

OBSERVATORIUM
VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN
BRUSSEL



OBSERVATOIRE
DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL
BRUXELLES



Uithuiszettingen: juridische aspecten



COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE
GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE



OBSERVATORIUM
VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN
BRUSSEL



OBSERVATOIRE
DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL
BRUXELLES



Uithuiszettingen: juridische aspecten

Véronique van der Plancke,
onder leiding van Nicolas Bernard, met de steun van het
Observatorium voor Gezondheid en Welzijn

Tekst vastgesteld op 15 mei 2018
(aangepast op 25 september 2019)

Overeenkomst GGC-Universiteit Saint-Louis voor het uitvoeren
van een juridische studie over uithuiszettingen in het Brussels
gewest



COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE
GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE



Auteurs

Véronique VAN DER PLANCKE en Nicolas BERNARD

Nicolas Bernard is docent aan de Universiteit Saint-Louis. Véronique van der Plancke is onderzoekster bij het Institut pour la recherche interdisciplinaire en sciences juridiques aan de Université de Louvain (UCL). Daarnaast is ze advocate aan de balie van Brussel.

Vertaling

Brussels Language Services sprl

Lay-out

Nathalie da Costa Maya

Wettelijke depotnummer

D/2019/9334/50

Voor meer informatie

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van het Brussel-Hoofdstad
Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie
Belliardstraat 71, bus 1 – 1040 Brussel
Tel.: 02/552 01 89
observat@ggc.brussels
www.ccc-ggc.brussels/nl/observatbru/accueil

Voor het citeren van deze publicatie

Van der Plancke V, Bernard N. (2018), *Uithuiszettingen: juridische aspecten*.
Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	6
TITEL I. GERECHTELIJKE UITZETTING WEGENS TEKORTKOMING VAN DE BEWONER – OP VERZOEK VAN DE VERHUURDER OF DE EIGENAAR	9
HOOFDSTUK I. VERSCHILLEN IN DE WETTELIJKE REGELING AL NAARGELANG DE RELATIES TUSSEN DE HUURDER (OF BEWONER) EN DE VERHUURDER (OF EIGENAAR)	10
1. Bestaan van een huurovereenkomst met een privéverhuurder	10
1.1. Gevallen die kunnen leiden tot een verbreking van een huurovereenkomst en dus tot een risico van uitzetting of tot een daadwerkelijke uitzetting	10
1.2. “Preventiemaatregelen” bij verbreking van de huurovereenkomst en, ipso facto, uithuiszetting	14
› Verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden	14
› Toekenning van een respijttermijn voor de uitvoering van contractuele verplichtingen	14
1.3. Gerechtelijke procedure tot uithuiszetting	16
› Toepassingsgebied van de wet op de humanisering van de uithuiszettingen	17
› Drievoudige bescherming als gevolg van de wet op de humanisering van de uithuiszettingen	18
1° De systematische kennisgeving aan het OCMW en de eventuele interventie van deze laatste	19
A) Systematische kennisgeving aan het OCMW	19
B) Interventie van het OCMW: welke soort hulp?	20
2° Aanpassing van de uitzettingstermijn: eerbiediging van een periode van één maand tussen de betekening van het vonnis tot uitzetting en de materiële uitvoering ervan	21
3° Verwijdering en bewaring door de gemeentelijke diensten van de goederen van de uitgezette huurder	23
2. Bestaan van een huurovereenkomst met een openbare vastgoedmaatschappij (OVM)	24
2.1. Een groter aantal gevallen dat kan leiden tot een verbreking van een huurovereenkomst en dus tot een risico van uitzetting of tot een daadwerkelijke uitzetting	24
2.2. Versterking van de bescherming tegen uitzetting: wintermoratorium specifiek voor openbare huisvesting en andere beschermende maatregelen	26
3. Bezetting zonder titel of recht	26
3.1. Een rechtspraak die de bewoner van een openbaar goed soms bescherming biedt	26
3.2. De wet van 18 oktober 2017 “betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed”, de zogenaamde “antikraakwet”	27
› Nieuwe procedures voor de uitzetting van bewoners zonder titel of recht uit een woning	29
1° De uitzetting opgelegd door de “strafrechtelijke autoriteiten” op verzoek van de eigenaar	29
2° De uitwijzing opgelegd door de vrederechter	29
A) Een procedure met een duidelijk omlijnd ritme	29
B) Mogelijkheid om de uitvoeringstermijn van de uitzettingsmaatregel te verlengen	30
C) De kennisgeving aan het OCMW zowel van de gedinginleidende akte als van het vonnis	30
D) Het lot van de goederen van de bewoner	31
› Strafsancties voor de bezetters	31
4. Bewoning middels afsluiting van een preciaire overeenkomst	33
4.1. Transitwoningen beheerd door de Brusselse sociale verhuurkantoren	33
4.2. Andere woningen	35
HOOFDSTUK II. STAPPEN VAN EEN PROCEDURE VAN FYSIEKE UITZETTING NA HET VONNIS TOT UITZETTING	36
HOOFDSTUK III. BEROEP TEGEN DE UITZETTING EN IMPACT VAN HET BEROEP OP DE CONCRETISERING VAN DEZE UITZETTING	40

HOOFDSTUK IV. POTENTIËLE OPENING VAN RECHTEN NA GERECHTELIJKE UITZETTING	43
1. De installatiepremie	43
2. De herhuisvestingstoelage	44
3. Twee voorrangspunten voor kandidaat-huurders die bevestigd/opnieuw ingeschreven zijn voor sociale huisvesting	44
TITEL II. ADMINISTRatieve UITZETTING WEGENS ONBEWOONBAARHEID – BESLOTEN DOOR EEN OVERHEIDSINSTANTIE	46
HOOFDSTUK I. OP EIGEN INITIATIEF DOOR DE GEMEENTELIJKE OVERHEDEN	47
1. Een restrictief begrip van ongezondheid	47
2. Procedure-elementen: voorafgaand verhoor van de huurder en motivering van de beslissing	47
3. Betwisting van de uitzetting en verplichting tot herhuisvesting door de gemeentelijke overheden?	48
HOOFDSTUK II. NAAR AANLEIDING VAN EEN BESLISSING VAN DE DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (DGHI)	49
1. Interventieprocedure van de DGHI	49
2. Kennisgeving aan het OCMW en aan de burgemeester	50
3. Verplichting tot herhuisvesting voor de desbetreffende overheden	50
4. Beroep	51
HOOFDSTUK III. POTENTIËLE OPENING VAN RECHTEN NA ADMINISTRatieve UITZETTING	51
1. Installatiepremie	51
2. Herhuisvestingstoelage	51
3. Toegang tot het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit	51
4. Recht van prioritaire toegang tot door de overheden beheerde woningen	52
5. Recht van prioritaire toegang tot woningen die onder het openbaar beheersrecht vallen	52
HOOFDSTUK IV. ANDERE PROCEDURES ALS GEVOLG VAN DE ONBEWOONBAARHEID VAN EEN WONING DIE KUNNEN LEIDEN TOT DE UITZETTING VAN DE HUURDER	53
1. Burgerlijke procedure: het lot van de onbewoonbaarheid voor de vrederechter	53
2. Strafprocedure: de strijd tegen huisjesmelkers	54
TITRE III. WILDE UITZETTING OF GEDWONGEN VERTREK	56
HOOFDSTUK I. EEN VAAK VOORKOMENDE PRAKTIJK	56
HOOFDSTUK II. BESTAANDE RECHTSMIDDELEN	56
HOOFDSTUK III. POTENTIËLE OPENING VAN RECHTEN NA EEN WILDE UITZETTING OF GEDWONGEN VERTREK	57
GLOSSARIUM	58
BIBLIOGRAFIE	62

1. Groot maatschappelijk probleem. Uithuiszettingen zijn altijd traumatisch en duur voor de bewoners, wier veronderstelde kwetsbaarheid vooral stabiliteit vereist. Bovendien kunnen ze eigenaars¹ in een precare toestand brengen en vereisen ze een snelle en dure tussenkomst van de overheid. Het is dan ook belangrijk dat ze, in de mate van het mogelijke, vermeden worden (door sterker in te zetten op preventie²) of vergezeld gaan van een snelle of zelfs onmiddellijke herhuisvesting³.

Niet alleen huurders of bewoners zonder titel noch recht kunnen uit een woning gezet worden, ook eigenaars kunnen uitgezet worden naar aanleiding van een evacuatie door de burgemeester (wegens de onbewoonbaarheid, ongezondheid of onveiligheid van het gebouw) of van een beslag op onroerend goed wegens het niet aflossen van schulden (hypothecaire of andere lening). In dit document wordt aan deze laatste problematiek geen verdere aandacht besteed, aangezien ze een veel minder frequent karakter heeft dan de andere hypothesen⁴.

2. Drie soorten uitzetting. Elke vorm van **wilde uitzetting** – dit wil zeggen zonder een beroep te doen op een derde beslissende instantie – is verboden; wij zullen dit document afsluiten met enkele overwegingen in dit verband (Titel III). Uithuiszettingen kunnen derhalve alleen worden besloten door de rechter, op vraag van de verhuurder of eigenaar, of door de administratieve overheden (gewestelijke of gemeentelijke overheden).

Bij zogenaamde gerechtelijke uitzettingen wordt het goed doorgaans teruggegeven aan de eigenaars, terwijl **administratieve uitzettingen** redenen van algemeen belang nastreven en woningen van de huizenmarkt halen die niet voldoen aan de vereisten inzake gezondheid en bewoonbaarheid. Wij besteden respectievelijk **Titels I en II** hieraan.

Deze drie belangrijke soorten uitzetting – gerechtelijke, administratieve en wilde – komen achtereenvolgens aan bod via, voor elk van hen, meerdere opsplitsingen.

3. Internationaal kader. Ongeacht of de betrokkene al dan niet over een juridische titel beschikt, de uitzetting van een persoon uit de woning die hij betreft, is, gegeven de internationale mensenrechtenwetgeving, onderworpen aan zeer strenge voorwaarden. Volgens het Europees **Comité voor Sociale Rechten** – waarvan de leringen door België behoorlijk nageleefd moeten worden⁵ – is het van essentieel belang dat dergelijke uitzettingen “gerechtvaardigd en uitgevoerd worden in omstandigheden die de waardigheid van de betrokkenen eerbiedigen, en dat ze vergezeld zijn door herhuisvestingsoplossingen”⁶. De wet moet derhalve rechtsbescherming bieden aan personen die met uitzetting worden bedreigd, waaronder: een verplichting om overleg te plegen met de belanghebbenden om alternatieve oplossingen voor uitzetting te vinden; een verplichting om een redelijke kennisgevingstermijn vast te stellen vóór de datum van uitzetting; een verbod op uithuiszettingen ‘s nachts of in de winter; toegang tot rechtsmiddelen; toegang tot juridische bijstand; een vergoeding in geval van een illegale uitzetting⁷.

In zijn Algemene commentaar nr. 4 (1991) over het recht op adequate huisvesting verduidelijkt het **VN-Comité voor economische, sociale en culturele rechten**⁸ eveneens dat elke persoon recht heeft op een bepaalde mate van zekerheid die rechtsbescherming garandeert tegen uitzettingen, intimidatie of andere bedreigingen [§ 8, a)]. Het Comité concludeert dat beslissingen tot gedwongen uitzetting *prima facie* in strijd zijn met de bepalingen van het Pact (§ 18)⁹. In een recente beslissing heeft dit VN-comité Spanje veroordeeld door haar aan te raden “de nodige maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat de uitzettingsbevelen ten aanzien van personen die niet de middelen hebben om zich te herhuisvesten pas ten uitvoer worden gelegd na de betrokkenen daadwerkelijk te hebben geraadpleegd en na al het nodige te hebben gedaan en alle mogelijke middelen te hebben aangewend om hen te herhuisvesten, in het bijzonder wanneer de uitzetting betrekking heeft op gezinnen, ouderen, kinderen of andere kwetsbare personen”. In dezelfde beslissing wijst het Comité er eveneens op dat een uitzetting “een **laatste middel**” moet zijn en dat

1 De geïnde huur is vaak een nuttige aanvulling op het pensioen van een oudere eigenaar, of ze helpt om maandelijks een hypothecaire lening af te lossen. Eigenaars die van deze bron beroofd worden, kunnen zelf financieel in de problemen raken.

2 Het samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid (B.S. 2014/10/11) beoogt een programma ter bestrijding van dakloosheid te implementeren door te investeren in preventie en in sociale begeleiding in de leefomgeving, om uithuiszettingen te voorkomen en preventief op te treden in precare persoonlijke en gezinssituaties.

3 Bernard N. (2018a), p. 62.

4 Over deze thematiek, zie niettemin de Leval G. (2011).

5 Het Europees Comité voor Sociale Rechten is het orgaan dat verantwoordelijk is voor het toezicht op de naleving door de Staten van het (herziene) Europees Sociaal Handvest. België heeft op 2 maart 2004 het herziene handvest bekrachtigd (en 87 van de 98 paragrafen aanvaard).

6 ECSR, *FEANTSA tegen Frankrijk*, 5 december 2007 (grond), collectieve klacht 39/2006, § 163.

7 ECSR, *FIDH tegen België* 21 maart 2012 (grond), collectieve klacht 62/2010, § 163.

8 Dit VN-Comité is het orgaan dat moet toezien op de naleving door de Staten van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten (1966). België heeft het Pact bekrachtigd op 21 april 1983.

9 Het Comité inzake economische, sociale en culturele rechten heeft, specifiek in verband met dit thema, een Algemeen commentaar nr. 7 opgesteld, met als titel “Recht op adequate huisvesting: gedwongen uitzettingen” (1997).

nagegaan moet worden “of de betrokkene voorafgaandelijk toegang gehad heeft tot een **nuttige rechtsmiddel** in het kader waarvan bepaald is kunnen worden dat de uitzetting naar behoren gerechtvaardigd was”¹⁰. Deze leringen gelden ook voor België.

Het is ten opzichte van deze richtlijnen dat de federale en Brusselse wettelijke regeling voor uithuiszettingen moet worden geëvalueerd.

4. Toepasselijke gewestelijke en federale normen. De regelgeving die hierover in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (hierna BHG) van toepassing is, is allesbehalve eenvoudig: **federale en gewestelijke wetgevingen lopen voortdurend door elkaar**: vanaf de formulering van een verzoek tot uitzetting tot de daadwerkelijke fysieke uitzetting van de bewoner uit de woning. Dit vergemakkelijkt de leesbaarheid niet.

Met de 6de staatshervorming die op 1 juli 2014 in werking trad, werd **een wezenlijk deel van de bevoegdheden inzake woninghuurovereenkomsten** van de federale staat overgedragen naar de gewesten. Om die reden heeft de Brusselse ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, die sinds 1 januari 2018 van toepassing is, de **Brusselse Huisvestingscode** gewijzigd. Deze laatste is dus **het referentie-instrument bij uitstek** ten aanzien van huurovereenkomsten in het BHG. De Code regelt de woninghuurovereenkomst, d.w.z. alle contracten met betrekking tot een woning, waaronder secundaire verblijven, maar uitgezonderd toeristische accommodaties¹¹. Bij de woninghuurovereenkomsten geldt met name een bijzondere regeling voor huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats¹² (het meest voorkomend op de woningmarkt)¹³. Op deze laatste vorm zijn dus naast het gemeen recht van de huurovereenkomst¹⁴ bijzondere regels van toepassing¹⁵. De Brusselse Huisvestingscode legt ook **normen in verband met de kwaliteit en gezondheid van de woningen op**, die geïmplementeerd worden via de besluiten van het BHG.

Bepaalde **federale regels van het Burgerlijk Wetboek** betreffende de huurovereenkomsten **blijven echter van toepassing in het BHG**, zolang het BHG zijn eigen arsenaal

niet volledig heeft aangepast¹⁶: dit geldt voor de algemene bepalingen van het Hoofdstuk over de huur¹⁷ behalve voor bepaalde artikelen¹⁸, bepalingen die een aanvulling vormen op het gemene recht van de huurovereenkomst zoals opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode.

Bovendien regelt het **federale Gerechtelijk Wetboek** niet alleen de **algemene procedure voor de rechtbanken** (wijze van indiening van een zaak, mogelijkheid om een vonnis aan te vechten, ...) – aspecten die kort geleden tal van wijzigingen hebben ondergaan via de zogenaamde Potpourri-wetten – maar ook de **specifieke voorschriften inzake uitzetting**: zo zijn in het BHG de hoofdstukken XVbis en ter van het Gerechtelijk Wetboek inzake respectievelijk de procedures in verband met de huur van goederen en uitzetting en de uitzetting uit plaatsen die zonder recht noch titel worden betrokken, van toepassing.

Juridische flash: een mogelijke regionalisering van de wetgeving inzake uitzetting in de toekomst?

