tenu de faire droit à la demande, sauf si la procédure ou la demande est contraire à l'ordre public (art. 806 du Code judiciaire). C'est ainsi que des expulsions peuvent être prononcées sur base de manquements véniels dans le chef du locataire comme ce fut le cas dans un jugement prononcé le 8 septembre 2020 prononçant par défaut la résolution d'un bail et l'expulsion d'un locataire qui n'avait pas remboursé son propriétaire d'une somme de 415,20 € à titre de frais d'intervention d'un chauffagiste.	Art. 233*ter*. - Vereiste van evenredigheid van de beslissingen inzake huisvesting We moeten ons ervan vergewissen dat de beslissingen inzake woonhuurovereenkomsten geen onevenredige schending inhouden van het recht op huisvesting van de huurder. De rechter die een dergelijke aanvraag krijgt, zou dus de gevolgen moeten onderzoeken van zijn beslissing over de huisvestingssituatie van de huurder, en zich ervan vergewissen dat die gevolgen niet onevenredig zijn. In dit opzicht moet in het bijzonder vermeden worden dat de ontbinding uitgesproken wordt voor huurschulden of andere tekortkomingen die niet aanzienlijk genoeg zouden zijn of voor schulden die binnen een redelijke termijn aangezuiverd zouden kunnen worden. Momenteel wordt de mogelijkheid voor de rechter om respijtperiodes toe te kennen geregeld door artikel 1244 van het burgerlijk wetboek. De toekenning van dergelijke periodes schort de invorderbaarheid van de schuld op en houdt in dat de rechter de vervolging uitstelt. Het blijkt dat deze mogelijkheid niet altijd benut wordt inzake huurovereenkomsten, ondanks de dramatische gevolgen die een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst kan hebben voor de huisvestingssituatie van de huurder (en zelfs als de huurschuld niet noodzakelijk omvangrijk is). Overigens moet de rechter in de huidige rechtstoestand in een verstekvonnis de rechter de vordering inwilligen, behalve in zoverre de rechtspleging of de vordering strijdig is met de openbare orde (art. 806 van het Gerechtelijk Wetboek). Zo kunnen uitzettingen uitgesproken worden op basis van lichte tekortkomingen van de huurder, zoals het geval was bij een vonnis dat werd uitgesproken op 8 september 2020, waarbij bij verstek de ontbinding van een huurovereenkomst en de uitzetting werd uitgesproken van een huurder die aan zijn eigenaar een bedrag van 415,20 euro niet

GOUVERNEMENT DE LA REGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

La disposition en projet vise à garantir que, contradictoirement ou par défaut, aucune décision ne puisse être prise sans examen de proportionnalité et qu'aucune expulsion ne puisse être autorisée sans constat que la dette ne pourrait être remboursée par l'octroi de délais de grâce raisonnables. De tels délais ne peuvent être précisés puisqu'ils dépendront de la situation des parties mais l'on peut considérer qu'une dette inférieure à trois mois de loyers ne pourrait justifier, à elle seule, la résolution du bail. Elle devrait, sauf circonstances particulières, pouvoir être remboursée par l'octroi de délais de grâce raisonnables.	had terugbetaald voor de kosten van de tussenkomst van een verwarmingsspecialist. De ontwerpbepaling beoogt te garanderen dat, op tegenspraak of bij verstek, geen enkele beslissing genomen mag worden zonder een evenredigheidsonderzoek, en dat geen enkele uitzetting mag worden toegestaan zonder vaststelling dat de schuld niet zou kunnen worden terugbetaald door de toekenning van redelijke respijtperiodes. Dergelijke periodes kunnen niet gepreciseerd worden omdat ze afhangen van de situatie waarin de partijen verkeren, maar we kunnen ervan uitgaan dat een schuld lager dan drie maanden huur op zich de ontbinding van de huurovereenkomst niet kan verantwoorden. De schuld zou, behalve in specifieke omstandigheden, terugbetaald moeten kunnen worden door de toekenning van redelijke respijtperiodes.
Art. 233*quater*. – Mise en demeure préalable Afin d'éviter au mieux le recours aux procédures judiciaires, il est proposé de généraliser le recours à la mise en demeure préalable à la saisine du juge de paix. Cette mise en demeure devra permettre au locataire de comprendre les montants réclamés, cette exigence étant particulièrement importante lorsqu'il s'agit d'un recouvrement de charges. L'introduction d'une action en justice ne pourra avoir lieu qu'au plus tôt un mois après l'envoi de cette mise en demeure, de manière à permettre au locataire de prendre les mesures qui s'imposent, à savoir s'acquitter de sa dette ou prendre contact avec son propriétaire pour proposer une solution raisonnable.	Art. 233*quater*. - Voorafgaande ingebrekestelling Om rechtsvorderingen zoveel mogelijk te vermijden wordt voorgesteld om de ingebrekestelling voorafgaand aan het aanhangig maken van de zaak bij de vrederechter te veralgemenen. Deze ingebrekestelling zal de huurder in staat moeten stellen de geëiste bedragen te begrijpen. Deze vereiste is bijzonder belangrijk als het om een terugvordering van kosten gaat. Overgaan tot een rechtsvordering mag pas ten vroegste een maand na de verzending van die ingebrekestelling, om de huurder in staat te stellen de nodige maatregelen te treffen, namelijk zijn schuld aflossen of contact opnemen met de eigenaar om een redelijke oplossing voor te stellen.
Art. 233*quinquies* – Mode d'introduction de l'instance Cette disposition régit les modalités d'introduction des demandes en matière de bail d'habitation. Dans un objectif de réduction des coûts de procédure, le recours à la requête comme acte introductif d'instance doit être privilégié. En ce sens, il est proposé de délaisser les frais de citation à charge du demandeur, quelle que soit l'issue de l'action introduite. Ce principe connaît une exception : lorsque le défendeur n'est pas inscrit dans les registres de la population. Dans ce cas, à défaut de pouvoir produire un certificat de domicile, l'action devra être introduite par citation signifiée au parquet et les frais pourront être mis à charge du défendeur s'il succombe.	Art. 233*quinquies* – Wijze van instellen van de rechtsvordering Deze bepaling regelt de wijze van indiening van de verzoeken inzake woonhuurovereenkomsten. Om de procedurekosten terug te dringen moet de voorkeur gaan naar een verzoekschrift om een rechtsvordering in te stellen. In die zin wordt er voorgesteld de dagvaardingskosten ten laste van de aanvrager te laten, ongeacht de uitkomst van de ingestelde rechtsvordering. Op dit beginsel bestaat één uitzondering: als de gedaagde niet ingeschreven staat in het bevolkingsregister. In dit geval, als er geen getuigschrift van woonplaats kan worden voorgelegd, zal de rechtsvordering worden ingesteld via een dagvaarding betekend aan het parket, en

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

	zullen de kosten ten laste van de gedaagde kunnen worden gelegd als die het proces verliest.
Selon l'alinéa 1er, les principes édictés par cette disposition concernent les demandes principales, c'est-à-dire les demandes formulées dans l'acte introductif d'instance ainsi que les demandes en intervention forcée (lorsqu'un tiers est appelé à devenir partie à la cause). Concernant ce deuxième objet, la disposition commentée déroge au principe formulé par l'article 16, alinéa 2, du Code judiciaire selon lequel l'intervention forcée se fait par citation. Rien ne justifie en effet, compte tenu de l'objectif poursuivi de réduire les coûts du procès, que le recours à la requête ne soit pas également encouragé ici.	Volgens het eerste lid betreffen de beginselen uitgevaardigd door deze bepaling de hoofdaanvragen, dat wil zeggen de aanvragen geformuleerd in de akte van rechtsingang alsook de aanvragen met gedwongen tussenkomst (wanneer een derde opgeroepen wordt partij in het geding te worden). Wat dit tweede onderwerp betreft, wijkt de becommentarieerde bepaling af van het beginsel geformuleerd door artikel 16, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek, dat stelt dat een gedwongen tussenkomst via dagvaarding gebeurt. Aangezien het nagestreefde doel is om de proceskosten te verminderen lijkt het verantwoord het gebruik van een verzoekschrift ook hier aan te moedigen.
Les autres demandes incidentes, qu'il s'agisse des modifications à la demande initiale ou des demandes reconventionnelles, demeurent régies par le Code judiciaire et peuvent donc être formées par conclusions.	Andere tussenvorderingen, of het nu gaat om wijzigingen van het oorspronkelijke verzoek of tegenvorderingen, blijven geregeld door het Gerechtelijk Wetboek en kunnen dus ingesteld worden bij conclusies.
Le second paragraphe reprend, en les complétant, les mentions que doit contenir la requête telles que ces mentions font actuellement l'objet de l'article 1344*bis* du Code judicaire.	De tweede paragraaf omvat, ter aanvulling daarvan, de vermeldingen die het verzoekschrift moet omvatten, zoals ze momenteel staan in artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek.
Les nouvelles mentions sont le numéro de téléphone et l'adresse électronique (si elle en a une) de la personne contre laquelle le demande est introduite. Ces données additionnelles visent à permettre une prise de contact plus aisée, rapide et efficace des C.P.A.S. avec les personnes menacées d'expulsion et à, par conséquent, lutter contre le non recours au droit.	De nieuwe vermeldingen zijn het telefoonnummer en het e-mailadres (als de persoon daarover beschikt) van de persoon tegen wie de aanvraag wordt ingediend. Via deze bijkomende gegevens kunnen de OCMW's vlotter, sneller en doeltreffender contact opnemen met de personen die uit hun woning gezet dreigen te worden en kan het niet-opnemen van rechten dus worden tegengegaan.
Les mêmes mentions sont imposées lorsque la demande est introduite par citation. Dans ce cas, il convient également de préciser la juridiction saisie, ainsi que les lieu, date et heure de l'audience à laquelle l'affaire sera introduite (puisque le greffe ne procède pas lui-même à la convocation du défendeur).	Dezelfde vermeldingen worden opgelegd wanneer de aanvraag wordt ingediend via dagvaarding. In dit geval moet ook het gerecht waarbij de zaak aanhangig wordt gemaakt verduidelijkt worden, alsook de locatie, de datum en het tijdstip van de hoorzitting waarbij de zaak aanhangig zal worden gemaakt (aangezien de griffie niet zelf de gedaagde oproept).
Enfin, à tout acte introductif d'instance doit être joint copie de la mise en demeure et de la preuve de son envoi un mois avant l'introduction de l'action. Il s'agit de généraliser le recours à la mise en demeure préalable pour tenter de limiter le recours à la procédure.	Tot slot moet bij elke akte van rechtsingang een kopie van de ingebrekestelling gevoegd worden, alsook het bewijs dat die een maand voor de aanhangigmaking is verstuurd. Het gaat erom de benutting van een voorafgaande ingebrekestelling te veralgemenen om gerechtelijke procedures te proberen te beperken.
Art. 233*sexies* – Délais de comparution	Art. 233*sexies* – Termijnen voor verschijning
Le premier alinéa de cette disposition reprend le contenu de l'article 1344*bis* du Code judiciaire qui	Het eerste lid van deze bepaling neemt de inhoud over van artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