Het is echter mogelijk dat de gewesten in de toekomst de wetgeving met betrekking tot de procedures voor uithuiszetting zullen overnemen. De voorbereidende werkzaamheden van de bijzondere wet van 6 januari 2014 betreffende de zesde staatshervorming vermelden namelijk de uithuiszetting als één van de elementen die overgedragen moeten worden naar de bevoegde entiteiten¹⁹; bovendien kwam de term “uitzetting” in het oorspronkelijke wetsvoorstel voor in de lijst met de naar de gewesten over te dragen punten²⁰. Bovendien is het Grondwettelijk Hof van oordeel dat het procedurele recht dat inherent is aan de bevoegdheid in bepaalde gevallen moet kunnen worden aangepast om een coherente uitoefening van de materies te waarborgen; anders gezegd, de gewesten die bevoegd zijn voor huisvesting zouden bijgevolg ook de mogelijkheid toegekend kunnen krijgen om de procedures te reglementeren die leiden tot de beroving van huisvesting. Dan zouden de voorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 – die aan de grondslag liggen van de impliciete bevoegdheden – nageleefd moeten worden (noodzaak, evenredigheid, enz.).

10 Comité van de Verenigde Naties inzake economische, sociale en culturele rechten (2017).

11 Geregeld door de ordonnantie van het BHG van 8 mei 2014, *B.S.*, 17 juni 2014.

12 Dit soort huurovereenkomst wordt voortaan geregeld door de artikelen 234 tot 252 van de Brusselse Huisvestingscode. In het Burgerlijk Wetboek wordt boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, “Bijzondere regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder”, opgeheven wat betreft het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

13 Evenals de huurovereenkomsten bestemd voor de huisvesting van studenten, huurovereenkomsten betreffende medehuurschap en glijdende huurovereenkomsten. De huurovereenkomst betreffende een tweede verblijfplaats is daarentegen een huurovereenkomst van gemeen recht, zonder bijzonder karakter.

14 Titel XI, hoofdstuk II van de Brusselse Huisvestingscode en regels van het Burgerlijk Wetboek (cf. infra).

15 Titel XI, hoofdstuk III van de Brusselse Huisvestingscode.

16 Ook de volgende federale normen blijven van toepassing: de artikelen 1-12 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur (wet betreffende de woninghuur); wet van 18 juni 2009 tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder.

17 Zie art. 1708-1762bis van het Burgerlijk Wetboek.

18 De artikelen 1714bis, 1716, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing in het BHG.

19 Zie *Parl. doc.*, Sen., gewone zitting 2012-2013, nr. 5-2232/1, p. 83.

20 Zie art. 4 van het bijzondere wetsvoorstel houdende institutionele hervormingen dat op 5 maart 2008 werd ingediend in de Senaat.

Tot slot komt **ook het (federale) Strafwetboek** hier en daar in deze studie ter sprake, meer bepaald wanneer het gaat over het **sanctioneren van bewoners zonder titel noch recht** of over het sanctioneren van **huisjesmelkers**.

Merk op dat dit document ook gewag zal maken van de **Nieuwe gemeentewet** van 24 juni 1988, gestemd door de federale overheid, waarvan sommige bepalingen **de administratieve uitzetting** regelen.

Zo zijn alle analyses die hierna volgen uitsluitend van toepassing in het BHG wanneer zij gebaseerd zijn op gewestelijke normen, en binnen het hele Belgische grondgebied wanneer zij gebaseerd zijn op federale normen.

5. Bronnen van de studie. Verder dient vermeld te worden dat deze studie verrijkt werd met de rechtsleer en de rechtspraak die sinds 2010 is gepubliceerd²¹, maar ook met ongepubliceerde vonnissen van de vrederechters van Schaarbeek (1e en 2e kanton) en Saint-Gilles²², die voornamelijk betrekking heeft op de jaren 2016-2017, alsook met ongepubliceerde vonnissen en arresten van de sociale rechtbanken, die opgenomen zijn in het laatste rapport van de POD Maatschappelijke Integratie dat hierover in 2014 werd uitgebracht²³.

De deelname aan verschillende focusgroepen, waarvan de meeste georganiseerd werden door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, was ook een essentiële inspiratiebron om belangrijke elementen aan de oppervlakte te brengen:

- Focusgroep van 2 februari 2018 “huisvestingsactoren”, georganiseerd door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn. Aanwezigheid van diverse actoren op het vlak van huisvestingssteun (dienst huisvesting van een Brusselse OCMW, een OVM, gemeentelijke dienst voor juridische bijstand, gespecialiseerde dienst van een OCMW, vzw thuisbegeleiding, gewestelijke openbare huisvestingsactor)
- Focusgroep van 22 februari 2018 “advocaten en vrederechters”, georganiseerd door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn
- Focusgroep van 28 februari 2018 “gerechtsdeurwaarders”, georganiseerd door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn

- Focusgroep van 15 maart 2018 “institutionele huisvestingsactoren”, georganiseerd door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn (aanwezigheid van de BGHM, de DGH, de Federatie van Brusselse OCMW's, la STRADA en de BBRoW)
- Focusgroep van 21 maart 2018, georganiseerd door het team van het onderhavige onderzoek voor luik 2, samen met de coördinatoren van de huurders van Schaarbeek.

6. De kaders in het document zijn bedoeld om:

- Ofwel, de vaststellingen, lacunes of aanbevelingen onder de aandacht te brengen die in meer of mindere mate actueel zijn voor personen in een preciaire situatie. Ze krijgen de titel “Aandacht: ‘personen in een preciaire situatie’”
- Ofwel, een wettelijke regeling toe te lichten waarvan de kennis noodzakelijk is om het vervolg te begrijpen. Ze krijgen de titel “Juridische Flash”
- Ofwel, te verwijzen naar een lering die zijn oorsprong vindt in een ‘focusgroep’. Ze krijgen de titel “Lering focusgroep”.

21 Zie “Bibliografie”. Een uitgebreid overzicht van de rechtsleer en de rechtspraak van vóór 2010 is te vinden in de volgende literatuur in het kader van een uitgebreid onderzoek naar uithuiszettingen: N. Bernard en L. Lemaire (2010) en N. Bernard (2010).

22 Wij danken van harte de maatschappelijk werkers van de cel Huisvesting van het OCMW van Schaarbeek en die van de dienst ‘Begeleid wonen’ van het OCMW van Sint-Gillis, voor hun uitstekende medewerking.

23 Veny en al. (2014).

TITEL I.

GERECHTELIJKE UITZETTING WEGENS TEKORTKOMING VAN DE BEWONER – OP VERZOEK VAN DE VERHUURDER OF DE EIGENAAR

7. Een (private of sociale) verhuurder die van oordeel is dat de huurder niet langer het recht heeft zijn goed te betrekken, moet altijd de toestemming vragen aan de vrederechter²⁴ om over te gaan tot uitzetting. Dit principe geldt ook voor een eigenaar die²⁵ een bewoner zonder titel noch recht wil 'verdrijven' uit het gebouw waarvan hij eigenaar is. Daarom spreken we van gerechtelijke uitzetting.

De (federale en/of gewestelijke) wettelijke regeling van deze uitzettingen verschilt gedeeltelijk al naargelang de aard van de relatie tussen de huurder (of de bewoner) en de verhuurder (of de eigenaar). Deze analyse wordt ontvouwd in **hoofdstuk I**. Een aantal andere regels zijn onveranderlijk van toepassing op alle gerechtelijke uitzettingen: zij betreffen, enerzijds, de stappen van een procedure inzake fysieke uitzetting na een vonnis (**hoofdstuk II**) en anderzijds, de rechtsmiddelen die tegen de uitzetting aangewend kunnen worden en de impact van het rechtsmiddel op de concretisering van de uitzetting (**hoofdstuk III**).

We zullen ook kort ingaan op de kwestie van de opening van rechten na de uitzetting (**hoofdstuk IV**).

24 In overeenstemming met artikel 591, 1° van het Gerechtelijk Wetboek is de vrederechter bevoegd om aangelegenheden in verband met (het einde van) de bewoning/de huur van een goed te beslechten en, in voorkomend geval, een vonnis uit te spreken dat een uitzetting mogelijk maakt. In een aantal zeer specifieke gevallen kan men zich echter tot de rechtbank van koophandel of tot de arbeidsrechtbank wenden. Zie met name Arrondissementsrechtbank Luik, 27 nov. 2014, *J.L.M.B.*, 2015/3, p. 137-139: de arbeidsrechtbank is bevoegd om een uitspraak te doen over een geschil tussen een werkgever en een werknemer over de uitzetting uit een dienstwoning, die een aanvulling vormt op een arbeidsovereenkomst, zelfs indien deze overeenkomst ondertussen verbroken werd. Zie ook Gilson S. (2013), p. 16; Debray Q. en Leleux L. (2010). Bovendien kan bij de voorzitter van de rechtbank van 1ste aanleg een verzoek tot uitzetting worden ingediend, via een eenzijdig verzoekschrift, wanneer de identiteit van de bewoners zonder titel noch recht niet bekend is.

25 Deze term wordt over het algemeen gebruikt door gerechtsdeurwaarders. Zie Glossarium.

HOOFDSTUK I. VERSCHILLEN IN DE WETTELIJKE REGLING AL NAARGELANG DE RELATIE TUSSEN DE HUURDER (OF BEWONER) EN DE VERHUURDER (OF EIGENAAR)

1. BESTAAN VAN EEN HUUROVEREENKOMST MET EEN PRIVÉVERHUURDER²⁶

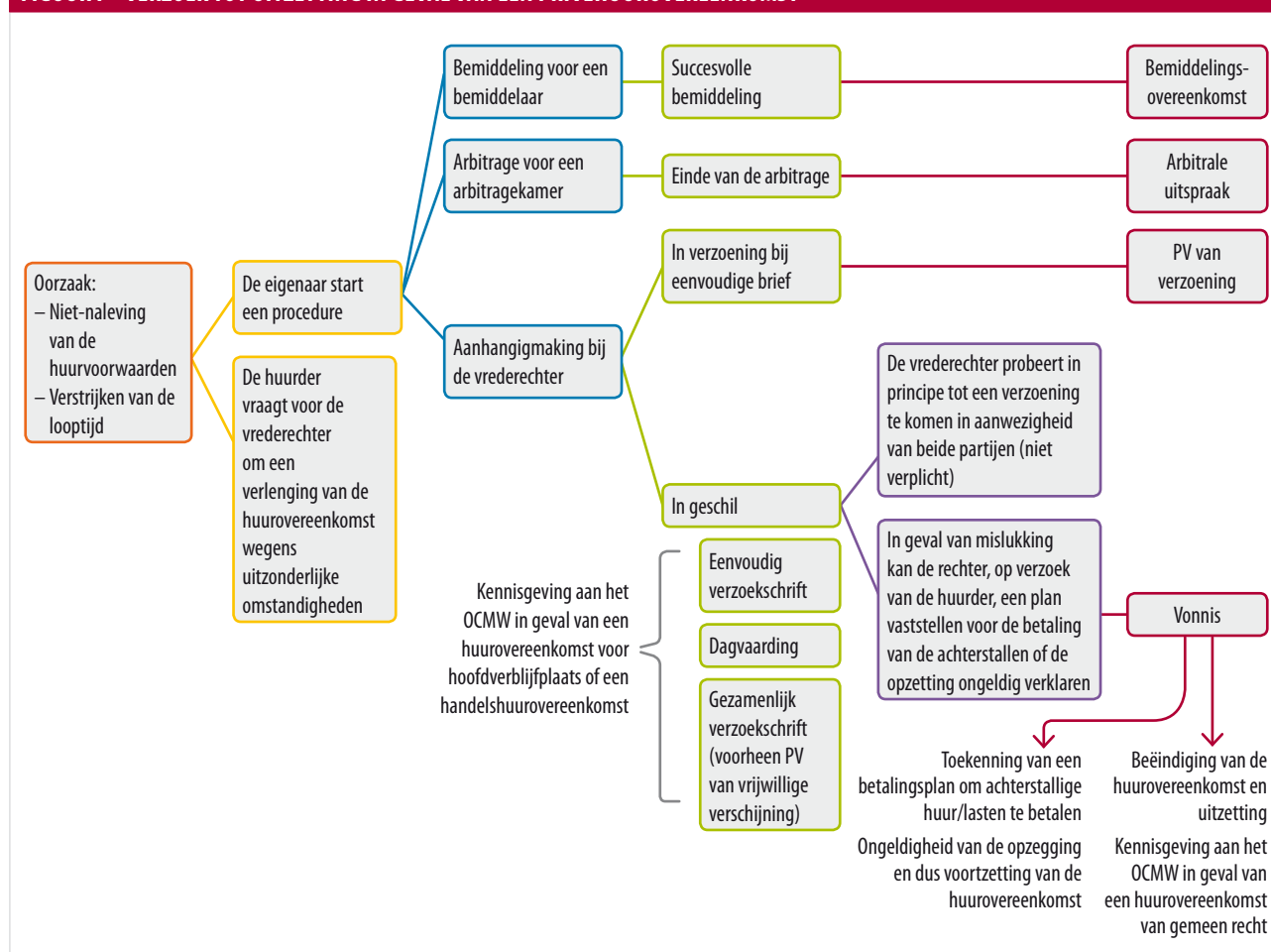
8. De gerechtelijke procedure tot uitzetting die van toepassing is voor huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats (en voor handelshuurovereenkomsten) wordt geregeld door de wet van 30 november 1998, over het

algemeen aangeduid als de “wet op de humanisering van de uithuiszettingen”. Alvorens in te gaan op de inhoud van deze wet (punt 3.), zullen wij het hebben over de oorzaken van de verbreking van een huurovereenkomst en, *ipso facto*, van een eventuele uitzetting van de huurder (punt 1.), maar ook over de maatregelen ter ‘preventie’ daarvan (punt 2.).

1.1. Gevallen die kunnen leiden tot een verbreking van een huurovereenkomst en dus tot een risico van uitzetting of tot een daadwerkelijke uitzetting

9. De verhuurder kan aan de vrederechter een **uitzetting** vragen:
- ofwel als gevolg van de ontbinding van de huurovereenkomst wegens **ernstige contractuele tekortkoming**²⁷ (zie nr. 10)
 - ofwel omdat **de huurovereenkomst ten einde is** maar de huurder niet vrijwillig vertrekt (zie nr. 11)

FIGUUR I – VERZOEK TOT UITZETTING IN GEVAL VAN EEN PRIVÉHUUROVEREENKOMST



26 De privéverhuurder kan een particulier of een woningverhuurmaatschappij zijn. Bovendien is dezelfde regeling van toepassing als voor de “zuivere private huisvestingssector” en voor woningen die beheerd worden door SVK’s en door het Woningfonds, maar ook voor woningen die verhuurd worden door gemeente-bedrijven en OCMW’s via een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

27 Meulemans D. (dir.), «b. La gravité du manquement», *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, B – Deuxième partie : Droit commun des baux à loyer, Chapitre Six : La fin du bail, Section 2bis : Effets de l’inexécution fautive, § 3. Résolution du bail pour inexécution fautive, D. Le pouvoir d’appréciation du juge et les critères des manquements graves.

10. Eén van de **ernstige tekortkomingen aan de door de huurder na te leven verplichtingen** die een eis tot ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt is, **in eerste plaats, de herhaalde niet-betaling van de huur**²⁸.

Verder kan een uitzetting gevraagd worden voor huurders die **het goed niet als “goede huisvader” bewonen**: beschadiging van de woonst, gebrek aan onderhoud van de woning (geen onderhoud van verwarmingstoestellen, weigering om een brandverzekering te nemen of afwezigheid van bewijs in dit verband²⁹ ...), aantal bewoners te hoog ten opzichte van de capaciteit of het soort woning, zware burenhinder (agressie tegenover burens, drugs- en alcoholgebruik, onophoudelijke en lawaaierige bezoeken, herhaald nachtlawaai³⁰), aanwezigheid van huisdieren die in de huurovereenkomst worden verboden³¹, onderverhuur aan onbekende personen zonder toestemming van de eigenaar³², ...

28 Indien er geen andere tekortkomingen zijn dan door de huurder niet betaalde huurgelden, wordt over het algemeen slechts een vonnis tot uitzetting uitgesproken wanneer er ten minste 3 maanden huurachterstand is, een jurisprudentiële regel die algemeen door de vrederechters wordt aanvaard, hoewel niet alle vrederechters deze bijtreden. Zie IWEPS (2015), p. 131 en Merchiers Y. (2014), p. 133-138 (résolution du bail pour 4 mois d'arriérés); Burg. Brussel (16de k.), 26 april 2013, *J.T.*, 2013/27, nr. 6529, p. 527-529 (2 maanden achterstand volstaan niet om een ernstige contractuele tekortkoming te vormen).

29 Vred. van het 2e kanton van Schaarbeek, 29 november 2017, nr. A.R.17A2197

30 Vred. van het 2e kanton Schaarbeek, 13 december 2017, nr. A.R.17A1942. Het bezit door de huurder van een telescopische wapenstok in het gehuurde goed waarmee hij de eigenaar heeft bedreigd samen met het bestaan van huurachterstanden worden gekwalificeerd als tekortkomingen die voldoende ernstig zijn om een ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder te rechtvaardigen.

31 Vred. Zinnik, 28 augustus 2013, (Huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats – clause die het bezit van een hond verbiedt in de gehuurde ruimten – geen schending van artikel 8.1 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens – het houden van de hond in de ruimten – ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder), *J.J.P.-T.Vred.*, 2016 / 3-4, p. 134-136.

32 Vred. van het 1e kanton van Schaarbeek, 15 maart 2016, nr. A.R.16A489.

33 De tabel van het BHG met betrekking tot de huurprijzen is niet bindend, maar alleen indicatief. Toch worden veel woningen verhuurd voor onrechtmatige hoge prijzen gegeven hun objectieve kwaliteiten.

34 Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018), p. 2.

35 De Keersmaecker M-L. (2014).

36 De Keersmaecker M-L. (2017).

Lering “focusgroep”

Uit de focusgroepen komt naar voren dat de **niet-betaling van de huur zeer zelden voortvloeit uit een opzettelijke houding van een huurder die weigert zijn huur te betalen**. De niet-betaling is **over het algemeen te wijten aan een gebrek aan inkomsten van de huurders** om vaak buitensporige huren te betalen³³. Soms is de huurder echter solvabel, maar psychisch zo sterk van de maatschappelijke ladder gegleden (psychische stoornissen, verslaving) dat hij zijn administratieve verplichtingen niet nakomt. Het komt ook voor dat de huurder een deel van de huur achterhoudt wegens kwaliteitsgebreken aan de woning en dat de eigenaar hem dit nadien verwijt. Het is weinig aannemelijk dat een huurder niet betaalt om andere redenen dan een financiële, psychische of fysieke (oncomfortabel gebouw vanwege een slechte kwaliteit) preciaire toestand.

Veel rapporten tonen aan dat “de druk van de huisvestingskosten op de armste personen onhoudbaar is geworden”³⁴. Ter illustratie, **leefloners die in een woning uit de particuliere huurmarkt wonen, zien een bijzonder groot deel van hun leefloon opgeslorpt worden door de huur: van de helft tot bijna twee derde van het leefloon al naargelang de gezinssituatie**³⁵.

In zijn rapport uit 2017 verduidelijkt het Observatorium van de huurprijzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest³⁶ dat de geactualiseerde gemiddelde huur (d.w.z. reeds berekend rekening houdend met de inflatie) tussen 2004 en 2016 gestegen is van € 601 naar € 710, d.i. een stijging van 18 % over de hele periode of een stijging van 1,5 % per jaar. De mediane huurprijs geactualiseerd voor de prijzen van 2016 steeg van € 543 in 2004 tot € 660 in 2016, d.i. een stijging van 22 % over de gehele periode of een stijging van 1,8 % per jaar. We kunnen dus concluderen dat de huurprijzen zich tussen 2004 en 2016 per jaar gemiddeld 2 % verwijderd hebben van de gezondheidsindex. De huurprijzen in het BHG zijn de afgelopen jaren dus veel sterker gestegen dan de gezondheidsindex, en ze zijn bijgevolg buitensporig hoog in vergelijking met het inkomen van de Brusselse bevolking.

Dit laatste rapport voegt er nog aan toe dat als we ervan uitgaan dat de huur niet hoger mag zijn dan 25 % van het beschikbare budget **de eerste zes decielen (namelijk EUR 23.747 als maximaal belastbaar jaarinkomen in 2016) slechts toegang hebben tot minder dan 8 % van het huurbestand** (P. 62). Als we ervan uitgaan dat de huur niet hoger mag zijn dan 30 % van het beschikbare budget van het huishouden, dan blijft de situatie problematisch voor de eerste zes inkomensdecielen, die slechts toegang hebben tot 15 % van de huurmarkt. **Hierbij komt nog dat het theoretische deel van het huurbestand dat toegankelijk is voor de eerste drie inkomensdecielen (namelijk EUR 13.796 als maximaal belastbaar jaarinkomen in 2016) lager is dan 1 %.**

11. Het einde van de termijn kan ofwel samenvallen met het verstrijken van de huurovereenkomst (initiële termijn) ofwel met de vroegtijdige verbreking/beëindiging ervan (via "opzegging"), in gemeenschappelijk overleg of eenzijdig met inachtneming van een opzegtermijn, zonder dat de huurder een fout ten laste gelegd kan worden.

Juridische flash: 'termijnen' en 'opzegging' van de huurovereenkomst

Voor het analyseren van de "opzeggingen" dient verduidelijkt te worden dat de **Brusselse Huisvestingscode een onderscheid maakt tussen huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats** (het meest voorkomend) en eenvoudige **huurovereenkomsten** van gemeen recht.

Het **gemeen recht van de huurovereenkomst** verduidelijkt alleen dat te allen tijde opzeg kan gegeven worden. De opzeggingstermijn neemt dan aanvang op de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging wordt gegeven³⁷.

Voor een opzegging die gegeven wordt in het kader van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gelden aanvullende regels. De **Brusselse Huisvestingscode** rangschikt de **huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats** in vier tijdsduren, ieder met een specifieke opzegregeling: de huurovereenkomst van negen jaar (de klassiek "3-6-9"), de huurovereenkomst van korte duur (maximaal drie jaar), de huurovereenkomst van lange duur (langer dan negen jaar) en de huurovereenkomst voor het leven.

- › Zo kan de verhuurder, in het kader van huurovereenkomsten van negen jaar en met strikte inachtneming van vorm- (opzegging 6 maanden op voorhand) en grondvoorwaarden, eenzijdig de huurovereenkomst opzeggen voor persoonlijke bewoning (te allen tijde) of werken (bij het verstrijken van de eerste en de tweede periode van drie jaar). Eveneens in het kader van de huurovereenkomsten van negen jaar kan de verhuurder vroegtijdig, zonder reden, bij het verstrijken van de eerste en de tweede periode van drie jaar, de huurovereenkomst verbreken met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, maar mits betaling van een schadevergoeding: deze vergoeding is gelijk aan negen maanden of zes maanden huur, afhankelijk van het feit of de overeenkomst eindigt bij het verstrijken van de eerste of de tweede periode van drie jaar³⁸.

- › Voor de huurovereenkomst van lange duur (langer dan negen jaar) zijn de modaliteiten exact dezelfde als voor de huurovereenkomst van negen jaar, op de bijzonderheid na dat vanaf de 3de periode van drie jaar (begin van het 10de jaar) en tijdens de latere periodes van drie jaar de verhuurder de huurovereenkomst, zonder reden en te allen tijde, kan beëindigen met inachtneming van een opzegperiode van zes maanden en mits betaling van een vergoeding gelijk aan drie maanden huur³⁹.
- › Voor de regeling met betrekking tot huurovereenkomsten van korte duur (korter dan of gelijk aan drie jaar) moet een onderscheid gemaakt worden naar gelang de overeenkomst korter of langer is dan zes maanden:
 - Huurovereenkomsten van minder dan 6 maanden kunnen niet vóór het einde van de termijn worden beëindigd: bovendien eindigen deze overeenkomsten, na het verstrijken ervan, zonder dat een voorafgaande opzegging vereist is;
 - Een huurovereenkomst van korte duur van meer dan 6 maanden kan de verhuurder voortaan vroegtijdig beëindigen voor persoonlijke bewoning, maar alleen na het eerste jaar van verhuur, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en een vergoeding die gelijk is aan één maand huur⁴⁰
- › De huurovereenkomst voor het leven (zeer zeldzaam) zal eindigen bij het overlijden van de huurder (maar niet van de verhuurder). De huurder heeft de mogelijkheid de overeenkomst vervroegd te beëindigen, een mogelijkheid die de verhuurder niet heeft (tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk anders is overeengekomen)⁴¹.

Als de opzegging wettelijk is maar de huurder na de vastgestelde termijnen in de woning blijft wonen, dan doet hij dit zonder titel noch recht, tenzij hij om een respijtermijn verzoekt aan de rechter (zie nr.14), een verlenging van de huurovereenkomst vraagt wegens uitzonderlijke omstandigheden (zie nr.13) of vraagt om een overeenkomst voor preciaire bewoning af te sluiten (zie nr. 63 en volgende).

37 Art. 231 van de Brusselse Huisvestingscode.

38 Art. 237, § 2 tot 5 van de Brusselse Huisvestingscode.

39 Art. 239, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode.

40 Art. 238 lid 252 van de Brusselse Huisvestingscode.

41 Art. 239, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

Lering “focusgroep”

Uit de focusgroepen blijkt dat **veel huurders op een totaal onwettige wijze opgezegd worden**. Hier moet bijzondere aandacht aan besteed worden. Bij betwisting kan de op de zitting aanwezige huurder aan de vrederechter vragen om de opzegging ongeldig te verklaren en zich bijgevolg te verzetten tegen het verzoek tot uitzetting.

12. De problematiek van **het einde van de termijn is actueler geworden sinds 1 januari 2018**, datum van inwerkingtreding van nieuwe bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode, die werden ingevoerd door de Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst⁴².

De huurovereenkomst van korte duur (drie jaar of minder) wordt door de hervorming van de Code namelijk grondig gereorganiseerd. **Om te beginnen is het aantal verlengingen van de overeenkomst van korte duur (voorheen beperkt tot één) niet langer beperkt**⁴³ (op voorwaarde dat de gecumuleerde duur niet hoger is dan drie jaar); Het is dus goed mogelijk dat een huurder meerdere overeenkomsten van zeer korte duur (van bijvoorbeeld zes maanden) na elkaar moet aangaan, zonder garantie van enige verlenging en zonder dat zijn overeenkomst ooit omgezet wordt in een overeenkomst van negen jaar. Dergelijke flexibilisering van de huurrelatie zal de zwakste huurders kwetsbaarder maken⁴⁴. **Ten tweede kan de overeenkomst van korte duur voortaan vervroegd door de eigenaar worden beëindigd voor persoonlijke bewoning**⁴⁵. **Ten derde voert de hervorming een nieuwe regeling in voor de huurovereenkomst ‘van minder dan zes maanden’**: ze eindigt **automatisch** – behalve indien de verhuurder uitdrukkelijk een verlenging toestaat – bij het verstrijken van de overeengekomen duur, en dit **zonder voorafgaande opzegging door de eigenaar**⁴⁶.

42 Ingevoerd door de Brusselse ordonnantie van 27 juli 2017 “houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst”, BS, 30 oktober 2017. Deze ordonnantie heeft in de Brusselse huisvestingscode met name een titel XI ingevoegd, luidende “Woninghuurovereenkomsten”, waaronder de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats vallen zoals deze van gemeen recht. De ordonnantie van 27 juli 2017 is het gevolg van de regionalisering van de privéhuurovereenkomst, die de federale wetgever via de wet van 6 januari 2014 heeft bekrachtigd, ten gunste van de zesde staatshervorming.

43 Art. 238, lid 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

44 Bernard N. (2018b), p. 9.

45 Zie art. 238 lid 4 van de Brusselse Huisvestingscode

46 Art. 238 lid 3 van de Brusselse Huisvestingscode.

Aandacht: “personen in een precaire situatie”

We zullen dus waarschijnlijk te maken krijgen met een **groeïend aantal mogelijke of dreigende uitzettingen** door het ‘versnelde’ aflopen van de huurovereenkomst, krachtens de nieuwe bepalingen van de Huisvestingscode.

Tijdens de voorbereidende werkzaamheden van de Ordonnantie betreffende de huurovereenkomst werd reeds gewag gemaakt van de grotere kwetsbaarheid waaraan kortstondige huurders door het aannemen van dergelijke hervorming voortaan blootgesteld zouden worden: zo werd onder meer melding gemaakt van een “gedereguleerde flexibiliteit” en werd gewezen op het verstoorde evenwicht tussen verhuurder en huurder dat zich duidelijk ontwikkelt ten gunste van de eerste⁴⁷.

Bovendien zal de voormalige huurder die zonder recht of titel in het gebouw blijft, in het kader van de procedure tot uitzetting, niet kunnen rekenen op de beschermende maatregelen die zijn vastgesteld in de wet betreffende de humanisering van de uithuiszettingen (zie **nr. 16 ev.**); hij zal onderworpen worden aan de antikraakwet (zie **nr. 47 ev.**).

Of dit nieuwe arsenaal verenigbaar is met artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode, dat een recht op woonzekerheid⁴⁸, instelt, is trouwens twijfelachtig^{49/50}.

47 A-488/2 – 2016/2017, p. 28 (<http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2016-17/132546/images.pdf>)

48 Artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode, dat een fundamenteel karakter draagt, verdient het om in zijn geheel te worden opgenomen: “Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat heeft, over een goede energieprestatie beschikt, aangesloten is op collectieve uitrustingen en in de buurt ligt van andere voorzieningen van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen). Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de omstandigheden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken.”

49 De woonzekerheid, met als ideaal elke eliminatie van het risico van het verlies van de woning – wordt gedefinieerd als “de garantie het gebruik van een woning te krijgen die is aangepast aan zijn persoonlijke behoeften, deze woning zo lang te kunnen betrekken als ze voldoet aan de persoonlijke behoeften en, met het oog op dezelfde continuïteit, een andere woning te krijgen wanneer de verandering van omstandigheden dit wenselijk maakt. De kwaliteit van deze woning moet beantwoorden aan het niveau van de maatschappelijke evolutie” Zie Hubeau B. (1996), p. 278.

50 Merk op dat op 30 april 2018 voor het Grondwettelijk Hof een beroep tot nietigverklaring van artikel 238, lid 2, 3 en 4 van de Brusselse Huisvestingscode werd ingesteld door de vzw “Rassemblement bruxellois pour le Droit à l’Habitat / Brusselse Bond voor het recht op Wonen” en de vzw “Fédération Bruxelloise de l’Union pour le Logement” (rolnummer:6918 (FR)).

1.2. “Preventiemaatregelen” bij verbreking van de huurovereenkomst en, ipso facto, uithuiszetting

- › Verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden⁵¹

13. Uiterlijk één maand voordat zijn huurovereenkomst verstrijkt, heeft de huurder van de hoofdverblijfplaats het recht “buitengewone omstandigheden” in te roepen om aan de verhuurder (en zelfs aan de nieuwe koper in geval van verkoop van het goed dat hij bewoont) de toestemming te vragen om in de woning te blijven.

“Uitzonderlijke omstandigheden” zijn omstandigheden die “het vooruitzicht op een verhuizing of het vinden van een woning voor een bepaalde periode moeilijk maken”.

Het zijn onvoorzienbare of plotse noodsituaties en minder specifieke maar acute moeilijkheden die enkel kunnen worden gematigd door het tijdelijk behoud van de huurder in de gehuurde plaatsen (een plotselinge ernstige ziekte, een persoon op gevorderde leeftijd, een ongeval, enz.)⁵².

Weigert de verhuurder gunstig gevolg te geven aan het verzoek van zijn huurder, dan mag deze laatste zich wenden tot de vrederechter die rekening zal houden met het belang van alle partijen: zo houdt de rechter rekening met de eventuele benarde financiële situatie van de verhuurder, het feit dat deze laatste een woning betreft waarvan de huur hoger is of het feit dat hij zelf wenst te gaan wonen in het betrokken goed.

De vrederechter kan weigeren om welke verlenging dan ook toe te staan, die verlenging beperken in de tijd (bv. twee of drie maanden) of zelfs de verlenging toestaan en tegelijk de huurprijs verhogen om de verhuurder schadeloos te stellen. De huurder kan een tweede verlenging vragen, eveneens uiterlijk één maand vóór de einddatum van de eerste verlengingstermijn (desgevallend gerechtelijk toegestaan). In geval van weigering van de verhuurder kan de rechter beslissen om een verlenging toe te staan waarvan de duur verschilt van de duur van de eerste verlenging⁵³.

- › Toekenning van een respijttermijn voor de uitvoering van contractuele verplichtingen

14. Als de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst vraagt wegens contractuele tekortkomingen (achterstallige huurgelden, beschadiging van de

ruimten, ...), dan kan de rechter, op verzoek van de huurder, een respijttermijn toekennen (ook uitsteltermijn genoemd) waarbinnen de situatie geregulariseerd moet worden⁵⁴ en, tijdens die periode, het verzoek om uitzetting opschorten. **De rechter geniet een zeer ruime beoordelingsvrijheid en dient de belangen van de partijen tegen elkaar af te wegen.**⁵⁵

In zijn studie uit 2015 wijst het IWEPS erop dat “meer nog dan de vraag hoe uitzettingen te voorkomen, de vraag gesteld moet worden hoe niet-betalde huurgelden te voorkomen”, en dat in dit verband de respectievelijke termijnen van de eigenaar en de huurder met elkaar verzoend dienen te worden⁵⁶: de rechter zal daarom vaak een betalingsplan – met spreiding van de aflossing van de onbetaalde huurgelden – voorstellen, in de hoop de *a priori* tegengestelde belangen en ritmes van beide partijen op elkaar af te stemmen.