consacre le principe selon lequel le greffe notifie la requête par pli judiciaire avec convocation à une audience fixée au plus tôt quinze jours après l'inscription de l'affaire au rôle général (c'est-à-dire, en principe lors de la réception de la requête). Le délai de comparution et le délai des citations sont tous deux portés à 40 jours lorsque l'action vise à obtenir l'expulsion d'un logement. L'allongement du temps minimum entre le dépôt de la requête (ou la signification de la citation) et l'audience vise à permettre au C.P.A.S., dont le rôle de prévention doit être renforcé, de bénéficier du temps nécessaire pour réaliser un diagnostic éclairé et proposer l'aide la plus adaptée à la situation. Les délais actuels ne permettent en effet pas au C.P.A.S. d'apporter son aide de la manière la plus appropriée au locataire (dans le cadre de ses missions légales), comme actuellement prescrit par l'article 1344ter, § 5 — disposition dont il est proposé d'intégrer le dispositif dans le Code du Logement (voy. Art. 233*sexies*, § 5, en projet). L'effectivité de cette aide nécessite de prendre contact avec les locataires concernés, de les convaincre du bien-fondé et de la nécessité d'un accompagnement, d'établir une relation de confiance permettant de réaliser une enquête sociale pertinente et de proposer des solutions réalistes au bénéfice tant du locataire que du propriétaire. Un délai de 40 jours doit permettre aux parties de se présenter à l'audience d'introduction avec des éléments concrets et pertinents établis par l'enquête sociale, notamment en ce qui concerne la capacité réelle de remboursement du locataire au regard de sa situation économique, sociale et familiale. Ce délai est également nécessaire pour permettre un véritable accompagnement susceptible de procurer aux intéressés tous les droits et avantages auxquels ils peuvent prétendre, de mettre en œuvre une médiation de dettes ou un accompagnement dans la recherche d'un autre logement. Si ce délai peut paraître long du point de vue du demandeur, la qualité de l'enquête sociale (et du diagnostic qui en découlera) et/ou la possibilité de mettre ce temps à profit pour dégager une solution de relogement et limiter l'hémorragie financière seront en réalité profitables au propriétaire. Le délai d'attente de 40 jours est également applicable lorsque le logement constitue l'accessoire d'un bien pris en bail commercial.	Wetboek, dat het beginsel bekrachtigt waarbij de griffie het verzoekschrift per gerechtsbrief betekent met een oproeping voor een zitting vastgesteld ten vroegste vijftien dagen na de inschrijving van de rechtszaak op de algemene rol (dat wil zeggen in principe bij de ontvangst van het verzoekschrift). De verschijningstermijn en de dagvaardingstermijn worden beide ingesteld op 40 dagen als de rechtsvordering een uitzetting uit een woning beoogt. De verlenging van de minimale tijd tussen de indiening van het verzoekschrift (of de betekening van de dagvaarding) en de zitting beoogt het OCMW, waarvan de preventierol versterkt moet worden, de nodige tijd te gunnen om een weloverwogen diagnose uit te voeren en de meest geschikte steun voor de situatie te bieden. De huidige termijnen stellen het OCMW immers niet in staat op de meest geschikte manier steun te bieden aan de huurder (in het kader van zijn wettelijke opdrachten), zoals momenteel voorgeschreven door artikel 1344ter, § 5 – bepaling waarvan voorgesteld wordt dit op te nemen in de Huisvestingscode (zie art. 233*sexies*, § 5, in ontwerp). De doeltreffendheid van deze steun vereist dat er contact wordt opgenomen met de huurders in kwestie, dat ze overtuigd raken van de gegrondheid en noodzaak van begeleiding, dat er een vertrouwensrelatie met hen wordt opgebouwd die een relevant sociaal onderzoek mogelijk maakt en dat er realistische oplossingen voorgesteld worden die zowel de huurder als de eigenaar goed uitkomen. Een termijn van 40 dagen moet de partijen in staat stellen op de openingszitting concrete en relevante elementen aan te dragen, vastgesteld door het sociale onderzoek, in het bijzonder inzake het werkelijke terugbetalingsvermogen van de huurder in het licht van zijn economische, sociale en gezinssituatie. Deze termijn is ook nodig om een werkelijke begeleiding mogelijk te maken die de betrokkenen alle rechten en voordelen biedt waar ze recht op hebben, schuldbemiddeling op te zetten of de personen te begeleiden bij de zoektocht naar een andere woning. Hoewel deze termijn lang kan lijken vanuit het oogpunt van de eiser zullen de kwaliteit van het sociale onderzoek (en van de diagnose die eruit zal voortvloeien) en/of de mogelijkheid om deze tijd te benutten om een herhuisvestingsoplossing te vinden en de financiële aderlating te beperken, in werkelijkheid de eigenaar ten goede komen. De wachttijd van 40 dagen is ook van toepassing als de woning hoort bij een goed dat verhuurd wordt met een handelshuurovereenkomst.
Art. 233*septies* – Communication au C.P.A.S. des demandes d'expulsion Comme cela résulte déjà de l'article 1344*ter* du Code judiciaire, les demandes tendant à	Art. 233*septies* – Mededeling aan het OCMW van de uitzettingseisen Zoals al voortvloeit uit artikel 1344*ter* van het Gerechtelijk Wetboek moeten aanvragen die de

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail relatif à la résidence principale du preneur ou un bail commercial portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile (ou, à défaut de domicile, de résidence) doivent être communiquées au C.P.A.S.	uitzetting beogen van een natuurlijke persoon die een huurovereenkomst heeft afgesloten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, of een handelshuurovereenkomst die betrekking heeft op een goed dat, volgens de akte van rechtsingang, als domicilie dient (of, als het niet om domicilie gaat, verblijfplaats), meegedeeld worden aan het OCMW.
L'article 233*quiquies* en projet vise tout logement pris en bail d'habitation (c'est-à-dire tous les baux portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques) et étend cette obligation aux conventions d'occupation précaire. Compte tenu du rôle que peut jouer le C.P.A.S. dans la recherche d'une solution de relogement, il n'y a en effet aucune raison de priver les occupants d'un logement à titre précaire de la revalorisation des missions des C.P.A.S. Les délais de convocation ou de citations ne sont pas modifiés pour autant.	Artikel 233*quinquies* in ontwerp beoogt elke woning verhuurd via een woonhuurovereenkomst (dat wil zeggen alle huurovereenkomsten die een woning betreffen met uitzondering van toeristische logiezen) en breidt deze verplichting uit tot de overeenkomsten voor precaire bewoning. Rekening houdend met de rol die het OCMW kan spelen bij de zoektocht naar een herhuisvestingsoplossing bestaat er immers geen enkele reden om de bewoners van een precaire woning de opwaardering van de opdrachten van de OCMW's te ontzeggen. De oproepings- of dagvaardingstermijnen daarentegen worden niet gewijzigd.
La communication au C.P.A.S. doit également être garantie lorsque la demande est formée, à titre incident, par voie de conclusions. Dans ce cas, le greffe devra communiquer la copie de ces conclusions au C.P.A.S. et l'instruction en cours devra être interrompue pour permettre au C.P.A.S. d'effectuer l'enquête sociale dans un délai de 40 jours (comme si la demande avait été introduite dès l'acte introductif d'instance).	Het OCMW inlichten moet ook gegarandeerd worden als de aanvraag bij wijze van tussenvordering ingediend wordt bij conclusie. In dit geval moet de griffie de kopie van deze conclusie bezorgen aan het OCMW, en het lopende onderzoek moet worden onderbroken om het OCMW in staat te stellen het sociale onderzoek te voeren binnen een termijn van 40 dagen (alsof de aanvraag zou zijn ingediend van bij de akte van rechtsingang).
Enfin, le dispositif en projet étend également l'obligation de saisir le C.P.A.S. à l'hypothèse où le litige fait l'objet d'un arbitrage. Dans ce cas, il appartiendra à l'arbitre désigné ou au collège d'arbitres de communiquer au C.P.A.S. une copie de l'acte par lequel il est saisi de la demande tendant à l'expulsion du logement, que cette demande soit formulée dans l'acte originel de sa saisine, à titre de demande reconventionnelle ou en cours d'arbitrage. Le C.P.A.S. doit être informé de la date à laquelle les parties seront convoquées (à l'issue du délai de 40 jours de l'enquête sociale), de manière à pouvoir communiquer son rapport avant que la procédure arbitrale ne débute véritablement.	Tot slot breidt het ontwerp van ordonnantie ook de plicht uit om het OCMW in te schakelen als het geschil leidt tot arbitrage. In dat geval is het de taak van de aangewezen scheidsrechter of het college van scheidsrechters aan het OCMW een kopie te bezorgen van de akte waarmee de huisuitzettingsaanvraag aanhangig wordt gemaakt, of die aanvraag nu geformuleerd wordt in de oorspronkelijke akte van de aanhangigmaking, als tegenvordering of tijdens de arbitrage. Het OCMW moet worden ingelicht over de datum waarop de partijen zullen worden opgeroepen (na de termijn van 40 dagen voor het sociale onderzoek), om zo zijn verslag te kunnen bezorgen alvorens de arbitrageprocedure echt van start gaat.
La compétence territoriale du C.P.A.S. retenue est celle du lieu de résidence et donc, en principe, celle de la commune sur le territoire de laquelle le logement se situé.	Het bevoegde OCMW zal het OCMW zijn van de verblijfplaats en dus in principe dat van de gemeente waar de woning zich bevindt.
La possibilité pour le locataire de s'opposer à la transmission de ses données au CPAS est supprimée à l'instar de ce que prévoit l'article 50 du décret flamand du 9 novembre 2018 « contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de	De mogelijkheid voor de huurder zich te verzetten tegen de bezorging van zijn gegevens aan het OCMW wordt geschrapt, naar het voorbeeld van wat in artikel 50 van het Vlaamse decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