Aldus geven sommige rechters noch min noch meer een bevel tot uithuiszetting terwijl andere rechters de uithuiszetting toestaan enkel indien de huurder in gebreke blijft de vastgestelde afbetalingstermijnen te eerbiedigen⁵⁷. Bovendien moet ervoor gezorgd worden dat het voorgestelde betalingsplan houdbaar is voor de huurder die reeds in een precaire situatie verkeert⁵⁸.

15. Dergelijk uitstel kan enkel worden toegestaan indien de huurder aanwezig is op de zitting; de noodzakelijke aanwezigheid van de huurder op de zitting geldt, in het algemeen, voor alle geschillen in verband

54 In toepassing van de art. 1333 van het Ger. Wb. en 1244 van het Burgerlijk Wetboek. De huurder zal moeten bewijzen dat hij ‘ongelukkig en te goeder trouw’ is.

55 Met een vonnis van 15 februari 1995 weigerde de vrederechter van het kanton Ukkel, op basis van artikel 23 van de Grondwet, een huurovereenkomst te verbreken en kende hij een terugbetalingsplan toe waarmee de huurder de kans kreeg zijn achterstallige huurgelden aan te zuiveren. Zie Vred. Ukkel, 15 februari 1995, onuitgegeven, A.R. nr. 3.470, geciteerd door HUBEAU B. (1996), p. 285. Heel wat magistraten verklaren echter dat het uitstel voornamelijk wordt toegestaan wanneer de huurder verwijst, ter rechtvaardiging van het gebrek aan betaling van de huurgelden, naar de gebrekkige kwaliteit van de woning en de genotsstoornissen die eruit voortvloeien. Zie Th. Marchandise, “Le point de vue des magistrats”, in Bernard N. (dir.), 2010, p. 124.

56 IWEPS (2015).

57 De vonnissen bepalen over het algemeen dat bij niet-naleving van één van de betalingstermijnen, het verschuldigd blijvend saldo van rechtswege zonder voorafgaande kennisgeving opeisbaar wordt, de overeenkomst beëindigd wordt en de uitzetting uitgesproken wordt. Zie evenwel de nota onder Vred. Thuin, 24 oktober 2011, J.J.P.-T.Vred., 2014/5-6, p. 246-250.

58 Zo voorzien de geraadpleegde vonnissen in een betalingsplan van € 100/maand (Vred. van het 2e kanton van Schaarbeek, 11 oktober 2017, nr. A.R.17A1590; Vred. van het 2e kanton van Schaarbeek, 29 november 2017, nr. A.R.17A2197; € 150/maand (Vred. Sint-Gilles, 17 december 2013, nr. A.R. 13A1483); andere van € 200/maand (J.P.van het 1e kanton van Schaarbeek, 29 december 2015, nr. A.R.15A2790; Vred. Sint-Gilles, 7 december 2017, nr. A.R. 17A1544); nog andere van € 300/maand (J.P.van het 2de kanton van Schaarbeek, 2 december 2016, nr. A.R.16A2456; Vred. van het 1e kanton van Schaarbeek, 14 februari 2017, nr. A.R.16A3119): deze bedragen lijken a priori niet redelijk voor een huurder in moeilijkheden. Andere vonnissen kennen betalingsplannen toe die volledig zijn aangepast aan de aflossingsmogelijkheden van de huurders.

51 Art. 250 tot 252 van de Brusselse Huisvestingscode (ter vervanging van art. 11 van de wet betreffende de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, afdeling 2, hoofdst. II, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek).

52 Zie *Parl. Doc.*, K. Volksv., gewone zitting 1990-1991, nr.1357/1, p. 26.

53 Art. 252 van de Brusselse Huisvestingscode. Voor nadere toelichting, zie Bernard N. en Lemaire L. (2010), p. 40 tot 44.

met de uitzetting (om aan de rechter te vragen om de opzegging ongeldig te verklaren, de gerechtskosten te verminderen, ...)»⁵⁹. En deze aanbeveling wordt dubbel zo belangrijk sinds de inwerkingtreding op 1 november 2015 van de zogenaamde Potpourri-wet I⁶⁰, die de standaardregeling wijzigt door een “minimalistisch begrip” in te voeren: de bevoegdheid die de rechter geniet met betrekking tot de bescherming van de rechten van de afwezige partij is voortaan uiterst beperkt. Het nieuwe artikel 806 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt immers dat de rechter de vorderingen of verweermiddelen van de verschijnende partij moet inwilligen, tenzij die strijdig zijn met de openbare orde^{61/62}.

Aandacht: “personen in een preciaire situatie”

Bijgevolg is sinds Potpourri I de regel waarbij het niet verschijnen een vorm van protest was (en geen uiting van een afstand van zijn eigen verweer) helaas niet meer van toepassing. In het verleden werd de verstek makende huurder geacht de vordering van de eigenaar met alle mogelijke middelen in rechte en in feite te betwisten; de rechter diende dan na te gaan of de aanspraken van de verschijnende partij – *in dat geval* de verhuurder – “billijk en naar behoren bewezen” waren en alle argumenten aan te voeren die de afwezige partij logischerwijze en op wettelijke wijze had kunnen tegenwerpen⁶³. **De nieuwe bepaling 806 van het Gerechtelijk Wetboek verzwakt onbetwistbaar de bescherming van de huurder die niet op de zitting aanwezig is.**

Alle bronnen duiden evenwel op het geringe aantal huurders dat op zittingen aanwezig is.

In 2010 werd door de vrederechter van Elsene vastgesteld en betreurd dat de huurders in 90 % van de gevallen afwezig waren⁶⁴. Recenter verklaarde de BBROW – in een studie die in februari 2018 is verschenen betreffende de uitzettingen van huurders: “In een geval op twee komt de huurder niet naar de zitting. Deze vaststelling van de vrederechter van Molenbeek wordt bevestigd door alle actoren die we hebben ontmoet. Ze identificeren de voornaamste redenen voor die afwezigheid: huurders die weigeren de werkelijkheid onder ogen te zien en het laatste moment afwachten om te reageren; andere huurders die niets verwachten van de zitting, die bang zijn voor een gerecht dat volgens hen steeds partij kiest voor de verhuurders; brieven, gerechtelijke brieven en aanbevelingen die nooit of pas met vertraging aankomen bij hun geadresseerde; een slecht begrepen juridisch jargon ... Kortom, het gaat om huurders die ten onrechte niet op de zitting verschijnen. Ten onrechte, want het is lang niet zo dat alles al is beslist. De rechter kan gevoelig zijn voor de aangebrachte argumenten, hij kan een compromis voorstellen, hij kan de datum van een vertrek uitstellen”⁶⁵. In zijn studie uit 2015 vermeldt het IWEPS eveneens – voor het Waalse Gewest – dat 68 % van de vonnissen die een veroordeling tot uitzetting bevatten, bij verstek gewezen werden⁶⁶, en dat vrederechters de “angst voor het gerecht” en “de internalisering van de argumenten van de eigenaar” vaak als redenen aanhalen waarom huurders niet op de zitting verschijnen⁶⁷.

In zijn rapport van 2018, “Burgerschap en armoede” merkt het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting nog op dat “personen uit hun woning worden gezet zonder dat ze weten dat ze in dergelijke situaties bepaalde rechten hebben”⁶⁸. Dit bevestigt een vroegere vaststelling van dit Steunpunt dat armen zich er wegens een proces van geringschatting, niet van bewust zijn een rechtssubject te zijn en derhalve slechts zelden voor de rechter verschijnen⁶⁹.

59 Zie in dezelfde zin: I. Brandon, «Le point de vue des magistrats», in N. Bernard (dir.), 2010, p.122.

60 Wet van 19 oktober 2015 houdende wijziging van het burgerlijk procesrecht en houdende diverse bepalingen inzake justitie, B.S., 22 oktober 2015.

61 Art. 806 van het Gerechtelijk Wetboek: “In het verstekvonnis willigt de rechter de vorderingen of verweermiddelen van de verschijnende partij in, behalve in zoverre de rechtspleging, die vorderingen of middelen strijdig zijn met de openbare orde, met inbegrip van de rechtsregels die de rechter krachtens de wet ambtshalve kan toepassen”. Het cursief gedrukte deel werd toegevoegd bij de aanneming van de Potpourri-wet V die op 3 augustus 2017 in werking is getreden.

62 Het is echter nuttig te wijzen op het arrest van het Hof van Cassatie van 13 december 2016 (Nr.P.16.0421.N), dat oordeelde dat “het feit een kennelijk ongegronde vordering of een kennelijk ongegrond verweer niet in te willigen strijdig is met de openbare orde”: dit laat de rechter toe zich niet te beperken tot een louter marginale controle.

63 Zie meer bepaald: Fettweis A. (2005), p. 170.

64 Brandon I., «Le point de vue des magistrats», in N. Bernard (dir.), 2010, p.122.

65 BBROW (2018), p. 7-8.

66 IWEPS (2015), p. 66.

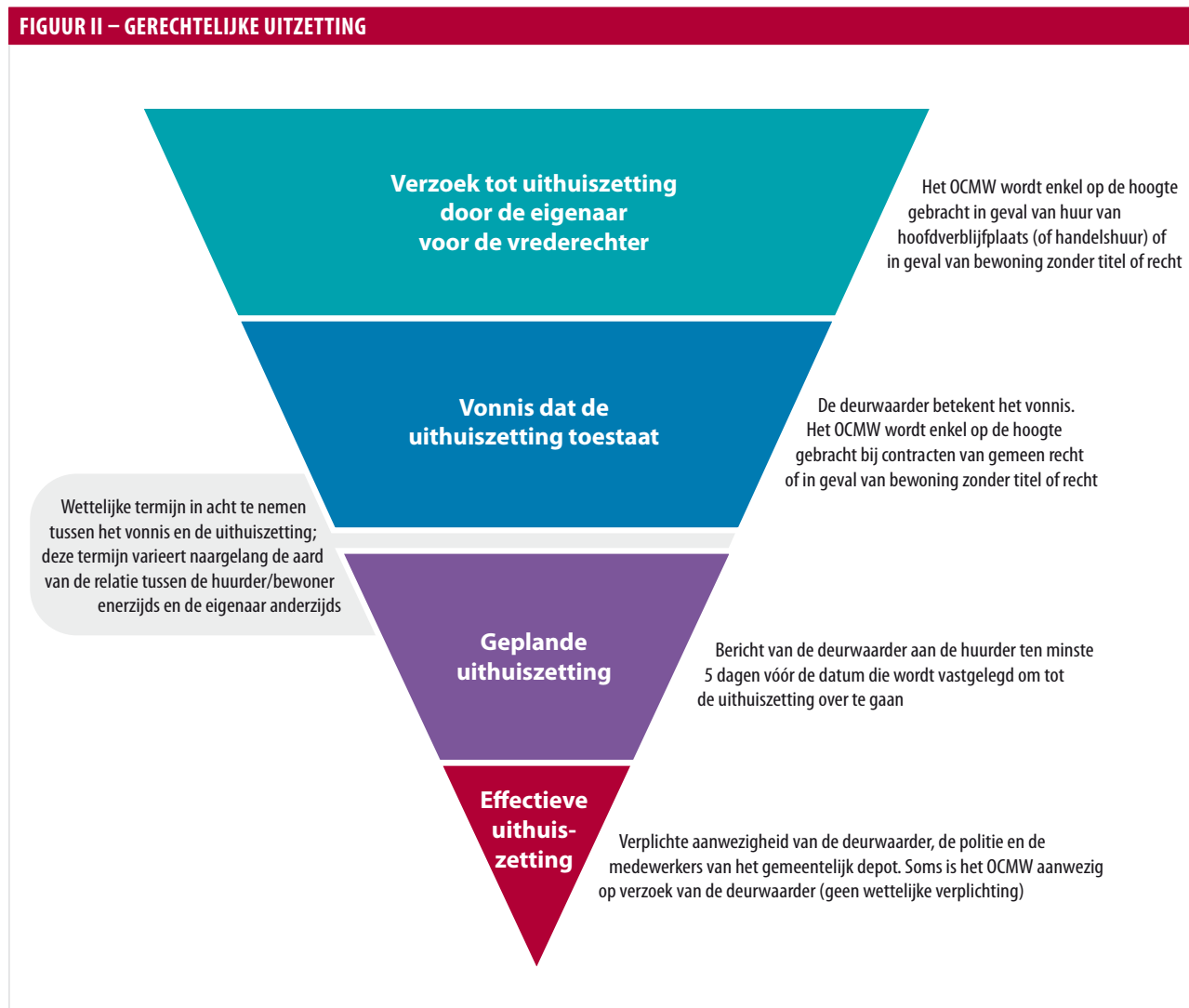
67 IWEPS (2015), p. 119 en 120.

68 Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018), p. 10.

69 Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2016).

1.3. Gerechtelijke procedure tot uithuiszetting

FIGUUR II – GERECHTELIJKE UITZETTING



› Toepassingsgebied van de wet op de humanisering van de uithuiszettingen

16. Met de aanname, op 30 november 1998, van de zogenaamde wet “op de humanisering van de uithuiszettingen”⁷⁰ wilde de regering de meest kwetsbare personen in de samenleving – personen die hun verplichtingen als huurder niet in acht nemen als gevolg van de situatie van armoede waarin ze verkeren – beter beschermen zonder echter bijkomende lasten op te leggen aan privéverhuurders en evenmin aan de gemeenten.

In deze context bestaat er geen veralgemeende regelgeving voor uithuiszettingen, die van toepassing is ongeacht de juridische status van de persoon die het goed moet verlaten. De zogenaamde wet op de ‘humanisering van de uithuiszettingen’ is bijgevolg slechts van toepassing in bepaalde gevallen: de meeste van deze bepalingen hebben alleen betrekking op partijen die gebonden zijn door een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats^{71/72} met uitsluiting van de huurovereenkomsten van gemeen recht (namelijk de huurovereenkomst voor een tweede verblijfplaats)⁷³ of de huurovereenkomst voor een studentenwoning. Verschillende auteurs zijn in feite van mening dat zodra de huurder zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed heeft gevestigd, hij de drievoudige bescherming (zie hieronder punt 2) moet genieten die werd ingesteld door de wet op de humanisering van de uithuiszettingen⁷⁴.

Overigens wordt deze wet niet toegepast wanneer de vordering tot uithuiszetting wordt ingediend door middel van een eenzijdig verzoekschrift om reden van absolute noodzaak⁷⁵. Hij is daarentegen van toepassing wanneer de vordering voor de rechter ingesteld wordt **bij schriftelijk verzoekschrift (hierna, eenvoudig verzoekschrift), bij dagvaarding of bij gezamenlijk verzoekschrift**⁷⁶ (vroeger ‘vrijwillige verschijning’ genoemd)⁷⁷.

17. Wij zullen echter (nr. 24 tot 26 en nr. 36 ev.) zien dat **bepaalde beschermingsmechanismen** – in voorkomend geval via andere wetgevingen – **uitgebreid worden tot alle uitgezette personen**, ongeacht de aard van hun huurovereenkomst en de manier waarop de zaak aanhangig wordt gemaakt.

70 Wet van 30 november 1998 tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting, B.S. 1 januari 1999. De bepalingen van de wet van 30 november 1998, die in werking zijn getreden op 1 januari 2009, worden dus ingevoegd, enerzijds, in de wet van 30 december 1975, anderzijds in hoofdstuk XVbis van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de “Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting”, bestaande uit de artikelen 1344bis tot 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek. (hierna, Ger. Wb).

71 Een nieuwe gewestelijke bepaling verduidelijkt dat indien de huurder het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, de regels van de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats van toepassing zijn. Zie art. 255 van de Brusselse Huisvestingscode.

72 Er dient nog opgemerkt te worden dat de wet op de humanisering van de uithuiszettingen eveneens van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten wanneer zij betrekking hebben op een bewoond gedeelte: artikel 4, 1° van de wet op de handelshuur bepaalt namelijk dat deze wet ook van toepassing is op de huur van de voor bewoning bestemde lokalen die deel uitmaken van het geheel dat de handelsinrichting omvat, indien de verhuurder dezelfde is als die van deze inrichting. Telkens als deze studie melding maakt van de toepassing van de wet op de humanisering van de uithuiszettingen op de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats moeten dus ook de handelshuurovereenkomsten in aanmerking genomen worden zoals hierboven bedoeld.

73 Merk op dat de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende regionalisering van de huur het toepassingsgebied van de huurovereenkomst van gemeen recht met mondjesmaat bedeeft, aangezien studenten, voorheen het voornaamste publiek van het gemeen recht, thans over hun eigen huurregeling beschikken (zie art. 253 ev. van de Brusselse Huisvestingscode).

74 Bernard N. en Lemaire L. (2010), p. 63.

75 Om de absolute noodzaak aan te tonen, moet de uiterst dringende noodzakelijkheid bewezen worden (bv. het goed bevindt zich in een vergaande staat van verval door de aanwezigheid van talloze huisdieren) of moet bewezen worden dat het onmogelijk is de personen te identificeren die in het geding opgeroepen moeten worden. Zie meer bepaald Cass., 25 februari 1999, R.D.J.P., 1999, p. 94, noot H. Boularbah. In deze hypothese vraagt de verhuurder aan het gerecht waar de zaak aanhangig is gemaakt om recht te doen bij hoogdringendheid, zonder tegensprekelijk debat, daar de huurder niet is opgeroepen in de zaak. Deze laatste kan zijn verweermiddelen enkel doen gelden indien hij, in een tweede fase, een verhaalmiddel uitoefent dat “derdenverzet” wordt genoemd. Om die reden wijst de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van Namen er in een recente beschikking van 14 november 2017 op dat “de uiterste hoogdringendheid op bijzonder nauwgezette wijze dient te worden beoordeeld” en dat “het noodzakelijk is dat de vrees voor een ernstig en nakend gevaar een onmiddellijke maatregel vereist die niet mag lijden onder de termijn die het gevolg is van het feit dat er gebruik wordt gemaakt van een procedure op tegenspraak”. Zie Bernard N. (2018c), p. 133-138. en Beuraing J.P. (2000), p. 94.

76 Art. 1344ter van het Gerechtelijk Wetboek.
77 De handeling waarbij partijen, krachtens artikel 706 van het Gerechtelijk Wetboek, vrijwillig voor de rechtbank verschijnen, wordt een ‘gezamenlijk verzoekschrift’ genoemd (vóór 1 januari 2013 werd dit ‘proces-verbaal van vrijwillige verschijning’ genoemd).

Aandacht: “personen in een precare situatie”

De keuze van de manier waarop de zaak aanhangig wordt gemaakt (dagvaarding, verzoekschrift of gezamenlijk verzoekschrift) **is niet sociaal neutraal.**

Zo is het **gezamenlijk verzoekschrift** onbetwistbaar een zeer zekere en niet dure procedure: aangezien beide partijen spontaan voor de rechter verschijnen, is de doeltreffendheid van de oproeping van de verweerder (de huurder) gewaarborgd. Bovendien kan zo op deurwaarderskosten bespaard worden.

Het **eenvoudige verzoekschrift** (ingediend door de eigenaar alleen) **onderscheidt zich van de dagvaarding door veel lagere kosten (die ten laste gebracht zullen worden van de huurder)**⁷⁸, **maar ook door een verschil in concretisering:** terwijl het verzoekschrift een eenvoudig aangetekend geschrift is, wordt de dagvaarding in principe persoonlijk door een deurwaarder aan de huurder overhandigd en wordt daarbij, in voorkomend geval, een mondelinge toelichting gegeven.

Sinds de inwerkingtreding van de wet **Potpourri IV op 1 januari 2017 zouden eigenaars echter geneigd kunnen zijn massaal af te zien van de dagvaardingsprocedure.** De rechter moet namelijk de ‘nutteloze kosten’ voortaan laten betalen door “de partij die ze foutief heeft veroorzaakt, zelfs als deze partij het proces heeft gewonnen⁷⁹: hij kan ze dus niet meer automatisch ten laste brengen van de verliezende partij, zoals dit het geval is voor de andere gerechtskosten. Wanneer een eigenaar dus opteert voor een dagvaarding van de huurder, terwijl de vordering ingesteld kan worden door middel van een goedkoper verzoekschrift, dan dreigt hij het bedrag van de deurwaarderskosten te moeten betalen. Door te eisen dat de nutteloze kosten foutief veroorzaakt zouden zijn, stelt de wetgever echter als voorwaarde dat een normaal voorzichtig persoon, onder dezelfde omstandigheden, redelijkerwijs anders gehandeld zou hebben. Als dit niet het geval is, dan zijn de nutteloze kosten niet foutief veroorzaakt en moeten ze niet ambtshalve ten laste gebracht worden van de partij die ze heeft veroorzaakt.

78 De kosten van de indiening van een verzoekschrift bij de vrederechter bedragen 50 EUR, die van de dagvaarding tussen 200 EUR en 350 EUR. Er dient opgemerkt te worden dat op 1 februari 2019 nieuwe griffierechten van kracht werden (zie wet van 14 oktober 2018 tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten): het bedrag van de rolrechten wordt bij voorrang verbonden aan de rechtsmacht die de zaak behandelt. Een van de wijzigingen betreft een aanzienlijke verhoging van de griffierechten voor bepaalde rechtbanken. De griffierechten voor de vrederechter bedragen 50 EUR. Ze moeten *a posteriori* worden betaald door de veroordeelde partij.

Hoewel deze hervorming toegejuicht moet worden aangezien ze voor de huurder waarschijnlijk besparingen met zich zal meebrengen, mag niet uit het oog verloren worden dat sommige geëngageerde deurwaarders wijzen op het belang van een persoonlijk contact met de toekomstige uitgezette persoon om hem bewust te maken van het risico van uitzetting en hem aan te moedigen tot betrokkenheid bij de procedure⁸⁰. Deze ‘les’ mag niet onderschat worden, hoewel dit fysieke contact evenzeer bewerkstelligt kan worden door maatschappelijke diensten zonder bijkomende kosten.

- Drievoudige bescherming geïntroduceerd door de wet op de humanisering van de uithuiszettingen

18. Bij wijze van inleiding dient erop te worden gewezen dat, hoewel de verplichte verzoening inzake huurgeschillen niet meer bestaat⁸¹, de wet op de humanisering van de uithuiszettingen aan de rechter voorschrijft om **te proberen de partijen met elkaar te verzoenen**⁸², zonder echter een dergelijke verzoening op te leggen. Als de verzoening mislukt, moet hij dit in zijn vonnis aangeven; kent de verzoeningspoging wel een gunstige afloop tijdens de geschilprocedure, dan geldt het proces-verbaal waarin het akkoord wordt vastgesteld als vonnis.

De verdienste van deze regeling bestaat erin dat de rechter de mogelijkheid krijgt een actieve en preventieve rol te vervullen in het kader van de minnelijke oplossing van het geschil. In deze fase van de procedure zou een redelijk betalingsplan van de achterstallige huurgelden op passende wijze, en met inachtneming van de belangen van beide partijen, kunnen leiden tot een snelle en menselijke ontknoping van het huurconflict⁸³.

79 En dit, in toepassing van het nieuwe artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoerd door de Wet Potpourri IV van 25 december 2016 tot wijziging van de rechtspositie van de gedetineerden en van het toezicht op de gevangenen en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *B.S.*, 30 december 2016.

80 IWEPS (2015), p. 130 en focusgroep van 28 februari 2018, in aanwezigheid van 6 gerechtsdeurwaarders die werkzaam zijn in Brussel.

81 Merk op dat voorheen bij huurconflicten de partijen hierop verplicht een beroep dienden te doen alvorens enigerlei verzoekschrift of dagvaarding in te dienen. De verzoening is een alternatieve wijze van geschillenbeslechting die georganiseerd wordt door het Gerechtelijk Wetboek (art. 731 van het Ger. Wb.) en die het mogelijk maakt een minnelijke oplossing te vinden. Bij een verzoening kan de rechter de besprekingen leiden en hij kan dienst doen als bemiddelaar, maar hij kan geen oplossing opleggen. Indien een partij niet op de verzoeningszitting verschijnt, kan de rechter geen enkele veroordeling uitspreken. Petit B. (2008), p. 87.

82 Art. 1344septies van het Ger. Wb.

83 O. Moreno (2009).

19. Maar de grote vernieuwing van de wet betreffende de humanisering van de uithuiszettingen ligt in de drievoudige bescherming die de wet instelt.

1° De systematische kennisgeving aan het OCMW en zijn eventuele interventie

20. De wetgever heeft in 1998 geoordeeld dat de begeleiding van de OCMW bij het beheer of de preventie van de uitzettingen versterkt diende te worden⁸⁴.

Behalve in bepaalde gevallen (zie nr. 26) moet het OCMW in kennis gesteld worden van de indiening van een verzoek tot uitzetting dan wel van het vonnis dat de uitzetting uitspreekt (A), om de betrokken huurders, indien nodig, de mogelijkheid te bieden steun te genieten van de passende sociale welzijnsvoorzieningen (B).

A) Systematische kennisgeving aan het OCMW

a. Voorafgaand aan de gerechtelijke procedure tot uithuiszetting

21. Het OCMW van de woonplaats⁸⁵ – of, bij gebreke daarvan, van de verblijfplaats van de huurder⁸⁶ – moet in kennis gesteld worden van de gedinginleidende gerechtelijke akten die gericht zijn op de uithuiszetting. Deze verplichting tot voorafgaande kennisgeving aan het OCMW is echter slechts van toepassing onder een **drievoudige cumulatieve voorwaarde**, die verband houdt met:

- **de aard van de betwiste huurovereenkomst:** de kennisgevingsplicht geldt alleen in geval van een commerciële huurovereenkomst of een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, en sluit dus alle andere soorten huurovereenkomsten uit, zoals de huurovereenkomst van gemeen recht of de huurovereenkomst voor een studentenwoning
- **de aard van de gedinginleidende akte:** de kennisgevingsplicht geldt in geval van een dagvaarding of van een eenvoudig of gezamenlijk verzoekschrift; zij is daarentegen niet van toepassing op een verzoek tot uitzetting dat door de eigenaar wordt ingesteld bij eenzijdig verzoekschrift wegens absolute noodzaak

- **de aard van de lopende procedure:** de kennisgevingsplicht geldt niet voor verzoenings-, bemiddelings- of arbitrageprocedures⁸⁷.

Deze verplichting om een verzoek tot uitzetting te melden aan de OCMW's rust:

- **op de griffier** indien het verzoek tot gerechtelijke uitzetting ingediend worden bij eenvoudig verzoekschrift, gezamenlijk verzoekschrift of via conclusies⁸⁸
- **op de gerechtsdeurwaarder** in geval van dagvaarding.

Deze kennisgeving aan het OCMW kan gedaan worden via om het even welke vorm van telecommunicatie, maar moet bevestigd worden per gewone brief⁸⁹.

Wordt het OCMW niet in kennis gesteld, dan voorziet de wet evenwel geen enkele sanctie (nietigheid van het vonnis of grond voor onontvankelijkheid van de procedure).

22. Deze verplichting van kennisgeving kan door de huurder-verweerder worden aangevochten. Indien hij niet wilt dat het OCMW in kennis wordt gesteld, dan kan hij dit, binnen een termijn van twee dagen⁹⁰, melden in het gezamenlijke verzoekschrift, bij de griffie of bij de gerechtsdeurwaarder (dit naargelang de aard van de gedinginleidende akte). Deze mogelijkheid om zich, in naam van het recht op privacy, te verzetten⁹¹, moet eveneens aan de huurder worden meegedeeld door een vermelding in het schriftelijke verzoekschrift of de dagvaarding⁹².

23. Veel actoren vragen zich echter af in hoeverre een kennisgeving aan het OCMW in deze fase van de procedure nut heeft, aangezien de OCMW's het reeds uitermate druk hebben en talloze aanvragen te verwerken krijgen. De

84 Tijdens de interministeriële conferentie voor de sociale integratie die plaatsvond in november 1995 werd voor het eerst aandacht besteed aan het belang van de interventie van de OCMW's in het kader van het beheer van uitzettingen. Zie Oliviers G. (1999), p. 4

85 Zie hierover het commentaar van Bernard N.en Lemaire L. (2010), p. 75.

86 Sommige personen wonen niet waar ze zijn gedomicilieerd; andere personen kunnen om administratieve redenen niet gedomicilieerd worden (onregelmatig verblijf...).

87 Voor de definitie van deze alternatieve wijzen van conflictoplossing, zie het Glossarium.

88 De meerderheid van de gezaghebbende auteurs oordeelt dat de wet op de humanisering van de uithuiszettingen van toepassing is op de verzoeken tot uitzetting die via conclusies worden ingediend. Zie met name D. Meulemans (dir.), «2. En ce qui concerne la demande», *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, C – Troisième Partie: Réglementation des baux a usage de résidence principale, Chapitre Quatre: Procédure particulière en matière d'expulsion, Section 2: Expulsions demandées par le bailleur, § 1. Le secteur privé, G. Avertissement au C.P.A.S., c. Sur qui pèse l'obligation d'informer?; Bernard N. en Lemaire L. (2010).

89 Art. 1344ter, §§ 2 en 3 van het Ger. Wb.

90 De termijn wordt berekend vanaf de kennisgeving van het schriftelijke verzoekschrift of de betekening van de dagvaarding.

91 Net zoals O. Moreno kunnen we terecht vragen stellen bij de relevantie van deze termijnen in het licht van artikel 22 van de Grondwet dat het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer vastlegt. Mogen we er echt van uitgaan dat een huurder die het voorwerp is van een uithuiszetting binnen de zeer beperkte termijn van twee dagen gebruik maakt van de hem geboden mogelijkheid om ten opzichte van het OCMW (waarmee hij tegenstrijdige belangen zou kunnen hebben) zijn recht op eerbiediging van zijn persoonlijke levenssfeer te beschermen? Moreno O. (2002), p.14 ev.

92 Art. 1344ter § 4 lid 731 van het Ger. Wb.

discrepancie tussen de verzoeken tot uitzetting van de huurder en de concretisering van deze verzoeken is namelijk zo groot (verhuurder afgewezen, minnelijke schikking, vrijwillig vertrek van de huurder, ...) dat de kennisgeving soms nutteloos wordt geacht omdat ze te vroeg wordt gedaan⁹³. Wanneer het verzoek tot uitzetting echter uitsluitend zijn grond vindt in achterstallige betalingen bij gebrek aan financiële middelen van de huurder, dan kan de interventie van het OCMW, voordat een vonnis wordt uitgesproken, zinvol zijn omdat ze soms een uitzetting kan voorkomen (zie *infra*). **Anderen zullen er, daarentegen, aan toevoegen dat de kennisgeving te laat wordt gedaan**, omdat een eigenaar die reeds een geschillenprocedure is gestart per definitie minder geneigd zou zijn om te onderhandelen.

b. Na de betekening van het vonnis tot uitzetting

24. In de meeste gevallen waarin de verplichting tot een voorafgaande kennisgeving aan het OCMW niet wettelijk is vastgesteld, moet het OCMW desondanks uiterlijk vier dagen na de betekening van het *vonnis tot uitzetting*⁹⁴ – door de gerechtsdeurwaarder – in kennis worden gesteld. Meer in het bijzonder heeft deze bepaling dus betrekking op de gerechterlijke beslissingen in verband met:

- de huurovereenkomsten van gemeen recht (tweede verblijfplaats) en de huurovereenkomsten voor een studentenwoning;
- de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats, wanneer het verzoek tot uitzetting ingediend wordt bij eenzijdig verzoekschrift wegens absolute noodzaak.

25. Indien de voormalige huurder niet wil dat het OCMW in kennis wordt gesteld, dan kan hij dit, binnen een termijn van twee dagen na de betekening van het vonnis, melden aan de gerechtsdeurwaarder⁹⁵.

26. De verplichting tot kennisgeving aan het OCMW geldt daarentegen niet voor de gevallen van een beslissing tot uitzetting die voortvloeit uit een proces-verbaal van verzoening⁹⁶, een bemiddelingsakkoord⁹⁷, een arbitrale uitspraak⁹⁸ of een *grosse*⁹⁹ van de voorwaarden opgesteld met het oog op de verkoop van een onroerend goed na beslaglegging¹⁰⁰:

93 Zie hierover het commentaar van Bernard N. en Lemaire L. (2010), p. 83-86.

94 Art. 1344*sexies* § 1 van het Ger. Wb.

95 Art. 1344*ter* § 2 van het Ger. Wb.

96 Dat nochtans dezelfde waarde heeft als een vonnis (733 Ger. Wb.).

97 Zie art. 1724 tot 1737 van het Ger. Wb.

98 Zie art. 1676 tot 1723 van het Ger. Wb.

99 Een *grosse* is een eensluidend gewaarmerkt afschrift van een notariële akte.

100 Het zou echter gemakkelijk zijn om in de verplichting te voorzien, voor de deurwaarder, om het OCMW in kennis te stellen binnen vier dagen na de betekening van het bevel voorafgaand aan het beslag op onroerend goed of na de betekening van het bevel tot tenuitvoerlegging van de scheidsrechterlijke uitspraak (afgegeven door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg). Het OCMW van Schaarbeek wordt in de praktijk soms in kennis gesteld van deze laatste betekeningen: Franstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel,

Aandacht: “personen in een precaire situatie” – ontoereikende kennisgeving aan het OCMW

27. Wat betreft de ‘kennisgeving aan het OCMW’, lijkt de wetgeving dus op meer dan één punt ontoereikend te zijn.

De meest opvallende tekortkomingen zijn: zij voorziet **niet in een kennisgeving aan de OCMW’s van de vonnissen tot uitzetting** ten aanzien van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats (die nochtans het meest voorkomen), terwijl een interventie van het OCMW in deze kritieke fase zeer nuttig zou kunnen zijn. **Bovendien legt de wet aan geen van de actoren de verplichting op om de OCMW’s in kennis te stellen van de berichten van uitzetting, waarin de vastgestelde plaats en datum vermeld worden voor het uitvoeren van de fysieke uitzettingen**¹⁰¹. Tot slot voorziet de wet **geen enkele sanctie wanneer het OCMW niet in kennis gesteld wordt van een verzoek tot uitzetting**.