ceux-ci ». Cette modification simplifie la procédure en permettant au CPAS de proposer plus rapidement un accompagnement dans l'espoir d'éviter l'expulsion. Cette restriction à la vie privée du locataire est justifiée par l'intérêt général, pour apporter un soutien aux personnes menacées d'expulsion et proportionnelle puisque les employés du CPAS ont un devoir de confidentialité et ne sont donc pas autorisés à transmettre ces informations à d'autres acteurs. De plus, le locataire n'est pas obligé d'accepter l'orientation du CPAS, ce n'est qu'une option que le CPAS propose.	delen ervan bepaald wordt. Deze wijziging vereenvoudigt de procedure door het OCMW in staat te stellen sneller begeleiding te bieden in de hoop de uitzetting te vermijden. Deze beperking van de privacy van de huurder wordt verantwoord door het algemene belang, om steun te bieden aan mensen die bedreigd worden met uitzetting, en is evenredig, aangezien de OCMW-medewerkers gebonden zijn aan een vertrouwelijkheidsplicht en deze informatie dus niet mogen doorgeven aan andere spelers. Bovendien is de huurder niet verplicht de doorverwijzing van het OCMW te aanvaarden, het is enkel een optie die het OCMW aanbiedt.
Art. 233*octies* – Conciliation préalable Cette disposition reprend le dispositif de l'article 1344*septies* du Code judiciaire, qui assigne au juge une mission de conciliation préalablement à l'examen au fond de toute demande en matière de location de logement. La référence aux articles 731 à 733 du Code judiciaire concerne la procédure en conciliation qui peut toujours être engagée en dehors de l'introduction de toute demande au fond. Lorsque la demande porte sur une demande d'expulsion, le juge pourra être mis en possession de l'enquête sociale à laquelle aura pu procéder le C.P.A.S. dans le délai de comparution qui est porté à 40 jours par l'article 233*cinquies* en projet. Les résultats de cette enquête pourront être déterminant quant à la mise en œuvre d'une solution, sous l'impulsion du juge de paix dans le cadre de la tentative de conciliation. Si aucun accord ne peut être trouvé, le juge de paix poursuit simplement la procédure sans qu'une nouvelle date d'audience doive nécessairement être fixée, si ce n'est lorsqu'une mise en état de l'affaire s'impose.	Art. 233*octies* – Voorafgaande verzoening Deze bepaling neemt het systeem over uit artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek, dat aan de rechter een verzoeningsopdracht toevertrouwt voorafgaand aan het onderzoek ten gronde van elke aanvraag inzake woningverhuur. De verwijzing naar artikelen 731 tot 733 van het Gerechtelijk Wetboek betreft de verzoeningsprocedure, die altijd kan worden aangegaan buiten de indiening van elke aanvraag ten gronde. Als de aanvraag een uitzetting betreft, kan de rechter het sociale onderzoek krijgen dat het OCMW heeft kunnen uitvoeren binnen de verschijningstermijn, die uitgebreid wordt tot 40 dagen door het artikel 233 *quinquies* in ontwerp. De resultaten van dit onderzoek kunnen bepalend zijn om een oplossing op te zetten, onder impuls van de vrederechter in het kader van de verzoeningspoging. Als er geen overeenkomst getroffen kan worden, zet de vrederechter eenvoudigweg de procedure voort zonder dat er noodzakelijkerwijs een nieuwe zittingsdatum moet worden vastgelegd, tenzij een instaatstelling van de zaak noodzakelijk is.
Art. 233*novies* – Introduction d'une demande d'expulsion par voie de conclusions Le propriétaire peut être amené à solliciter un jugement d'expulsion par voie de conclusions. Cela pourrait être le cas à titre de moyen de défense lorsqu'il est assigné par le locataire pour manquement à ses obligations de délivrer une chose conforme (aux normes de salubrité notamment) ou pour manquement à son obligation d'entretien par exemple. Dans ce cas, il convient d'organiser l'intervention du C.P.A.S. au travers d'un dispositif spécifique.	Art. 233*novies* – Indiening van een uitzettingsaanvraag bij conclusie De eigenaar kan het nodig vinden een uitzettingsvonnis bij conclusie te vragen. Dat zou het geval kunnen zijn als verweermiddel wanneer hij door de huurder gedaagd wordt wegens het tekortschieten in zijn plichten om een conform goed te leveren (in het bijzonder wat de gezondheidsnormen betreft) of verzaakt aan zijn onderhoudsplicht bijvoorbeeld. In dat geval moet de tussenkomst van het OCMW geregeld worden via een specifieke maatregel.

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

Le dépôt de la demande doit interrompre les délais d'échange de conclusions pour permettre au C.P.A.S. de réaliser l'enquête sociale et de proposer les aides les plus appropriées. Le délai pour réaliser ce travail d'analyse, d'accompagnement et de proposition de solutions doit être le même que celui dans lequel le C.P.A.S. est appelé à intervenir au moment de l'introduction de l'instance, soit 40 jours. A l'issue de ce délai, les parties doivent comparaitre pour faire le point sur les résultats de cette enquête, faire acter une solution ou encore solliciter un nouveau calendrier de mise en état. Cette audience permet également au juge d'assurer un rôle actif.	De indiening van de eis moet de termijn voor de uitwisseling van conclusies onderbreken om het OCMW in staat te stellen het sociale onderzoek uit te voeren en de meest geschikte steun te bieden. De termijn om dit analyse- en begeleidingswerk te verrichten en oplossingen voor te stellen moet dezelfde zijn als die waarbij het OCMW moet tussenkomen bij de rechtsingang, namelijk 40 dagen. Na die termijn moeten de partijen voor de rechter verschijnen om de resultaten van dit onderzoek te bespreken, akte te laten nemen van een oplossing of om een nieuw tijdschema te verzoeken voor instaatstelling. Deze zitting stelt de rechter ook in staat een actieve rol te spelen.
Art. 233*decies* – Notification des décisions d'expulsion Toute décision d'expulsion d'un logement doit être portée à la connaissance du C.P.A.S. La notification d'une copie de la décision se fait par le greffe en même temps qu'il communique la copie non signée de la décision aux parties et, le cas échéant à leurs avocats, comme il est prévu à l'article 792 du Code judiciaire (c'est-à-dire dans les cinq jours de la prononciation de la décision). Les tribunaux arbitraux doivent également communiquer copie des sentences qui ordonnent ou autorisent une expulsion. A des fins de statistiques sur les expulsions, les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion seront également communiquées par le greffe et le tribunal arbitral à l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse' et ce, par voie électronique simultanément à la communication aux parties et au C.P.A.S.	Art. 233*decies* – Betekening van de uitzettingsbeslissingen Elke beslissing tot uitzetting uit een woning moet gemeld worden aan het OCMW. De betekening van een kopie van de beslissing gebeurt door de griffie, op hetzelfde moment waarop ze de niet-ondertekende kopie van de beslissing bezorgt aan de partijen, en in voorkomend geval aan hun advocaten, zoals voorzien in artikel 792 van het Gerechtelijk Wetboek (dat wil zeggen binnen vijf dagen na de uitspraak). De scheidsgerechten moeten ook een kopie bezorgen van de uitspraken die een uitzetting opleggen of toelaten. Met het oog op statistieken van de uitzettingen worden de beslissingen en de arbitrale uitspraken die een uitzetting toestaan ook door de griffie en het scheidsgerecht meegedeeld aan het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, en dit via elektronische weg, op hetzelfde moment dat ze worden meegedeeld aan de partijen en aan het OCMW.
Art. 233*undecies* – Délai d'expulsion et informations préalables Le premier paragraphe reprend le dispositif du premier alinéa de l'article 1344*quater* du Code judiciaire, qui consacre le principe selon lequel il ne peut être recouru à l'expulsion qu'un mois après la signification du jugement, sauf si celui-ci consacre un délai différent. A l'heure actuelle, cette disposition ne s'applique qu'aux jugements relatifs aux baux de résidence principale et aux logements loués dans le cadre d'un bail commercial (par exemple, un logement mis à disposition dans le cadre d'un contrat de brasserie). On rappellera que les sentences arbitrales (art. 1719, § 1er, du Code judiciaire) et l'accord de médiation (art. 1733 et art. 1736, al. 3, du Code judiciaire) doivent être homologués	Art. 233*undecies* – Uitzettingstermijn en voorafgaande informatie De eerste paragraaf neemt het eerste lid van artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek over, dat bepaalt dat pas een maand na de betekening van het vonnis mag worden overgegaan tot de uitzetting, behalve als dit vonnis in een andere termijn voorziet. Momenteel is deze bepaling enkel van toepassing op de vonnissen die betrekking hebben op huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats en op woningen verhuurd in het kader van een handelshuurovereenkomst (bijvoorbeeld een woning ter beschikking gesteld in het kader van een brouwerijcontract). We herinneren eraan dat arbitrale uitspraken (art. 1719, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek) en bemiddelingsakkoorden (art. 1733 en art. 1736, derde lid, van het

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

par le juge pour pouvoir faire l'objet d'une mesure d'exécution forcée.	Gerechtelijk Wetboek) gehomologeerd moeten worden door de rechter om het voorwerp uit te kunnen maken van een maatregel van gedwongen tenuitvoerlegging.
La disposition en projet étend le champ d'application de ce principe à tous les baux d'habitation au sens du Code du Logement et aux conventions d'occupation précaires, ainsi qu'à tous les actes autorisant une expulsion (à l'exception des actes administratifs tels les arrêtés de police, les arrêtés d'inhabitabilité ou les décisions d'interdiction de mise en location). Ne sont pas non plus visées les expulsions de lieux occupés sans titre ni droit qui font l'objet du chapitre Xv*ter* du livre IV du Code judiciaire. Sont par contre visés, outre les jugements *sensu stricto*, les procès-verbaux de conciliation, les accords de médiation, les sentences arbitrales et les actes notariés notamment. Tout acte juridique servant de fondement à une expulsion, à l'exclusion des décisions administratives adoptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou d'équipement, devra donc faire l'objet d'une signification et ne pourra être mis en œuvre qu'après l'expiration d'un délai d'un mois à dater de cette signification (sous réserve d'une modification de ce délai dans la décision signifiée).	De bepaling in ontwerp breidt het toepassingsgebied van dit beginsel uit naar alle woninghuurovereenkomsten in de zin van de Huisvestingscode en tot de overeenkomsten voor precaire bewoning, alsook tot alle akten die een uitzetting toelaten (met uitzondering van administratieve aktes zoals politie- of onbewoonbaarheidsbesluiten of beslissingen tot verhuurverbod). Worden ook niet beoogd: uitzettingen uit plaatsen die bezet worden zonder titel noch recht, zoals besproken in hoofdstuk Xv*ter* van boek IV van het Gerechtelijk Wetboek. Worden daarentegen wel beoogd, naast de vonnissen *in strikte zin*, de processen-verbaal van verzoening, de bemiddelingsakkoorden, de arbitrale uitspraken en de notariële akten in het bijzonder. Elke gerechtelijke akte die als basis dient voor een uitzetting, met uitzondering van bestuurlijke beslissingen genomen om veiligheids-gezondheids- en uitrustingsredenen, zal dus betekend moeten worden en mag pas uitgevoerd worden na het verstrijken van een periode van een maand vanaf deze betekening (onder voorbehoud dat deze termijn is aangepast in de betekende beslissing).
Le délai fixé par la disposition en projet s'impose quand bien même il n'est pas expressément mentionné dans le jugement ou l'acte autorisant l'expulsion. Il s'impose de plein droit à l'huissier, lequel engagerait dès lors sa responsabilité s'il ne le respectait pas.	De termijn vastgesteld door de bepaling in ontwerp wordt opgelegd ook als die niet uitdrukkelijk vermeld wordt in het vonnis of in de akte die de uitzetting toestaat. De termijn wordt van rechtswege opgelegd aan de gerechtsdeurwaarder, die dus aansprakelijk gesteld kan worden als hij die niet naleeft.
La disposition en projet prévoit certaines exceptions à l'application de ce délai d'un mois notamment pour les biens qui sont abandonnés. Constituent des indices d'abandon les éléments suivants: - l'absence d'inscription au registre de la population à l'adresse du logement ; - l'absence de déclaration en tant que seconde résidence ; - l'impossibilité d'entrer dans la propriété, par exemple en raison d'un blocage ou d'un scellement de l'entrée ; - des ouvertures de fenêtres scellées ou supprimées (placardées, peintes) ; - une boîte aux lettres bloquée ou une boîte aux lettres pleine pendant une longue période ; - volets abaissés pendant de longues périodes ; - logement non meublé ; - aucun raccordement aux services publics ; - vandalisme intérieur grave : logement partiellement détruit ou démoli ; - des vitres et/ou des menuiseries extérieures gravement souillées.	De ontworpen bepaling voorziet in bepaalde uitzonderingen op de toepassing van deze termijn van één maand, met name voor verlaten panden. De volgende elementen vormen een indicatie dat er sprake is van een verlaten pand: - geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning; - geen aangifte als tweede verblijf; - de onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang; - dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd); - een dichtgeplakte brievenbus of een volle brievenbus gedurende lange tijd; - rolluiken die gedurende een lange periode neergelaten zijn; - ongemeubelde woning; - geen aansluitingen op nutsvoorzieningen; - ernstige inpandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt; - ernstig vervuild glas- en/ of buitenschrijnwerk;

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

La disposition en projet précise par ailleurs que lorsque le juge augmente le délai d'expulsion, il fixe le montant de l'indemnité d'occupation. Celle-ci ne saurait toutefois excéder le montant du loyer ; il s'agit d'éviter par-là que, comme cela a pu être constaté, le juge n'accorde une indemnité d'occupation journalière portant sur un montant dépassant, sur un mois, le montant du loyer. La référence maximale devra évidemment être le loyer tel que validé par le tribunal dans l'hypothèse où son montant a fait l'objet d'une contestation.

De bepaling in ontwerp verduidelijkt overigens dat wanneer de rechter de uitzettingstermijn verlengt, hij het bedrag van de bewoningsvergoeding vaststelt. Deze vergoeding mag evenwel niet hoger zijn dan het bedrag van de huurprijs; zo moet vermeden worden dat, zoals al werd vastgesteld, de rechter een dagelijkse bewoningsvergoeding toekent waarvan het opgetelde bedrag voor een maand het bedrag van de huurprijs overschrijdt. De maximumreferentie moet uiteraard de huurprijs zijn zoals gevalideerd door het gerechtshof als het bedrag betwist is geweest.

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

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

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

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

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

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

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

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

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Le paragraphe 3 prévoit que le délai d'un mois visé au paragraphe 2 est interrompu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. Par "preuve", il y a lieu d'entendre tout élément qui permet d'attester d'une solution de relogement effective tel qu'un contrat de bail, un engagement du CPAS ou d'une SISP.	Paragraaf 3 bepaalt dat de in paragraaf 2 bedoelde termijn van een maand wordt onderbroken als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn. Onder "bewijs" moet elk element worden verstaan waarmee een daadwerkelijke herhuisvestingsoplossing kan worden aangetoond, zoals een huurovereenkomst, een verbintenis van het OCMW of een OVM.

Art. 233*duodecies* – Moratoire hivernal	Art. 233*duodecies* – Winterstop
Le moratoire hivernal instauré par circulaires dans le logement social est intégré dans le Code du logement afin d'assurer à ce principe une valeur législative.	De winterstop ingevoerd door omzendbrieven in de sociale huisvesting wordt opgenomen in de Huisvestingscode om dit beginsel wetgevende waarde te verzekeren.
L'interdiction des expulsions en hiver (destinée à éviter des situations contraires à la dignité humaine lorsqu'aucune solution de relogement n'a pu être trouvée, malgré le renforcement de l'intervention du C.P.A.S., dès l'introduction de la procédure) est étendue au logement privé et au logement à finalité sociale, à tout le moins lorsque le logement a fait l'objet d'un bail d'habitation ou est l'accessoire d'un bien qui a fait l'objet d'un bail commercial. Les biens qui ont fait l'objet d'une convention d'occupation précaire ne sont pas concernés. Le jugement en attestera.	Het verbod op uitzettingen in de winter (om mensonwaardige situaties te vermijden als er geen herhuisvestingsoplossing gevonden kon worden, ondanks de versterkte tussenkomst van het OCMW, zodra de procedure wordt opgestart) wordt uitgebreid naar privéwoningen en woningen met sociaal oogmerk, tenminste als de woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een woninghuurovereenkomst of hoort bij een goed waarvoor er een handelshuurovereenkomst is afgesloten. Het is niet van toepassing op goederen waarvoor er een overeenkomst voor precaire bewoning is afgesloten. Het vonnis moet dit uitwijzen.
La période pendant laquelle toute expulsion est suspendue s'étend du 1er novembre au 15 mars. Pendant cette période, seule l'expulsion proprement dite ne peut avoir lieu — la signification du titre et l'avis préalable à l'exécution forcée n'étant, eux, pas concernés.	De periode waarin elke uitzetting wordt opgeschort, loopt van 1 november tot 15 maart. Tijdens die periode mag enkel de eigenlijke uitzetting niet plaatsvinden – op de betekening van de titel en het bevel dat voorafgaat aan de gedwongen tenuitvoerlegging is dit niet van toepassing.
Le moratoire s'applique de plein droit, sauf si le titre à exécuter en dispose autrement ou qu'est jointe à ce titre un jugement autorisant l'expulsion malgré que l'on se trouve en période hivernale. La dérogation doit faire l'objet d'une motivation particulière, au travers de laquelle il doit apparaitre qu'elle s'impose de manière impérieuse soit : - en raison de l'état du bien (au nom de la sécurité publique ou de celle de l'occupant), - parce que le comportement de l'occupant rend la prolongation de l'occupation impossible (au motif que l'intéressé met en danger autrui ou cause un véritable problème de sécurité pour le bien ou pour les communs) - parce que le bailleur est lui-même sans logement en raison d'un cas de force majeure (par exemple le cas d'un propriétaire qui a résilié le bail pour occupation personnelle conformément à l'article	De winterstop is van rechtswege van toepassing, behalve als de uit te voeren titel anders bepaalt, of als er bij deze titel een vonnis gevoegd is dat de uitzetting toestaat ondanks het feit dat het winter is. De afwijking moet het voorwerp uitmaken van een bijzondere motivatie, waaruit moet blijken dat daartoe dwingende redenen bestaan ofwel: - wegens de toestand waarin het goed verkeert (in naam van de openbare veiligheid of de veiligheid van de bewoner), - omdat het gedrag van de bewoner de verdere bewoning onmogelijk maakt (met als reden dat de betrokkene anderen in gevaar brengt of een echt veiligheidsprobleem vormt voor het goed of voor de gemeenschappelijke delen). - omdat de verhuurder zelf zonder huisvesting zit als gevolg van een geval van overmacht (bijvoorbeeld het geval van een eigenaar die de