B) Interventie van het OCMW: welke soort hulp?

28. De wet bepaalt dat het OCMW “op de meest aangewezen wijze”, aanbiedt om, “binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden”, ongeacht of het vóór de zitting of na het vonnis in kennis gesteld werd¹⁰².

Het OCMW moet de betrokkenen dus ten minste informeren over de mogelijkheid om hulp te krijgen¹⁰³.

29. Waarschijnlijk biedt het OCMW, afgezien van de verzending van een brief in het kader van het verzoek tot

Burgerlijke afdeling, exequaturbeschikking van een scheidsrechterlijke uitspraak (geveld op 30 maart 2016 door de Chambre d’Arbitrage et de Médiation asbl), 7 juni 2016, nr. A.R. 16/1544/B; Franstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel, Burgerlijke afdeling, exequaturbeschikking (gewezen op 22 augustus 2017 door de Chambre d’Arbitrage et de Médiation asbl), 1 september 2017, nr. A.R. 17/2713/B.

101 Sommige OMWC’s vragen echter aan de vrederechters van hun gemeente om hun alle vonnissen tot uitzetting over te maken en aan de deurwaarders om hun de berichten van uitzetting mee te delen.

102 Art. 1344*ter* § 5 en 1344*sexies* § 3 van het Ger. Wb.

103 M. Colson, «Le point de vue des Centres publics d’action sociale», p. 94. Alle OCMW’s lijken een brief naar de betrokken huurders te sturen. Zie in dezelfde zin: BBROW (2018), p. 6. In 2014 werd een wetsvoorstel ingediend om het OCMW te verplichten een informatief document naar de huurder te sturen met daarin een beschrijving van de beschikbare bijstandsmogelijkheden, zodat de huurder op doeltreffende wijze kan beoordelen of hij al dan niet een verzoek om bijstand moet doen aan het OCMW. Zie Kamer van Volksvertegenwoordigers, Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 1344*ter* en 1344*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek, teneinde de centra voor maatschappelijk welzijn de hun toebedeelde rol beter te laten spelen ingeval huurders uit hun woning worden gezet. – Philippe GOFFIN e.a. – 12 november 2014 – Doc 0597/001.

uitzetting, **nog steeds geen systematische hulp**, aangezien de interventie **enerzijds ondergeschikt is aan het verzoek om hulp door de betrokkene en anderzijds aan de mate waarin zijn staat van behoefte wordt aangetoond**.

Wanneer aan deze dubbele voorwaarde is voldaan, kan de hulp verschillende vormen aannemen: bezoek op de woonplaats; sociale en budgettaire begeleiding¹⁰⁴, of schuldbemiddeling, om een aanzuiveringsplan op te stellen en de eigenaar te overtuigen af te zien van de uitzetting; in geval van mislukking, onderhandeling met de eigenaar om een uitgesteld maar vrijwillig vertrek van de huurder te organiseren; advies in het kader van de gerechtelijke verdediging (en bijstand om een 'pro deo' advocaat te vinden); verschillende stappen bij opvangstructuren, om een transit- of noodwoning te vinden en/of om een minder tijdelijke huisvesting te vinden, ...¹⁰⁵

Het OCMW kan ook de **betaling van de huurachterstallen** ten laste nemen (de vroegere schulden kunnen door het OCMW betaald worden "indien **de niet-aflossing zou kunnen leiden tot een inbreuk op een menswaardig leven**"¹⁰⁶), eventueel bij wijze van een eenvoudig terugbetaalbaar voorschot¹⁰⁷. Deze formule voorkomt enerzijds een uitzetting of gedwongen verhuizing (en dus vergoedingen wegens contractverbreking, herhuisvestingskosten ...) en beschermt anderzijds de betrokkene zonder hem te bevrijden van zijn verantwoordelijkheid.¹⁰⁸

Bovendien oordelen de rechtsleer en de rechtspraak over het algemeen dat **het OCMW geen resultaatsverplichting heeft met betrekking tot de herhuisvesting van de uitgezette persoon**¹⁰⁹, aangezien de opdracht van het OCMW beperkt blijft tot een ondersteunende begeleiding bij de zoektocht naar een nieuwe woning¹¹⁰.

104 Er wordt bij voorrang een beroep gedaan op budgetbegeleiding of een herschikking van de schulden als vorm van sociale bijstand bij het beheer van één of meer schulden als blijkt dat deze laatste interventie niet bijdraagt tot een 'duurzame' verbetering van het lot van de betrokkene.

105 Ernotte C. (2011), p. 16.

106 Arbrb. Brussel, 27 maart 2012, RG nr. 11/15266/A. Deze inbreuk op de waardigheid moet in principe bewezen worden: Arbrb. Namen, 8 juni 2012, RG nr. 11/2539/A en 11/2540/A; Arbh. Antwerpen, 26 juni 2012, RG nr. 2011/AA/692. Het risico van een inbreuk op de menselijke waardigheid van de betrokkene, die dakloos zou worden bij niet-betaling van zijn achterstallige huur, wordt tegenwoordig echter niet meer gecontroleerd. Arbrb. Dinant, 11 september 2012, RG nr. 12/619/A.

107 Dit is een courante praktijk van het OCMW, die haar rechtsgrond vindt in Hoofdstuk VII van de organieke wet betreffende de OCMW's van 8 juli 1976. De arbeidsrechtbank kan een aflossingsplan opleggen: Arbrb. Brussel, 27 maart 2012, RG nr. 11/15266/A.

108 Bernard N. en Lemaire L. (2010), p. 79.

109 Het oorspronkelijke wetsontwerp bepaalde dat "het OCMW de nodige dienstverlening verzekert of dringende hulp biedt met betrekking tot de huisvesting van de huurder en de bewoners van het goed". Er werd echter van dit wetsontwerp afgezien. Het OCMW heeft dus slechts een inspanningsverbintenis bij het verkrijgen van een herhuisvesting; anderzijds kan worden gesteld dat het – stroomopwaarts – een verplichting heeft om zo veel mogelijk zoekacties te ondernemen om de persoon te herhuisvesten.

110 *A contrario*: Arbeidsrechtbank te Brussel, 22 december 2004, nr. A.R. 2004/2400: "overwegende dat het OCMW veroordeeld dient te worden om positieve en concrete acties te ondernemen om voor de verzoeker een niet-precaire woning te vinden

30. Tegen de beslissing tot weigering van een interventie van het OCMW, na in kennis gesteld geweest te zijn van een verzoek of een vonnis tot uitzetting uit de gehuurde woonst, kan een beroep ingesteld worden voor de arbeidsrechtbank¹¹¹.

2° Aanpassing van de uitzettingstermijn: eerbiediging van een periode van één maand tussen de betekening van het vonnis tot uitzetting en de materiële uitvoering ervan

31. De wet betreffende de humanisering bepaalt dat, **gedurende een termijn van één maand na de betekening van een vonnis tot uitzetting**¹¹², dit vonnis **niet materieel uitgevoerd mag worden**. Deze termijn van één maand is echter in drie gevallen niet van toepassing:

- als de huurder de plaats reeds verlaten heeft en de verhuurder dit kan bewijzen voordat het vonnis wordt uitgesproken¹¹³, dit om te vermijden dat een verlaten goed gedurende één maand onnodig geblokkeerd zou worden;
- indien huurder en verhuurder, bij een bij vonnis vastgesteld akkoord, vrij een andere kortere termijn overeengekomen zijn en dit, zowel te gelegener tijd en met kennis van zaken; de rechter zal het geïnformeerde, vrije en niet-voortijdige karakter van het gegeven akkoord nauwgezet moeten onderzoeken¹¹⁴;
- als de termijn van één maand door de rechter verkort werd op verzoek van de verhuurder die het bewijs levert van "uitzonderlijk ernstige omstandigheden"¹¹⁵. We

bestaande uit twee kamers op het gelijkvloers of op de eerste verdieping van een gebouw tenzij er een lift is, op het grondgebied van de gemeente X, binnen een maximale termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest. Als het OCMW niet binnen 3 maanden een huisvesting vindt zoals hierboven verduidelijkt, dan zal het veroordeeld worden tot een dwangsom van 50 EUR per dag vertraging vanaf de betekening van het onderhavige arrest."

111 Arb. Rb. Luik, 27 februari 2002, *Chron.D.S.*, 2004, p. 62.

112 Merk op dat deze termijn slechts van toepassing is wanneer het vonnis, op verzoek van de verhuurder, het vertrek van de huurder eist met wie hij gebonden is door een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats of een handelshuurovereenkomst.

113 Het bewijs dat de plaats verlaten werd, kan geleverd worden door alle rechtsmiddelen (voorafgaande vaststelling door een deurwaarder, getuigschriften van burens of van neutrale personen...). De rechter moet er echter voor opletten dat hij een langdurige afwezigheid van de huurder wegens een hospitalisatie, een hechtenis of een reis naar het buitenland niet in aanmerking neemt als zou deze het pand verlaten hebben.

114 Voor meer details hierover, zie Bernard N. en Lemaire L. (2010), p. 54-55.

115 Art. 1344*quater*, lid 1, van het Ger. Wb. Zie ook Vred. Brussel (3de kanton), 29 oktober 2013, *J.J.P.*, 2015, p. 188-189: afwijzing van het verzoek van de eigenaar om tot uitzetting te bevelen "binnen 24 uur na de uitspraak van het te wijzen vonnis of na de betekening ervan indien het bij verstek wordt gewezen", aangezien geen specifieke motiveringen werden gegeven ter ondersteuning van dit verzoek.

denken bijvoorbeeld aan een extreme beschadiging van het goed door de huurder.

Omgekeerd kunnen de partijen onderling, of **de rechter op verzoek van de huurder die “uitzonderlijk ernstige omstandigheden” aanvoert, de termijn waarbinnen de uitzetting uitgevoerd kan worden, verlengen tot langer dan één maand.**

Als de partijen geen specifiek verzoek hebben geformuleerd, dan zal zonder meer de termijn van één maand toegepast worden¹¹⁶.

32. Onder “**uitzonderlijk ernstige omstandigheden**” verstaat de wet “*onder meer de mogelijkheid (of de onmogelijkheid) dat de huurder opnieuw gehuisvest wordt in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van zijn gezin, in het bijzonder gedurende de winterperiode. In dit laatste geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast gedurende dewelke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd*”¹¹⁷.

Tijdens parlementaire debatten werd verduidelijkt dat **deze beoordeling een individuele benadering inhoudt** waarbij de rechter enerzijds rekening zal houden met de antecedenten en de ondertussen door de partijen geleverde inspanningen, de voorspelbaarheid van de aangevoerde omstandigheden en de lokale situatie en anderzijds met de redenen van de hoofdvordering, de persoonlijke en de gezinssituatie van de betrokken partijen, hun verwachtingen en hun vooruitzichten¹¹⁸. Er werd eveneens aan de rechter gesuggereerd om rekening te houden met de financiële gevolgen die de verhuurder zou kunnen ondervinden: de belangen van een eigenaar van een klein appartement die slechts een bescheiden pensioen geniet, zullen niet op dezelfde wijze beoordeeld worden als die van een verhuurder die eigenaar is van een groot aantal appartementen¹¹⁹.

Aandacht: “personen in een precare situatie” – geen wintermoratorium

De rechter, aan wie een verzoek tot vermindering of verlenging van een termijn wordt voorgelegd, beschikt dus over een uitgebreide discretionaire bevoegdheid om de situatie te beoordelen, waarbij “uitzonderlijk ernstige omstandigheden” steeds nauwgezetter beoordeeld moeten worden dan “uitzonderlijke omstandigheden” die door de huurder worden aangevoerd om zijn huurovereenkomst te verlengen (zie *supra*, nr. 13)¹²⁰. De rechter zal met name rekening houden met de respectievelijke leeftijd van de huurder en van de verhuurder (met bijzondere aandacht voor een hoge leeftijd), hun financiële en gezinssituatie (precariteit, aanwezigheid van kinderen, ...), gezondheidsrisico's in geval van uitzetting, vooral in de winter, maar ook zeer ernstige situaties zoals een ongeneeslijke ziekte die de huurder treft.

Geen enkele wetgeving stelt een wintermoratorium in voor het particuliere huurbestand (in tegenstelling tot het sociale huurbestand, zie *infra*, nr. 44). Maar de vrederechter kan, rekening houdend met “uitzonderlijk ernstige omstandigheden”, beslissen om de uitzetting uit te stellen tot het einde van de winter. Hierover bestaat enige rechtspraak, welke evenwel niet overvloedig is¹²¹. Hoewel er vóór 2010 enkele wetsvoorstellen werden ingediend om een wintermoratorium in te voeren, bleven deze zonder resultaat. Sinds 2010 is hierover geen enkel federaal initiatief genomen.

33. Tot slot **moet de termijn van één maand** – in voorkomend geval verkort of verlengd – nageleefd worden alvorens over te gaan tot de uitzetting, **wegens het nieuwe “bij voorraad uitvoerbare” karakter van het vonnis**¹²² (dat aan de winnende partij de mogelijkheid biedt over te gaan

116 We mogen ervan uitgaan dat deze termijn van één maand van openbare orde is, en dus ambtshalve door de rechter opgeworpen kan worden wanneer een verhuurder – zonder dit te staven – een onmiddellijke uitzetting van de huurder eist, zonder kennelijke betwisting door deze laatste. Zie Bernard N. (2010), p. 13.

117 Art. 1344*quater*, lid 1, van het Ger. Wb.

118 *Parl. Doc.*, K. Volkv., gewone zitting, 1996-1997, n°1157/1, p. 5.

119 *Parl. doc.*, Sen., gewone zitting, 1997-1998, n°1-926/4, p.41.

120 Bernard N. en Lemaire L. (2010), p. 53.

121 Bij wijze van voorbeeld: bij een vonnis van 6 maart 1995 heeft de vrederechter van het kanton van Elsene, zich steunend op het basisrecht op een behoorlijke woning en op de eerbiediging van de menselijke waardigheid, beslist dat tot het einde van de winter gewacht moest worden om een oudere persoon de mogelijkheid te bieden te verhuizen in omstandigheden die beantwoorden aan de menselijke waardigheid. Zie Vred. Elsene, 6 maart 1995, onuitgegeven, A.R., nr. 9.560, *TBBR*, 1996, p. 296. Bij een vonnis van 3 december 1997 heeft de vrederechter van het 2e kanton van Elsene het volgende geoordeeld: “artikel 22 van de Grondwet van 1994 garandeert zowel het recht op huisvesting als het recht behandeld te worden in overeenstemming met de menselijke waardigheid. Rekening houdend met de bijzondere omstandigheden van de huurder (hoge leeftijd, laag inkomen en bewoning van het goed sinds 1967), dat de in het geding zijnde opzegging gegeven werd voor werken en dat de winter nadert, dient een respijtp periode toegekend te worden om het goed te verlaten alsook een woonvergoeding die gelijk is aan het bedrag van de laatste huur”. Zie Vred. Elsene, 3 december 1997, *Act. jur. baux*, 1998, p. 57.

122 Zie hierover *infra*, nr. 76.

tot de gedwongen uitvoering van het vonnis ondanks het aanhangige beroep tegen haar¹²³. Met andere woorden, **de termijn van één maand Alvorens over te gaan tot een fysieke uitzetting dient steeds nageleefd te worden**, ondanks het feit dat deze uitzetting voortaan uitgevoerd kan worden zelfs indien een beroep is ingesteld tegen het vonnis dat de uitzetting uitspreekt (zie *infra*).

34. Tijdens deze periode van één maand – die in voorkomend geval verkort of verlengd wordt – blijft de huurder een ‘woonvergoeding’ verschuldigd¹²⁴ (de huur is niet meer verschuldigd, aangezien de overeenkomst verbroken is), maar de wet voorziet in geen enkele systematisering van de betaling daarvan door het OCMW of in de borgstelling door het OCMW voor de uitgezette huurder.

In plaats van het door de huurder verschuldigde bedrag vast te stellen op een forfaitair tarief (de huur), zou het denkbaar zijn dat, gezien de toepasselijke rechtspraak op het vlak van gezondheid, het bedrag ervan verminderd wordt afhankelijk van de reële toestand van het goed.

35. Bovendien zal de deurwaarder, om hen beter te beschermen, **de huurder of de bewoners van het goed – en niet het OCMW¹²⁵ – vijf werkdagen op voorhand in kennis stellen van de daadwerkelijke datum van uitzetting¹²⁶: deze termijn is niet reduceerbaar en verhindert derhalve** – indien de rechter ermee akkoord gegaan zou zijn om, gezien de ernst van de situatie, een onmiddellijke verlating van de plaatsen uit te spreken – **een uitzetting op de dag zelf van de betekening van het vonnis**.