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

237 et qui se retrouve sans possibilité d'autre logement) Pendant la période pendant laquelle l'expulsion ne peut avoir lieu, il convient de garantir que le propriétaire privé percevra l'indemnité d'occupation qui lui est due. A cette fin, il est prévu qu'en cas de défaillance de l'occupant, le bailleur privé ou l'opérateur immobilier public qui n'a pas perçu de subside régional pour la construction ou la gestion du logement à finalité sociale peut s'adresser au Fonds de solidarité, dont les prérogatives sont étendues par l'article 3 du présent projet, qui réglera la dette de l'occupant. L'instauration d'un moratoire hivernal ne devrait donc impacter les propriétaires privés que de façon très subsidiaire.	huurovereenkomst heeft beëindigd voor persoonlijke bewoning in overeenstemming met artikel 237 en die zich zonder de mogelijkheid van andere woning bevindt) Tijdens de periode waarin de uitzetting niet mag plaatsvinden, moet gegarandeerd worden dat de private eigenaar de bewoningsvergoeding zal krijgen die hem verschuldigd is. Daartoe wordt erin voorzien dat, wanneer de bewoner in gebreke blijft, de private verhuurder of de openbare vastgoedbeheerder die geen gewestelijke subsidie heeft ontvangen voor de bouw of het beheer van woningen van sociale aard, zich kan richten tot het Solidariteitsfonds, waarvan de bevoegdheden uitgebreid worden door artikel 3 van dit ontwerp, dat de schuld van de bewoner zal regelen. De invoering van een winterstop zou dus maar erg aanvullend gevolgen hebben voor de private eigenaars.

Article 7	*Artikel 7*
Cette disposition n'appelle pas de commentaire.	Deze bepaling vergt geen commentaar.

GOUVERNEMENT DE LA REGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE SOUMIS A L'AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT **Avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité**	VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TER ADVIES VOORGELEGD AAN DE RAAD VAN STATE **Voorontwerp van ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit**
Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, Sur la proposition de la Secrétaire d'État chargée du Logement, Après délibération, ARRÊTE :	De Brusselse Hoofdstedelijke Regering, Op de voordracht van de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, Na beraadslaging, BESLUIT:
Article 1er La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.	*Artikel 1* Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.
Article 2 Dans le Code bruxellois du Logement adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003, l'article 8, dont le texte actuel formera le paragraphe 1er, est complété par un paragraphe 2 rédigé comme suit : « § 2. L'arrêté d'inhabitabilité d'un logement fondé sur les articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale est communiqué sans délai au C.P.A.S. du lieu où se situe le logement. »	*Artikel 2* In de Brusselse Huisvestingscode, aangenomen bij de ordonnantie van 17 juli 2003, wordt artikel 8, waarvan de huidige tekst paragraaf 1 zal vormen, aangevuld met een paragraaf 2, luidende: "§ 2. Het onbewoonbaarheidsarrest van een woning, gegrond op artikelen 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet, wordt onmiddellijk bezorgd aan het OCMW van de plaats waar de woning zich bevindt."
Article 3 L'article 11 du même Code est remplacé par ce qui suit : « § 1er. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité §2. Sont affectés à ce fonds : - le produit des amendes perçues en vertu de l'article 10 du Code du Logement ; - le produit des amendes perçues en vertu de l'article 214 quinquies du Code du Logement ; - les frais administratifs visés à l'article 14 du Code du Logement ;	*Artikel 3* Artikel 11 van dezelfde code wordt vervangen als volgt: "§ 1. Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht. § 2. Worden toegewezen aan dit fonds: - de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 10 van de Huisvestingscode; - de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 214quinquies van de Huisvestingscode; - de administratiekosten beoogd in artikel 14 van de Huisvestingscode;

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

§3. Les moyens du fonds sont affectés : - aux interventions dans le nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation des personnes qui quittent un logement suite à l'application de l'article 8 du Code du Logement ; - à la prise en charge, partielle ou totale, à titre d'avances, des indemnités d'occupation dues pendant la trêve hivernale visée à l'article 233duodecies du Code du Logement. Le Gouvernement détermine les conditions dans lesquelles les personnes qui quittent un logement comme suite à l'application des dispositions de l'article 8 bénéficient d'une intervention dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation ».	§3. De middelen van het fonds worden bestemd: - voor tussenkomsten in de nieuwe huurprijs en de verhuis- of installatiekosten van personen die een woning verlaten naar aanleiding van de toepassing van artikel 8 van de Huisvestingscode; - voor het op zich nemen, gedeeltelijk of volledig, als voorschot, van de bewoningsvergoedingen verschuldigd tijdens de winterstop bedoeld in artikel 233duodecies van de Huisvestingscode. De Regering stelt de voorwaarden vast waaronder personen die als gevolg van de toepassing van artikel 8 een woning verlaten een tussenkomst in de nieuwe huurprijs krijgen, alsook in de verhuis- of installatiekosten".
Article 4 Dans l'article 233, § 1er, du même Code les mots « conformément aux règles visées dans la section 10 du présent chapitre » sont insérés entre les mots « la saisine d'une juridiction » et la virgule précédant les mots « les parties ».	*Artikel 4* In artikel 233, § 1 van dezelfde code worden de woorden ",in overeenstemming met de regels bedoeld in afdeling 10 van dit hoofdstuk," ingevoegd tussen de woorden "in der minne regelen" en het woord "door".
Article 5 Dans le titre XI, chapitre II du même Code, il est inséré une section 10 rédigée comme suit : « Section 10. Procédure en matière de bail d'habitation et en matière d'expulsion Art. 233*bis*. – Disposition liminaire Le Code judiciaire s'applique sous réserve des dispositions qui suivent.	*Artikel 5* In titel XI, hoofdstuk II van dezelfde code wordt een afdeling 10 ingevoegd, luidende: "Afdeling 10. Procedure inzake woninghuurovereenkomst en inzake uitzetting Art. 233*bis*. – Inleidende bepaling Het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing onder voorbehoud van de bepalingen die hierop volgen.
Art. 233*ter*. – Exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement Le juge statue sur toute demande relative à un bail d'habitation ou à un bail visé à la section li*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur. La résolution du contrat ne pourra être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables, eu égard à la situation des parties, ou sur le constat de ce que la résolution du contrat constitue une décision proportionnée au regard des manquements qui fondent la demande »	Art. 233*ter*. – *Vereiste van evenredigheid van de beslissingen inzake huisvesting* De rechter spreekt zich uit over elke aanvraag die een woninghuurovereenkomst betreft of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling li*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, rekening houdend met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder. De ontbinding van het contract wordt slechts uitgesproken als de schuldvordering niet kan worden aangezuiverd binnen een redelijke termijn, gelet op de situatie van de partijen, of wanneer vastgesteld wordt dat de ontbinding van het contract een evenredige beslissing

GOUVERNEMENT DE BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

	gelet op de tekortkomingen die aan de eis ten grondslag liggen."
Art. 233*quater*. – Mise en demeure préalable § 1er. Tout recouvrement d'une dette de loyer ou de charges doit commencer par une mise en demeure écrite, adressée au preneur dont un modèle-type est disponible sur le site de Bruxelles Logement. Cette mise en demeure doit contenir de manière complète et non équivoque toutes les données relatives à la créance. Elle doit comprendre au minimum les données énumérées au § 2 et il ne peut être procédé à d'autres techniques de recouvrement qu'après écoulement du délai prévu au § 3. § 2. Dans cette mise en demeure apparaissent au moins les données suivantes : 1° l'identité, l'adresse, le numéro de téléphone et la qualité du bailleur ; 2° une description et une justification claires des montants réclamés, en ce compris les dommages-intérêts et les intérêts moratoires réclamés ; 3° la mention que, en l'absence de réaction dans le délai prévu au § 3, le bailleur pourra saisir le juge de paix d'une action en recouvrement et/ou résolution du bail ; 4° dans le cas où le recouvrement est effectué par un avocat, un officier ministériel ou un mandataire de justice, le texte suivant figurera dans un alinéa séparé, en caractères gras et dans un autre type de caractère : "Cette lettre concerne un recouvrement amiable et vise à éviter un recouvrement judiciaire (assignation au tribunal ou saisie)." § 3. Dans la mise en demeure, le délai dans lequel la créance peut être remboursée avant que des mesures complémentaires soient prises est mentionné. Ce délai est d'au moins un mois et commence à courir à la date de l'envoi de la sommation écrite.	Art. 233*quater*. – Voorafgaande ingebrekestelling § 1. Elke invordering van een huur- of lastenschuld moet beginnen met een schriftelijke ingebrekestelling gericht aan de huurder, waarvan een standaardsjabloon beschikbaar is op de website van Brussel Huisvesting. Deze ingebrekestelling moet een volledig en ondubbelzinnig overzicht omvatten van alle gegevens met betrekking tot de schuldvordering. Ze moet minimaal de gegevens opgesomd in § 2 omvatten, en er mag niet worden overgegaan tot andere invorderingstechnieken tot de termijn vermeld in § 3 is verstreken. § 2. De ingebrekestelling moet minstens volgende gegevens vermelden: 1° de identiteit, het adres, het telefoonnummer en de hoedanigheid van de verhuurder; 2° een beschrijving en duidelijke verantwoording van de geëiste bedragen, met inbegrip van de geëiste schadevergoedingen en vertragingsrente; 3° de vermelding dat, als een reactie uitblijft binnen de termijn vermeld in § 3, de verhuurder de zaak aanhangig kan maken bij de vrederechter voor invordering en/of ontbinding van de huurovereenkomst; 4° als de invordering uitgevoerd wordt door een advocaat, een openbaar ministerieel ambtenaar of een gerechtsmandataris, moet de volgende tekst in een apart lid vermeld worden, vetgedrukt en in een ander lettertype: "Deze brief betreft een minnelijke invordering en beoogt een gerechtelijke invordering te vermijden (daging voor de rechtbank of aanhangigmaking)." § 3. In de ingebrekestelling wordt de termijn vermeld waarin de schuldvordering terugbetaald kan worden vooraleer er bijkomende maatregelen genomen worden. Deze termijn duurt minstens een maand en begint te lopen vanaf de datum waarop de schriftelijke aanmaning verstuurd werd.
Art. 233*quinquies* – Mode d'introduction de l'instance § 1er. Les demandes introductives et les demandes en intervention forcée en matière de bail d'habitation, en ce compris celles tendant à une	Art. 233*quinquies* – Wijze van instellen van de rechtsvordering § 1. De inleidende eis en de eis voor een gedwongen tussenkomst inzake woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

expulsion, sont formées par requête écrite déposée au greffe de la justice de paix.	eisen die een uitzetting nastreven, komen tot stand via een schriftelijk verzoekschrift aan de vrederechter.
La demande introduite par citation est recevable mais les frais de citation restent à charge du demandeur quand bien même il obtient gain de cause, sauf lorsque le recours à ce mode d'introduction de l'instance est imposé par le législateur ou justifié par le fait que le défendeur n'est pas inscrit au registre de la population.	Een eis ingediend via dagvaarding is ontvankelijk, maar de dagvaardingskosten blijven ten laste van de aanvrager, zelfs als hij de zaak wint, behalve als het gebruik van deze wijze van rechtsingang opgelegd wordt door de wetgever, of verantwoord wordt door het feit dat de verweerder niet is ingeschreven in het bevolkingsregister.
§ 2. A peine de nullité, l'acte introductif contient :	§ 2. Op straffe van nietigheid moet de akte van rechtsingang het volgende omvatten:
1° l'indication des jours, mois et an;	1° de vermelding van dag, maand en jaar;
2° les nom, prénom et domicile du requérant et, le cas échéant, son numéro de registre national ou numéro d'entreprise ;	2° de naam en voornaam en het domicilie van de eiser, en in voorkomend geval zijn rijksregisternummer of ondernemingsnummer;
3° les nom, prénom, domicile, et si ces informations sont connues du bailleur le numéro de téléphone et, le cas échéant, l'adresse électronique de la personne contre laquelle la demande est introduite ;	3° de naam en voornaam, het domicilie, en indien door de verhuurder bekend, het telefoonnummer en in voorkomend geval het e-mailadres van de persoon tegen wie de eis wordt ingediend;
4° l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande ;	4° het onderwerp en een beknopte uiteenzetting van de middelen van de eis;
5° la signature du requérant ou de son avocat.	5° de handtekening van de eiser of van zijn advocaat.
La citation contient en outre l'indication du juge qui est saisi et l'indication des lieu, jour et heure de l'audience.	De dagvaarding vermeldt daarenboven de rechter bij wie de zaak aanhangig is gemaakt en de locatie, datum en het tijdstip van de zitting.
A tout acte introductif concernant une demande d'expulsion sont en outre annexés, à peine de nullité :	Op straffe van nietigheid moeten bij elke akte van rechtsingang met betrekking tot een uitzettingseis daarenboven worden gevoegd:
1° un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3°, sauf si le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population ou aux registres des étrangers ;	1° een getuigschrift van woonplaats van de persoon vermeld onder 3°, behalve als de verweerder niet ingeschreven is in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister;
2° copie de la mise en demeure préalable ainsi que de la preuve de son envoi au moins un mois avant le dépôt de la requête ou avant la signification de la citation ;	2° kopie van de voorafgaande ingebrekestelling alsook van het bewijs dat ze minstens een maand voor de indiening van het verzoekschrift of voor de betekening van de dagvaarding is verstuurd;
§ 3. L'acte introductif peut contenir tout contact ou information utile pour la partie citée.	§ 3. De akte van rechtsingang kan elk contact of elke informatie bevatten die relevant is voor de gedagvaarde partij.

Art. 233*sexies* – Délais de comparution	Art. 233*sexies* – Termijnen voor verschijning

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

§ 1er. Lorsque la demande est introduite par requête, les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.	§ 1. Als de aanvraag via een verzoekschrift wordt ingediend, worden de partijen opgeroepen door de griffier, via een gerechtsbrief, om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol op te dagen voor de zitting vastgesteld door de rechter. Een kopie van het verzoekschrift wordt bij de oproeping gevoegd.
Le délai de comparution est porté à 40 jours lorsque la requête comporte une demande d'expulsion.	De verschijningstermijn wordt ingesteld op 40 dagen als het verzoekschrift een uitzettingseis omvat.
§ 2. Le délai de citation est de 40 jours lorsque la demande porte sur l'expulsion d'un logement.	§ 2. De dagvaardingstermijn bedraagt 40 dagen als de eis een uitzetting uit een woning betreft.
§ 3. Les délais visés au paragraphe 1er, alinéa 2, et au paragraphe 2 sont applicables aux demandes d'expulsion d'un logement accessoire au commerce faisant l'objet d'un bail visé à la section Ii*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil.	§ 3. De termijnen vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en in paragraaf 2 zijn van toepassing op aanvragen tot uitzetting uit een woning die hoort bij een handelszaak waarvoor een huurovereenkomst is afgesloten zoals bedoeld in afdeling Ii*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek.
Art. 233*septies* – Communication au C.P.A.S. des demandes d'expulsion	Art. 233*septies* – Mededeling aan het OCMW van de uitzettingseisen
§ 1er. Toute demande tendant à l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation, une convention d'occupation précaire ou un bail visé à la section Ii*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, est communiquée au C.P.A.S. de la commune où se situe le logement.	§ 1. Elke eis die betrekking heeft op de uithuiszetting van een natuurlijke persoon die een woninghuurovereenkomst, een overeenkomst voor precaire bewoning of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling Ii*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek heeft afgesloten, moet gemeld worden aan het OCMW van de gemeente waar de woning zich bevindt.
§ 2. Selon que la demande est formée par requête ou par comparution volontaire, ou par citation, le greffe ou l'huissier de justice transmet une copie de l'acte introductif d'instance au C.P.A.S., par voie électronique.	§ 2. Naargelang de eis via een verzoekschrift tot stand komt of via vrijwillige verschijning bezorgt de griffie of de gerechtsdeurwaarder een kopie van de akte van rechtsingang aan het OCMW, via elektronische weg.
§ 3. Lorsque la demande d'expulsion est formulée à titre incident par voie de conclusions, le greffe en transmet sans retard une copie au C.P.A.S., par voie électronique. Cette communication contient l'indication de la date à laquelle l'affaire est fixée conformément à l'article 233*sexies*.	§ 3. Als de uitzettingseis bij wijze van tussenvordering geformuleerd wordt bij conclusie, dan bezorgt de griffie er onmiddellijk een kopie van aan het OCMW, via elektronische weg. Dit bericht moet de datum vermelden waarop de zaak voorkomt, in overeenstemming met artikel 233*sexies*.
§ 4. Lorsque la demande est soumise à l'arbitrage ou présentée en cours d'arbitrage, sous réserve d'un examen *prima facie* de l'absence de convention d'arbitrage, le tribunal arbitral ne pourra en connaître qu'au terme d'un délai de 40 jours à dater de l'envoi au C.P.A.S. d'une copie de l'acte par lequel il en est saisi. Cet envoi est opéré par courrier électronique et contient l'indication de la date à laquelle les	§ 4. Als de eis onderworpen wordt aan arbitrage of voorgelegd wordt tijdens de arbitrage, mag het scheidsgerecht, onder voorbehoud van een onderzoek *prima facie* van het ontbreken van een arbitrageovereenkomst, er pas kennis van nemen na een termijn van 40 dagen te rekenen vanaf de verzending naar het OCMW van een kopie van de akte die de zaak bij het scheidsgerecht aanhangig maakt. Deze