3° Verwijdering en bewaring door de gemeentelijke diensten van de goederen van de uitgezette huurder¹²⁷

36. Na het verstrijken van de termijn van één maand (in voorkomend geval door de rechter verkort of verlengd) vanaf de betekening van het vonnis **zullen de nog steeds**

in de gehuurde ruimten aanwezige goederen¹²⁸ – waaronder de goederen die niet vatbaar zijn voor beslag omdat ze essentieel zijn voor een dagelijks waardig bestaan¹²⁹ – op de openbare weg geplaatst worden. Deze ‘brutale’ maatregel wil de huurder ertoe aanzetten om zijn roerende goederen vroeger te verwijderen uit de ruimten waar hij werd uitgezet.

Indien de huurder ze niet verwijdert, worden ze **door gemeentelijke diensten weggehaald en gedurende zes maanden bewaard**, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de hygiëne. Deze worden dan verwijderd/vernietigd of verkocht¹³⁰. De opbrengst van de verkoop zal gedurende een termijn van zes maanden ter beschikking van de eigenaar van het goed worden gehouden, waarna het eigendom van de gemeente wordt. De gerechtsdeurwaarder die overgaat tot de uitvoering kan met de gemeente overeenkomen om de goederen rechtstreeks te laten overbrengen naar een door de gemeente aangeduide plaats, wanneer het zeker is dat de eigenaar ze zal achterlaten en dat de erdoor veroorzaakte belemmering of aantasting van het milieu strijdig is met het behoorlijk bestuur van de gemeente¹³¹.

De kosten van het weghalen en bewaren zijn ten laste van de huurder¹³². De gemeentebesturen kunnen derhalve de teruggave van de goederen – uitgezonderd de goederen die niet vatbaar zijn voor beslag – ondergeschikt maken aan de voorafgaande betaling van de kosten¹³³ die door de gemeentelijke overheid zijn vastgesteld en voor iedere gemeente verschillen.

De gemeente is, als bewaarnemer, verantwoordelijk voor de bewaring van de opgehaalde goederen¹³⁴. **De gemeentebesturen houden een register van deze goederen bij, dat door iedere betrokkene geraadpleegd kan worden;** zij moeten bovendien kosteloos aan de eigenaar van de weggehaalde goederen, op diens verzoek, een uittreksel uit het register van deze goederen verstrekken¹³⁵.

123 Bernard N.en Lemaire L. (2010), p. 47. De auteurs verwijzen naar de voorbereidende werken.

124 De vergoeding zal over het algemeen een dagelijks karakter hebben voor elke begonnen dag dat het goed niet volledig werd ontruimd (bv.: Vred. van het 1e kanton van Schaarbeek, 5 september 2017, nr. A.R.17A1984; Vred. van het 2e kanton Schaarbeek, 6 september 2017, nr. A.R.17A1628; Vred. van het 2e kanton Schaarbeek, 27 september 2017, nr. A.R.17A1808; Vred. van het 2e kanton Schaarbeek, 13 december 2017, nr. A.R.17A1942). Zij heeft soms een maandelijks karakter (bv.: Vred. van het 1e kanton van Schaarbeek, 22 augustus 2017, nr. A.R.17A1953).

125 Merk op dat sommige OCMW's evenwel aan de deurwaarders, van wie zij vastgesteld hebben dat deze werkzaam zijn op het grondgebied van hun gemeente, vragen om hun alle berichten van over te maken.

126 Art. 1344*quater*, lid 2, van het Ger. Wb. De periode van vijf dagen moet geteld worden vanaf de theoretische kennisname van de datum van uitzetting. Aan de gerechtsdeurwaarder werd geen enkele mededelingsformaliteit of -wijze opgelegd. Zie Q. Debray en L. Leleux (2009), p. 516.

127 Art. 1344*quinquies* van het Ger. Wb.

128 Op een aantal goederen zal beslag gelegd zijn, met vervolgens een verkoop van de huisraad, om de huurachterstallen en “herstellingen ten laste van de huurder” te recupereren ten gunste van de eigenaar, waarbij deze laatste een bijzonder voorrecht heeft op “alles wat de gehuurde woning stoffeert”. Zie art. 20, 1° van de hypotheekwet van 16 december 1851. De eigenaar zal ook de kosten willen recupereren die gemaakt werden na de uitspraak van het vonnis, dit wil zeggen de kosten van de uitvoering van de gerechtelijke beslissing (kosten in verband met de betekening van het vonnis, beslaglegging, uitzetting, ...) die krachtens artikel 1024 van het Burgerlijk Wetboek, ten laste zijn van de partij tegen wie de uitvoering wordt gevorderd.

129 Het gaat om de goederen bedoeld in artikel 1408 van het Gerechtelijk Wetboek, waaronder een bed, kleren, een tafel en een stoel, een wasmachine, een fornuis, een koelkast, ...

130 Art. 4 lid 2 van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting, hierna “wet van 30 december 1975”.

131 Cass. 23 oktober 2003, Arr. cass., 2003, boek 10, p. 1957.

132 Art. 1344*quinquies* van het Ger. Wb.

133 Art. 5 van de wet van 30 december 1975.

134 Art. 1949 tot 1954*quater* van het Burgerlijk Wetboek.

135 Art. 2, al. 4, van de wet van 30 december 1975.

Na het verstrijken van de termijn van zes maanden worden de goederen eigendom van de gemeente¹³⁶. De gemeente moet de betrokkene echter ten minste één maand vóór het verstrijken van de termijn van zes maanden, uitnodigen om ze te komen afhalen¹³⁷.

37. Merk op dat ingevolge de wet van 30 december 1975 “betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting”, **deze “weghalings- en bewaringsmaatregel” van toepassing is ter uitvoering van alle vonnissen tot uitzetting**, en niet alleen op huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats. De deurwaarder zal echter uitsluitend voor deze laatste soort huurovereenkomsten, bij de betekening van het vonnis, de betrokkene in kennis moeten stellen van wat er met zijn huisraad zal gebeuren¹³⁸.

2. BESTAAN VAN EEN HUUROVEREENKOMST MET EEN OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJ (OVM)

38. De woningen van het sociale park zijn onderworpen aan de algemene regeling in verband met huurovereenkomsten voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld wordt door gewestelijke verordeningen¹³⁹. **Het gemeen recht¹⁴⁰, met inbegrip van de wet op de humanisering van de uithuiszettingen en zijn drievoudige bescherming** (die hierboven wordt beschreven), is dus van toepassing op de maatregelen met betrekking tot de uitzetting uit woningen van de OVM.

39. Binnen het sociaal park bestaan er bovendien **specifieke regels zowel ten aanzien van de ontbinding van de huurovereenkomst met als mogelijk uitvloeisel de uitzetting (2.1.), als ten aanzien van de voorwaarden waaronder deze uitgevoerd kan worden (2.2.)**. Zo is er een grotere verscheidenheid in de situaties die tot uitzetting kunnen leiden. De regels die in acht genomen moeten worden alvorens om een uitzetting te verzoeken, bieden meer bescherming, maar verschillen van de ene OVM tot de andere.

¹³⁶ Art. 2 van de wet van 30 december 1975. De termijn voor het bewaren van fietsen is beperkt tot drie maanden.

¹³⁷ Art. 3, van de wet van 30 december 1975

¹³⁸ Art. 1344*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek.

¹³⁹ Zie art. 33 van de “standaardhuurovereenkomsten”, zowel voor bepaalde als onbepaalde duur, gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

¹⁴⁰ Die van de Brusselse Huisvestingscode, alsook de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die behouden zijn gebleven na de regionalisering van de huurovereenkomst.

FIGUUR III – VERZOEK TOT UITZETTING IN GEVAL VAN EEN SOCIALE HUUROVEREENKOMST

- Vaststelling van niet-naleving van de huurvoorwaarden
- **Beslissing tot beëindiging van de huurovereenkomst** (verstrijken van de termijn, overlijden huurder, leegstand van het goed ...)

Rechtsmiddel mogelijk tegen deze **beslissing** bij de OVM, de BGHM en uiteindelijk bij de RvS

- **Vonnis van de vrederechter**

- **Gemotiveerde beslissing van de rvb van de OVM die de uitvoering van het vonnis toestaat na controle of de procedure voor de invordering van de schuldvordering is gevolgd**

Rechtsmiddel tegen deze beslissing bij de OVM en uiteindelijk de RvS

- **Fysieke uitzetting na het uitvoeren van de stappen van fig. V** (in voorkomend geval na het einde van het wintermoratorium afgewacht te hebben)

2.1. Een groter aantal gevallen dat kan leiden tot een verbreking van een huurovereenkomst en dus tot een risico van uitzetting of tot een daadwerkelijke uitzetting

40. Net zoals voor huurovereenkomsten die met een particuliere verhuurder worden gesloten, kan de sociale verhuurder aan de vrederechter de uithuiszetting van de huurder vragen:

- ofwel omdat **de sociale huurovereenkomst ten einde is maar de huurder niet vrijwillig vertrekt** (zie **nr. 41**). Merk op dat een voortijdige beëindiging van de sociale huurovereenkomst door de OVM zonder tekortkoming van de huurder, niet mogelijk is.
- ofwel als gevolg van de ontbinding van de sociale huurovereenkomst wegens **contractuele tekortkoming** (zie **nr. 42**)

Bij deze algemene oorzaken komen nog de **specifieke oorzaken voor de ontbinding van de sociale huurovereenkomst** die tot een uitzetting kunnen leiden (zie nr. 43).

41. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest¹⁴¹ worden sociale (wonings-)verhuurovereenkomst sedert 1 januari 2013 afgesloten voor een **bepaalde duur van negen jaar**¹⁴², **termijn waarna de huurder in principe de woning moet verlaten**. Huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2013 werden afgesloten, blijven overeenkomsten voor onbepaalde duur.

Juridische flash: kan de sociale huurovereenkomst verlengd worden tot na de periode van 9 jaar?

Na acht jaar evalueert de OVM de situatie van het gezin en dit zowel wat betreft zijn inkomen als zijn samenstelling, en beslist ze op grond daarvan om de overeenkomst te beëindigen, dan wel om ze te verlengen¹⁴³:

- indien het inkomen van het gezin hoger ligt dan 150 % van het toegangsinkomen gedurende de twee laatste jaren, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden; in het tegenovergestelde geval, zal de huurovereenkomst automatisch worden verlengd voor een duur van drie jaar;
- indien het gezin een te grote woning betreft en een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de OVM hem, naargelang de beschikbaarheid, verplicht moet voorstellen, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs; in het tegenovergestelde geval, zal de initiële overeenkomst worden beëindigd (middels een opzeggingstermijn van 3 maanden) en zal een nieuwe overeenkomst worden gesloten voor een duur van drie jaar.

¹⁴¹ De onderhavige studie heeft uitsluitend betrekking op het BHG.

¹⁴² Art. 142, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode. Gehandicapte personen en bejaarden die ouder zijn dan 65 jaar op het moment van de inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst, blijven echter onderworpen aan standaardhuurovereenkomsten van onbepaalde duur. Bovendien wordt aan personen die onderworpen zijn aan de huurovereenkomst van negen jaar, maar die op het moment van het verlopen van de overeenkomst ondertussen gehandicapt zijn geworden, een huurovereenkomst van onbepaalde duur voorgesteld. Zie Art. 142 § 3 van de Brusselse Huisvestingscode.

¹⁴³ Art. 142 § 2 lid 1 van de Brusselse Huisvestingscode

De Regering wordt ermee belast om, vóór het verlopen van de eerste huurovereenkomsten voor bepaalde duur die vanaf 1 januari 2013 worden gesloten, te voorzien in begeleidingsmaatregelen voor de herhuisvesting van de huurders wier sociale huurovereenkomst werd beëindigd¹⁴⁴.

42. Artikel 29 van de standaardhuurovereenkomst¹⁴⁵ bepaalt dat zij voor de vrederechter ontbonden kan worden om redenen van gemeen recht: dit betekent concreet dat zij verbroken kan worden wegens **een zware contractuele fout** van de huurder, waaronder de niet-betaling van de huur of de niet-naleving van de verplichting om het goed te gebruiken als een goede huisvader (bijvoorbeeld overmatige burenhinder¹⁴⁶).

43. Naast het verstrijken van de termijn en de contractuele tekortkomingen zijn er **specifieke redenen om de sociale huurovereenkomst te ontbinden**, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden: de weigering, door de huurder, van een aangepaste woning in de OVM¹⁴⁷; de niet-betaling door de huurder van zijn maandelijkse solidariteitsbijdrage¹⁴⁸; de verwerving door de huurder van een onroerend goed (behoudens 'individuele gevallen' in 'bijzondere omstandigheden')¹⁴⁹. Het overlijden van de laatste langstlevende huurder leidt ook tot de ontbinding van de huurovereenkomst¹⁵⁰: in dat geval moet de woning uiterlijk binnen drie maanden worden ontruimd.

Tot slot is de huurder verplicht de woning daadwerkelijk te bewonen¹⁵¹; zijn afwezigheid leidt dus, op zijn beurt, tot de ontbinding van de huurovereenkomst.

De verhurende maatschappij zal, bij met redenen omkleed aangetekend schrijven, haar beslissing meedelen om de huurovereenkomst te beëindigen¹⁵².

¹⁴⁴ Art. 142 § 2 lid. 3 van de Brusselse Huisvestingscode.

¹⁴⁵ Zie bijlage 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

¹⁴⁶ Zie Bernard N. (2015a), p. 309-324, opm. onder Burg. Brussel (16de k.), 28 juni 2013: in deze zaak heeft de aan de huurder toe te schrijven burenhinder, volgens de rechter, niet de vereiste mate van ernst om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen, noch een opzettelijk karakter, maar vloeit hij voort uit zijn mentale handicap. Bovendien voegt de rechter eraan toe: "Indien de ontbinding van de huurovereenkomst wordt uitgesproken, zal de heer R, precies wegens zijn handicap en zonder twijfel, in de marginaliteit terecht komen". Zie eveneens Bernard N. (2012a), p. 490 tot 499.

¹⁴⁷ Art. 3 lid 5 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

¹⁴⁸ Art. 143 van de Brusselse Huisvestingscode en 28 § 4 van de standaardhuurovereenkomst.

¹⁴⁹ Art. 10 § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 en 28 § 3 van de standaardhuurovereenkomst.

¹⁵⁰ Art. 28 § 5 van de standaardhuurovereenkomst gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

¹⁵¹ Art. 2, lid 3 van de standaardhuurovereenkomst gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

¹⁵² Art. 28 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

Als de huurder het goed niet vrijwillig verlaat, dan zal de OVM voor de vrederechter de uitzetting moeten vragen, na haar beslissing om de huurovereenkomst beëindigen, te hebben laten valideren.

2.2. Versterking van de bescherming tegen uitzetting: wintermoratorium specifiek voor openbare huisvesting en andere beschermende maatregelen

44. De omzendbrieven die op 16 oktober 2000 werden aangenomen door de staatssecretaris voor huisvesting van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en samen werden ondertekend met de Algemeen Directeur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), **verbieden aan OVM's om over te gaan tot fysieke uitzettingen tussen 1 december en 28 februari**, behoudens "uitzonderlijke gevallen" en op voorwaarde dat de uitzetting "specifiek gemotiveerd" wordt in de sociale huisvesting¹⁵³. Concreet worden hier situaties bedoeld waarin de uitzetting niet 'uitgesteld' kan worden wegens 'ernstige gedragsproblemen' van de sociale huurder tegenover het personeel van de maatschappij of tegenover andere huurders, of wegens "het uitblijven van een reactie op de maatregelen die de maatschappij heeft genomen wegens aanzienlijk oplopende huurachterstallen". Via een omzendbrief die eind februari 2018 door de Brusselse minister van Huisvesting in samenwerking met de BGHM en de OVM's werd uitgewerkt, **wordt het einde van het wintermoratorium van 28 februari verplaatst naar 15 maart**.

› Er dient opgemerkt te worden dat het **Woningfonds** ditzelfde wintermoratorium **spontaan toepast binnen zijn huurbestand**

De verzoeken om fysieke uitzetting – ten gevolge van een door de vrederechter gewezen vonnis tot uitzetting – zullen concreet het voorwerp moeten maken van een met redenen omklede beslissing per geval door de Raad van bestuur van de OVM, op basis van een vooraf door de sociaal afgevaardigde opgesteld rapport.

Het doel van de omzendbrief bestond erin de huurders te garanderen dat er reële pogingen tot bemiddeling en sociale begeleiding ondernomen zouden worden voordat een OVM bij de vrederechter een verzoek tot uitzetting van de huurder zou indienen¹⁵⁴. **De omzendbrief bepaalt dus dat de Raad van bestuur van iedere OVM "uitgenodigd wordt om een**

procedure aan te nemen voor de schuldvorderingen"¹⁵⁵ alsook "om een interventiemodel (herinneringsbrieven – bemiddelingen – aanzuiveringsplan – doorverwijzing naar de vrederechter...) uit te werken". Iedere beslissing om een uitzetting daadwerkelijk uit te voeren "ongeacht de datum daarvan" moet voorafgegaan worden door een "**met redenen omkleed en volledig verslag**" van de OVM en door een advies van de sociaal afgevaardigde.

De concrete uitvoering van de uitzetting is verboden "indien de OVM niet kan bewijzen dat zij geprobeerd heeft een minnelijke oplossing te vinden, waarover met de huurder onderhandeld werd, hetzij via haar eigen diensten, hetzij door een beroep te doen op een extern orgaan (OCMW, centrum voor schuldbemiddeling, enz.)". **De omzendbrieven van 2000 specificeren dat de inspanningen reëel geweest moeten zijn en niet beperkt mogen zijn tot het versturen van een brief.** De toenmalige Staatssecretaris voor Huisvesting zei, met betrekking tot de draagwijdte van de omzendbrief, dat die "niet als doel heeft de beoordelingsbevoegdheid van de vrederechters te beperken noch de openbare huisvestingsmaatschappijen te verhinderen in rechte op te treden"¹⁵⁶.

45. In het openbare woningbestand moet de ernst van de eventuele fout van de huurder beoordeeld worden in het licht van de sociale opdracht waarmee de huisvestingsmaatschappij belast is, en op basis van de gevolgen die een ontbinding van de huurovereenkomst zou kunnen veroorzaken¹⁵⁷.

3. BEZETTING ZONDER TITEL NOCH RECHT

3.1. Een rechtspraak die de bewoner van een openbaar goed soms bescherming biedt

46. De afgelopen tien jaar zien we een groot aantal gevallen van uitzettingen uit openbare goederen die zonder titel noch recht worden bewoond¹⁵⁸.

Verschillende vonnissen hebben echter een verzoek tot uitzetting uit een openbaar goed dat zonder titel noch recht bewoond wordt, afgewezen of afgezwakt, door bekrachtiging van het beginsel dat dergelijke illegale bewoning de uitdrukkelijke toepassing vormt van het

¹⁵³ Zie de omzendbrieven AB 230 en 231 van 2000. Het is vermeldenswaardig dat in het Waals Gewest het wintermoratorium in de sociale huisvesting in een wetgevende tekst is gegoten (en niet uitsluitend in een omzendbrief die ingetrokken kan worden naar goedgevonden van de overheid die hem heeft aangenomen). art. 94, §1, lid 2, 3°, a), van de Code wallon du logement et de l'habitat durable.

¹⁵⁴ Hutchinson A. (2003), p.39 ev.

¹⁵⁵ In overeenstemming met de omzendbrieven AB 230 en 231 uit 2000 "is het voortaan niet meer toegestaan om een beroep te doen op privémaatschappijen voor het invorderen van schulden met betrekking tot huurders die hun woning nog bewonen".

¹⁵⁶ Hij doet geen subjectieve rechten ontstaan. Hutchinson A. (2003), p. 35.

¹⁵⁷ Bernard N. en Lemaire L. (2010), p.118. Zie ook Vred. Neerpelt-Lommel, 14 augustus 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 191: "de sociale huisvesting is voor kansarme groepen zo belangrijk dat een maatschappij ze niet op willekeurige wijze mag afnemen, aangezien dit het gevaar voor uitsluiting kan vergroten".

¹⁵⁸ Als voorbeeld, zie hof van beroep Luik (12de kamer), 9 januari 2015, *J.L.M.B.*, 2015/23, p. 1076-1080.

recht op huisvesting dat is vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet. Enkele voorbeelden uit de rechtspraak leveren ons belangrijke leringen.

In april 2007 heeft de vrederechter van Ukkel een op zijn zachtst gezegd stoutmoedige uitspraak gedaan door de Brusselse Grondregie te bevelen een particulier te herhuisvesten die zonder titel noch recht een pand bewoonde dat toebehoorde aan de Belgische staat. Deze uitspraak was voornamelijk gebaseerd op artikel 23 van de Grondwet¹⁵⁹.

In november 2017 heeft de vrederechter van Waver¹⁶⁰ geweigerd recht te doen aan het verzoek van de Franse Gemeenschap tot uitzetting van krakers die zonder haar toestemming waren binnengedrongen in één van haar gebouwen in Louvain-la-Neuve. "De eigenaar had helemaal geen plannen met het goed", dat al zes jaar verlaten was. Zich baserend op de vaststelling dat "het eigendomsrecht, geen absoluut recht is en vatbaar is voor misbruik door degene die het uitoefent", zal de magistraat de uitzetting pas toestaan op de dag dat de Franse Gemeenschap uiting geeft aan haar bereidheid om het gebouw te verkopen (en, prozaïsch gezegd, de onderhandse verkoopovereenkomst ter kennis zal brengen van de bewoners). En op dat ogenblik zal aan de betrokkenen een aanvullende termijn van één maand toegekend worden om het goed te verlaten.

De vrederechter van Waver heeft dus zijn motivering gebaseerd op de "openbare aard" van de eigenaar, de "zeer lange leegstand van het goed, in de context van een universiteitsstad die een zeer grote woningdruk kent", "de afwezigheid van een aan de verhuurder [lees: de eigenaar] veroorzaakt nadeel, die het goed niet gebruikt, dat bewoond wordt door bewoners die weliswaar ongewenst zijn, maar die de bereidheid tonen om het goed te doen leven en het te onderhouden als verantwoordelijke bewoners", "het feit dat de Franse Gemeenschap pas in de loop van de procedure (...) de zaak in handen genomen heeft en besloten heeft om een project voor het goed te vinden in de vorm van de verkoop van het goed", "het feit dat, sinds de principiële beslissing, de Franse Gemeenschap geen enkele maatregel genomen heeft waaruit ernstig blijkt dat zij van plan is het goed te verkopen" en, ten slotte, het "recht op huisvesting".

Bij beschikking van 14 november 2017 heeft de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Namen in kort geding de beslissing ingetrokken die op 4 oktober 2017 op eenzijdig verzoekschrift door dezelfde gerechtelijke instantie was genomen en die de uitzetting beoogde van personen die sinds half september zonder titel noch recht een gebouw bewoonden dat toebehoort aan de

federale Regie der Gebouwen¹⁶¹. Om te beginnen vestigt de voorzitter van de rechtbank de aandacht op het feit dat "het recht op huisvesting, zoals dit erkend is door nationale en supranationale normen, en meer specifiek de kwestie van de eventuele legitimiteit van een precaire bewoning van een leegstaand gebouw dat eigendom is van een instelling van openbaar nut, dat bewoond wordt door burgers die dakloos zijn, die geen middelen hebben en geen concrete sociale bijstand genieten, in een tijd waarin de toenemende bestaansonzekerheid van een deel van de bevolking zowel de officiële instanties als de burgers zorgen baart, en terwijl er een grote behoefte is aan oplossingen, die het verdienen besproken te worden, wanneer dit mogelijk is, in het kader van een tegensprekelijk proces, en niet via een uitzonderlijk geachte procedure waarbij slechts één stem de mogelijkheid heeft zich te laten horen zonder de minste tegenspraak".

In deze beslissing wogen, net als in andere¹⁶², verschillende elementen door om de bewoners toestemming te geven in het goed te blijven: de "openbare" aard van de eigenaar van het bewoonde gebouw; de aanhoudende leegstand (in het onderhavige geval, sinds vele maanden (en zelfs vele jaren) met de verzwarende omstandigheid dat er geen ernstige plannen waren om het goed te herbesteden); de afwezigheid van "een mogelijkheid van herhuisvesting" en de gezondheidstoestand van de bewoners ("zieken of personen die regelmatige zorgen nodig hebben"). **Alles in aanmerking genomen "leek het nadeel geleden (wegens de bewoning) door een eigenaar die in ieder geval zijn leegstaand goed niet onmiddellijk nodig heeft, kleiner te zijn dan een uitzetting voor de betrokkenen (die daadwerkelijk in het goed wonen) zou doen ontstaan. Dit, zonder rekening te houden met de externe context (de woningcrisis en het tekort aan sociale woningen) die eveneens bijzonder in het nadeel van een openbare eigenaar heeft kunnen spelen"**¹⁶³.

3.2. De wet van 18 oktober 2017 "betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed", de zogenaamde "antikraakwet"

47. Op 16 november 2017 zijn evenwel twee nieuwe maatregelen in werking getreden in geval van een

159 Zo oordeelde de vrederechter dat "aangezien de rechtsleer en de rechtspraak aan het recht op een behoorlijke huisvesting dat in de grondwet is vastgelegd, de aard van een subjectief recht toekennen, vooral ten aanzien van instellingen die belast zijn met sociale bijstand, is het aan de betrokken overheden om hun inspanningen te bundelen en samen actie te ondernemen om voor de verweerder een concrete alternatieve oplossing te vinden met het oog op haar herhuisvesting". Zie Vred. Ukkel, 16 april 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1007.

160 Vred. Waver, 14 november 2017, onuitgegeven, A.R. nr. 17A658.

161 Burgerlijke rechtbank Namen (kortgedingen), 14 november 2017, *J.L.M.B.*, 2018/3, p. 131-133, en opm. Bernard N. (2018c), p. 133-138.

162 Zie meer bepaald: Burgerlijke rechtbank Luik, afdeling Luik (kortgedingen), 28 oktober 2014, *J.L.M.B.*, 2015/11, p. 519-520, opm. Bernard N. (2015b), p. 520 ev.; Zie eveneens Tulkens F., en Sohier J. (2015), p. 307. Merk echter op dat deze beschikking later door het hof van beroep te Luik gewijzigd werd, aangezien dit hof met name van oordeel was dat "artikel 23 van de Grondwet als zodanig geen rechtstreekse uitwerking heeft". Hof van beroep Luik, 9 januari 2015, *J.L.M.B.*, 2015/23, p. 1076-1080.

163 N. Bernard (2018c), p. 135.

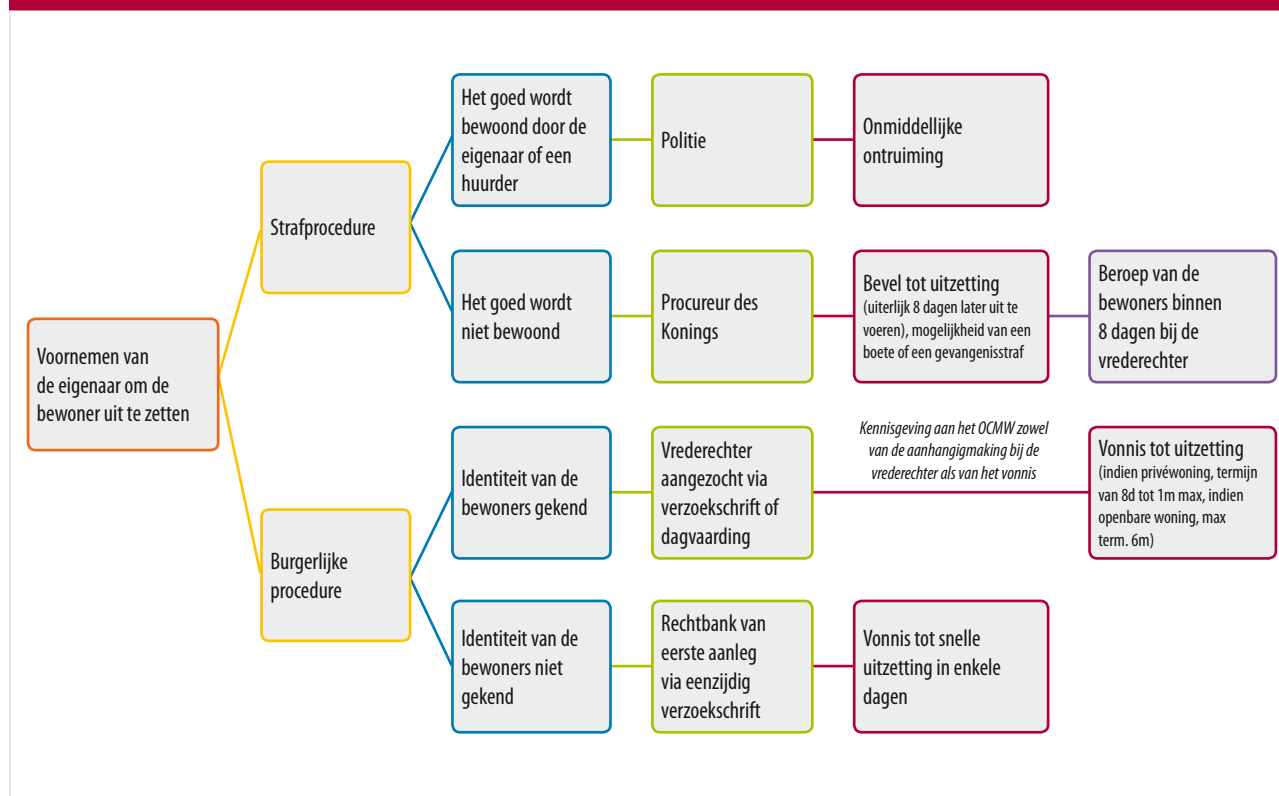
bewoning zonder titel of rech¹⁶⁴, **die de positie van de bewoner duidelijk verzwakken:**

- De **procedure tot uitzetting** van de bewoners wordt **naar behoren versneld**¹⁶⁵, n°49 ev.);
- De bewoning zonder titel of recht wordt voortaan verheven tot een **strafbaar feit**: de bewoners kunnen dus op zeer korte termijn door de politie of de Procureur uit een woning gezet worden, maar zij kunnen ook een strafrechtelijke boete of een gevangenisstraf opgelegd krijgen, zelfs indien zij niet in het bewoonde goed hebben ingebroken, **nr. 60 tot 62**). De federale wetgever heeft in het Strafwetboek het misdrijf van het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed opgenomen, aangezien hij van oordeel was dat dergelijke praktijken een schending vormen

van het "eigendomsrecht" en zouden bijdragen aan "het ondermijnen van de grondslagen voor een harmonieuze samenwoning"¹⁶⁶; en hij de burgerlijke procedure bij de vrederechter alleen ontoereikend vond, gezien de inbreuken die door dit gedrag veroorzaakt worden¹⁶⁷.

48. In het geval van een uitzetting beslist door de vrederechter, moet evenwel, **paradoxaal genoeg en als contrapunt, opgemerkt worden dat de wet van 18 oktober 2017 bovendien een drievoudige bescherming** van de bewoners invoert die voordien niet bestond. Op sommige punten **vormt hij een nabootsing van de wet betreffende de humanisering van de uithuiszettingen**. Wij bespreken deze maatregelen in **nr. 57 tot 59**.

FIGUUR IV – VERZOEK TOT UITZETTING IN GEVAL VAN BEWONING VAN EEN GOED ZONDER TITEL OF RECHT



164 Op 16 november 2017 trad de nieuwe wet van 18 oktober 2017 "betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed" in werking, BS, 6 november 2017. De bepalingen van de wet van 18 oktober 2017 worden – grotendeels – ingevoerd, enerzijds, in de artikelen 439 en 442/1 van het Strafwetboek en, anderzijds, in het hoofdstuk XVter van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de "Rechtspleging inzake uithuiszetting uit plaatsen betrokken zonder recht of titel", dat bestaat uit de artikelen 1344octies tot 1344duodecies van het Gerechtelijk Wetboek. De wet van 18 oktober 2017 bevat eveneens een autonome bepaling, zijn artikel 12, betreffende de bevoegdheid van de Procureur des Konings inzake uithuiszetting.

165 Zie de artikelen 1344octies ev. van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoerd door de art. 6 tot 11 van de Wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed.

166 Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek met het oog op de strafbaarstelling van het bezetten, vertoeven en in gebruik nemen van een woning die door een andere persoon rechtmatig wordt bewoond., *Parl. doc.*, Kamer, nr. 54/1008/007, p. 4.

167 *Parl. doc.*, Kamer, nr. 54/1008/007, p. 5.

› Nieuwe procedures voor de uitzetting van bewoners zonder titel of recht uit een woning

49. Voortaan kunnen bewoners zonder titel of recht door de strafrechtelijke autoriteiten uit een woning worden gezet (1°). Indien de eigenaar voor de burgerlijke weg kiest, dan zal de procedure voor de vrederechter gevoerd worden (2°).

1° De uitzetting opgelegd door de “strafrechtelijke autoriteiten” op verzoek van de eigenaar

50. Indien de bezetter een huis, een appartement, een kamer of een woning ‘kraakt’ **die door anderen bewoond wordt**¹⁶⁸, dan kan de eigenaar of de huurder een klacht indienen bij de **politie die het recht heeft over te gaan tot onmiddellijke ontruiming**. De in de wet gebruikte term ‘ontruiming’ stemt overeen met de term ‘uitzetting’.

Als de bezetter een **plaats bewoont die leegstaat**, dan kan de eigenaar van het goed een klacht indienen bij de **Procureur des Konings die zal overgaan tot de uitzetting binnen een termijn van 8 dagen vanaf de kennisgeving van zijn bevel tot ontruiming**.

51. De Procureur des Konings spreekt dergelijk bevel echter pas uit **na de bezetter gehoord te hebben** – behalve indien het verhoor niet kan plaatsvinden wegens de concrete omstandigheden van de zaak¹