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

parties sont convoquées afin d'établir l'acte précisant la mission du ou des arbitres. § 5. Le C.P.A.S. offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.	verzending gebeurt via e-mail en moet de datum vermelden waarop de partijen worden opgeroepen om de akte op te stellen die de opdracht van de scheidsrechters verduidelijkt. § 5. Het OCMW biedt de meest geschikte hulp aan in het kader van zijn wettelijke opdracht
Art. 233*octies* – Conciliation préalable Sans préjudice des dispositions des articles 731, alinéa 1er, 732 et 733 du Code judiciaire, pour toute demande en matière de location de logement, le juge tente de concilier les parties. En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure a lieu au fond. Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées.	Art. 233*octies* – Voorafgaande verzoening Onverminderd de bepalingen van artikel 731, eerste lid, artikel 732 en artikel 733 van het Gerechtelijk Wetboek probeert de rechter voor elke eis inzake woningverhuur de partijen te verzoenen. Als de verzoening mislukt of bij verstek heeft de procedure ten gronde plaats. Het vonnis geeft aan dat de partijen niet verzoend konden worden.
Art. 233*novies* – Introduction d'une demande d'expulsion par voie de conclusions Le dépôt de conclusions comportant une demande incidente portant sur l'expulsion du logement d'une personne qui a conclu un bail d'habitation ou un bail visé à la section li*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil interrompt le cours des délais fixés par le calendrier amiable ou judiciaire. Le greffier procède conformément à l'article 233*sexies*, § 3, et convoque les parties par pli judiciaire à une audience qui ne peut avoir lieu qu'au plus tôt 40 jours après cette convocation. Lors de cette audience, le juge entend les parties quant à la possibilité d'un accord et tente de les concilier. A défaut de possibilité d'accord ou de conciliation, il entend leurs observations concernant la mise en état de l'affaire et établit un nouveau calendrier.	Art. 233*novies* – Indiening van een uitzettingsaanvraag bij conclusie De indiening van conclusies die een tussenvordering bevatten die betrekking heeft op de uithuiszetting van een natuurlijke persoon die een woninghuurovereenkomst of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling Iibis *van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek heeft afgesloten, onderbreekt het verloop van de termijnen vastgesteld door de minnelijke of gerechtelijke kalender.* De griffier gaat tewerk in overeenstemming met artikel 233*sexies*, § 3, en roept de partijen bij gerechtsbrief op voor een zitting die pas ten vroegste 40 dagen na deze oproeping mag plaatsvinden. Tijdens deze zitting hoort de rechter de partijen inzake de mogelijkheid tot een overeenkomst en probeert hij hen te verzoenen. Blijft een mogelijkheid tot overeenkomst of verzoening uit, dan luistert hij naar hun opmerkingen over het regelen van de zaak en stelt hij een nieuw tijdsschema op.
Art. 233*decies* – Notification des décisions d'expulsion Toute décision d'expulsion d'un logement doit être portée à la connaissance du C.P.A.S. La notification d'une copie de la décision se fait par le greffe en même temps qu'il communique la copie non signée de la décision aux parties et, le cas échéant à leurs avocats, comme il est prévu à l'article 792 du Code judiciaire (c'est-à-dire dans les cinq jours de la prononciation de la décision).	Art. 233*decies* - Betekening van de uitzettingsbeslissingen Elke beslissing tot uitzetting uit een woning moet gemeld worden aan het OCMW. De betekening van een kopie van de beslissing gebeurt door de griffie, op hetzelfde moment waarop ze de niet-ondertekende kopie van de beslissing bezorgt aan de partijen, en in voorkomend geval aan hun advocaten, zoals voorzien in artikel 792 van het Gerechtelijk Wetboek (dat wil zeggen binnen vijf dagen na de uitspraak).

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Les tribunaux arbitraux doivent également communiquer copie des sentences qui ordonnent ou autorisent une expulsion aux C.P.A.S.	De scheidsgerechten moeten ook een kopie bezorgen aan de OCMW's van de uitspraken die een uitzetting opleggen of toelaten.
A des fins de statistiques sur les expulsions, les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion sont également communiquées par le greffe ou le tribunal arbitral l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse simultanément à leur communication aux parties et au C.P.A.S.	Met het oog op statistieken van de uitzettingen worden de beslissingen en de arbitrale uitspraken die een uitzetting toestaan ook door de griffie en het scheidsgerecht meegedeeld aan het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse op hetzelfde moment dat ze worden meegedeeld aan de partijen en aan het OCMW.
Les données contenues dans les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion sont utilisées aux fins statistiques suivantes : - quantifier le nombre et la localisation par secteur des expulsions ; - déterminer l'âge, le profil familial et socio-économique des personnes expulsées ; - déterminer les causes d'expulsions - déterminer le profil du propriétaire à l'initiative de l'expulsion - les caractéristiques procédurales entourant la demande d'expulsion	De gegevens in de beslissingen en de arbitrale uitspraken die een uitzetting toestaan, worden gebruikt voor de volgende statistische doeleinden: - het aantal en de plaats van uitzettingen per sector kwantificeren; - de leeftijd, het familiale en sociaaleconomische profiel van de uitgezette personen bepalen; - de oorzaken van uitzettingen bepalen - het profiel bepalen van de eigenaar die het initiatief neemt voor de uitzetting - de procedurele kenmerken met betrekking tot de uitzettingsaanvraag
Les finalités précitées nécessitent un traitement des données à caractère personnel. Ces données sont pseudonymisées mais ne peuvent être anonymisées.	Bovengenoemde doeleinden vereisen de verwerking van persoonsgegevens. Deze gegevens worden gepseudonimiseerd, maar kunnen niet worden geanonimiseerd.
Les catégories de données transmises par les greffes et tribunaux arbitraux agissant en leur qualité de responsable de traitement initial à l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse considéré comme responsables du traitement sont les suivantes : - identités en ce compris le numéro de registre national et domicile des personnes physiques ayant sollicité une expulsion et identité en ce compris le numéro de registre national et domicile des personnes physiques contre lesquelles une expulsion a été autorisée - adresse mail et numéro de téléphone de la personne en voie d'expulsion ; - composition familiale, âge et statut-socio-économique des personnes en voie d'expulsion - motifs d'une expulsion prononcée tels que des dettes ou un trouble de voisinage ou de comportement etc...	De categorieën gegevens die de griffies en scheidsgerechten, die optreden in hun hoedanigheid van verantwoordelijken voor de initiële verwerking, doorgeven aan het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, dat wordt beschouwd als verantwoordelijke voor de verwerking zijn de volgende: - de identiteiten, met inbegrip van het rijksregisternummer en de woonplaats van natuurlijke personen die een uitzetting hebben aangevraagd, en de identiteit, met inbegrip van het rijksregisternummer en de woonplaats van natuurlijke personen tegen wie een uitzetting is toegestaan - e-mail adres en telefoonnummer van de persoon die wordt uitgezet; - gezinssamenstelling, leeftijd en sociaaleconomische status van de personen die worden uitgezet - redenen voor een uitspraak tot uitzetting, zoals schulden, buurt- of gedragsproblemen, enz.
Les données à caractère personnel suivantes sont pseudonymisées par l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse à la réception des décisions et sentences précitées et détruites directement après :	De volgende persoonsgegevens worden door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse na ontvangst van de bovenvermelde beslissingen en uitspraken gepseudonimiseerd en onmiddellijk daarna vernietigd:

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

- nom et prénom des personnes physiques parties à l'affaire ; - adresse des personnes physiques parties à l'affaire ; - adresse électronique et numéro de téléphone de la personne en voie d'expulsion ; - l'adresse du bien dont l'expulsion est autorisée est remplacée par un secteur statistique ; - les numéros de registre national ; pour les personnes contre lesquelles l'expulsion est autorisée, l'année de naissance est toutefois conservée ; - le numéro de compte bancaire des parties personnes physiques à l'affaire ; - la composition familiale est remplacée par les catégories éventuellement cumulatives suivantes : isolé, cohabitant, famille monoparentale, moins de 3 enfants, 3 à 5 enfants, plus de 5 enfants ; - la situation socio-économique est remplacée par les catégories suivantes : travailleurs, allocataires sociaux, bénéficiaires de la grapa, bénéficiaires d'allocation d'handicap	- naam en voornaam van de natuurlijke personen die partij zijn in de zaak; - adres van de natuurlijke personen die partij zijn in de zaak; - e-mailadres en telefoonnummer van de persoon die wordt uitgezet; - het adres van het onroerend goed waarvoor de uitzetting is toegestaan, wordt vervangen door een statistische sector; - de rijksregisternummers; voor personen tegen wie de uitzetting is toegestaan, wordt echter het geboortejaar bewaard; - het rekeningnummer van de natuurlijke personen die betrokken zijn bij de zaak; - de gezinssamenstelling wordt vervangen door de volgende eventueel cumulatieve categorieën: alleenstaand, samenwonend, eenoudergezin, minder dan 3 kinderen, 3 tot 5 kinderen, meer dan 5 kinderen; - de sociaaleconomische situatie wordt vervangen door de volgende categorieën: werknemer, uitkeringsgerechtigde, IGO-begunstigde, begunstigde van een invaliditeitsuitkering
Le support des données à caractère personnel ainsi pseudonymisées est conservé par l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse sans limite de temps. Il est en effet essentiel de garantir l'évolution du monitoring et des politiques publiques y associées.	De aldus gepseudonimiseerde persoonsgegevens worden door het het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse De aldus gepseudonimiseerde persoonsgegevens worden door het Observatorium Brussel Huisvesting voor onbeperkte duur bewaard. Het is immers van essentieel belang dat de evolutie van de monitoring en het daarmee samenhangende overheidsbeleid wordt gewaarborgd.
Sous peine de porter atteinte à la réalisation concrète des objectifs statistiques précités, les droits d'accès de la personne concernée, de rectification, de limitation du traitement ou d'opposition sont limités.	De rechten van de betrokkene op toegang, rechtzetting, beperking van de verwerking of verzet zijn beperkt, omdat anders de concrete uitvoering van bovengenoemde statistische doelstellingen in het gedrang kan worden gebracht.
Les données contenues dans le monitoring publié sur le site interne de l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse ne constituent pas des données à caractère personnel mais des données agrégées utilisées uniquement à des fins statistiques.	De gegevens in de monitoring die op de interne website van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse worden gepubliceerd, zijn geen persoonsgegevens maar geaggregeerde gegevens die uitsluitend voor statistische doeleinden worden gebruikt.
Art. 233*undecies* – Délai d'expulsion et informations préalables § 1er. Sous réserve des logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale ou frappés de l'interdiction visée à l'article 8 du présent Code, et sous réserve de l'article 1344*decies* du Code judiciaire, aucune expulsion d'un logement ne	Art. 233*undecies* - Uitzettingstermijn en voorafgaande informatie § 1. Onder voorbehoud van de woningen die onbewoonbaar verklaard zijn in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of waarvoor een verhuurverbod geldt zoals bedoeld in artikel 8 van de Huisvestingscode, en onder voorbehoud van

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement ou de l'acte l'autorisant.	artikel 1344*decies* van het Gerechtelijk Wetboek, mag geen enkele uitzetting uit een woning plaatsvinden vooraleer er een maand is verstreken na de betekening van het vonnis of de akte die dit toestaat.
Ce délai n'est pas applicable lorsque :	Deze termijn is niet van toepassing als:
1° le bien a été abandonné c'est-à-dire lorsqu'il n'est plus utilisé conformément à sa fonction résidentielle;	1° het goed verlaten is, d.w.z. wanneer het niet langer wordt aangewend in overeenstemming met de woonfunctie.
2° les parties ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ou l'acte formant le titre d'expulsion ;	2° de partijen het eens zijn geworden over een andere termijn, waarbij deze overeenkomst vastgesteld moet worden in het vonnis of in de akte die de uitzettingstitel vormt;
3° le juge a prolongé ou réduit ce délai à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.	3° de rechter deze termijn verlengd of ingekort heeft op vraag van de huurder, de bewoner of de verhuurder, verantwoord door omstandigheden van bijzondere ernst, onder meer de mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten in toereikende omstandigheden die de eenheid, financiële middelen en behoeften van het gezin in aanmerking nemen.
Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine, dont le paiement d'une indemnité d'occupation qui ne pourra être supérieure au montant du loyer tel que validé par le tribunal. En cas de convention d'occupation précaire, le délai d'expulsion prolongé ne pourra excéder trois mois.	In dit laatste geval stelt de rechter de termijn vast waarbinnen de uitzetting niet mag plaatsvinden, rekening houdend met het belang van beide partijen en binnen de voorwaarden die hij bepaalt, waaronder de bepaling van een bewoningsvergoeding die niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huurprijs zoals gevalideerd door de rechtbank. Bij een overeenkomst voor precaire bewoning mag de verlengde uitzettingstermijn niet langer zijn dan drie maanden.
L'huissier informe le C.P.A.S. de la signification du jugement d'expulsion. Le cours du délai d'expulsion visé aux alinéas 1er et 2 est suspendu tant que l'huissier n'a pas procédé à cet envoi.	De gerechtsdeurwaarder licht het OCMW in over de betekening van het uitzettingsvonnis. Het lopen van de uitzettingstermijn bedoeld in leden 1 en 2 wordt opgeschort zolang de gerechtsdeurwaarder deze betekening niet heeft verzonden.
§ 2. Sous réserve de l'article 1344*decies*, alinéa 2, du Code judiciaire, l'expulsion d'un logement ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procèdera.	§ 2. Onder voorbehoud van artikel 1344*decies*, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek mag de uitzetting uit een woning pas plaatsvinden na het verstrijken van een termijn van vijftien werkdagen nadat de gerechtsdeurwaarder via een brief de huurder of de bewoners van het goed op de hoogte heeft gebracht van de datum waarop de uitzetting zal plaatsvinden.
Cet avis renseigne que les biens qui se trouveront encore dans les lieux au jour fixé pour l'expulsion seront mis sur la voie publique et que s'ils encombrent la voie publique et que les propriétaires des biens ou ses ayants droit les y laissent, ils seront enlevés et conservés à leurs	Dit bericht van uithuiszetting meldt dat de goederen die zich nog ter plaatse bevinden op de dag vastgesteld voor de uitzetting op de openbare weg geplaatst zullen worden, en dat als de eigenaars van de goederen of hun rechthebbenden ze daar laten, ze weggehaald en

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE - BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
CHANCELLERIE
KANSELARIJ

frais par l'administration communale comme prévu à l'article 3.58 du nouveau Code civil.	bewaard zullen worden op hun kosten door het gemeentebestuur zoals voorzien door artikel 3.58 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek.
Le délai de six mois visés au paragraphe 3 de cette disposition peut être prolongé à la demande des intéressés le temps nécessaire pour trouver une solution de relogement pérenne, sauf s'il s'agit de choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques.	De termijn van zes maanden bedoeld in paragraaf 3 van deze bepaling kan worden verlengd op vraag van de betrokkenen voor de tijd die nodig is om een duurzame herhuisvestingsoplossing te vinden, behalve als het gaat om zaken die vatbaar zijn voor bederf, die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.
Copie de cet avis est immédiatement adressée, par voie électronique, au C.P.A.S. qui offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.	Een kopie van dit uitzettingsbevel wordt meteen via elektronische weg aan het OCMW bezorgd, die de meest geschikte hulp aanbiedt in het kader van zijn wettelijke opdracht.
§ 3. Le délai visé au paragraphe 2 est interrompu et l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.P.A.S., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. A défaut pour l'occupant d'avoir quitté les lieux à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie.	§ 3. De termijn bedoeld in paragraaf 2 wordt onderbroken en de uitzetting mag niet plaatsvinden als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt, in voorkomend geval via de tussenkomst van het OCMW, van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn. Als de bewoner de locatie niet op de voorziene datum heeft verlaten, mag de uitzetting worden voortgezet.
Art. 233*duodecies* – Moratoire hivernal	Art. 233*duodecies* - Winterstop
§ 1er. Sous réserve de l'exécution des décisions administratives prises sur base de l'article 8 du présent Code ou des articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale, aucune expulsion d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail visé à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil ne peut être exécutée du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante.	§ 1. Onder voorbehoud van de uitvoering van de bestuurlijke beslissingen genomen op basis van artikel 8 van deze code of artikelen 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet mag geen enkele uitzetting gebeuren tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop uit een woning waarvoor een woninghuurovereenkomst is afgesloten of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling II*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek.
Il peut être dérogé à cette interdiction par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion lorsque :	Van dit verbod kan worden afgeweken door een bijzonder gemotiveerde beslissing over het dwingende karakter van de uitzetting als:
1° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article *233undecies*, § 1er, où ;	1° de gezondheidstoestand en/of veiligheidstoestand van het goed verantwoordt dat de bewoning ervan niet kan blijven voortduren na de termijn bedoeld in artikel *233undecies,* § 1, of;
2° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible.	2° het gedrag van de huurder leidt tot gevaar dat elke verdere bewoning onmogelijk maakt.
3° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.	3° de verhuurder verkeert in een situatie van overmacht waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Le tribunal statue sur la dérogation au moratoire hivernal dans la décision ordonnant ou autorisant l'expulsion, dans le jugement d'homologation de la sentence arbitrale ou de l'accord intervenu à l'issue d'une médiation, ou par décision subséquente à la demande du bailleur adressée au greffe par simple lettre, les parties entendues.	De rechtbank spreekt zich uit over de afwijking van de winterstop in de beslissing die de uitzetting beveelt of toelaat, in het vonnis ter homologering van de arbitrale uitspraak of van de overeenkomst die bereikt is na bemiddeling, of via een beslissing die volgt op de eis van de verhuurder gericht aan de griffie via een gewone brief, nadat de partijen werden gehoord.
§ 2. Pendant la période du moratoire, l'indemnité d'occupation telle que fixée par la décision d'expulsion ou la décision subséquente, reste due.	§ 2. Tijdens de winterstop blijft de bewoningsvergoeding verschuldigd zoals vastgesteld door de uitzettingsbeslissing of de latere beslissing.
En cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation ainsi fixée, le bailleur peut présenter sa créance au Fonds de solidarité visé à l'article 11, alinéa 2.	Als de betaling van de op die manier vastgestelde bewoningsvergoeding uitblijft, mag de verhuurder een schuldvordering voorleggen aan het Solidariteitsfonds bedoeld in artikel 11, tweede lid.
Ne sont pas éligibles à l'indemnité susvisée les opérateurs immobiliers publics et les AIS ayant bénéficié d'un subside régional pour la création ou la gestion des logements à finalité sociale.	De openbare vastgoedbeheerders en de SVK's die een gewestelijke subsidie hebben ontvangen voor de productie of het beheer van woningen van sociale aard, komen niet in aanmerking voor de bovenvermelde vergoeding.
Le Gouvernement arrête les conditions d'intervention du Fonds. »	De Regering bepaalt de voorwaarden voor de tussenkomst van het fonds."

Article 6	*Artikel 6*
Les articles 1344*bis* à 1344*septies* du Code judiciaire sont abrogés.	Artikelen 1344*bis* tot 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek worden opgeheven
Fait à Bruxelles, le 10/11/22	Gedaan te Brussel op 10/11/22
Pour le Gouvernement:	Voor de Regering:
Le Ministre-Président,	De Minister-President,

Rudi VERVOORT

Copie certifiée conforme
Voor eensluidend afschrift
15 -11- 2022
Chancellerie - Kanselarij
Hamid MHAOUCHI

GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE
CHANCELLERIE
KANSELARIJ
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING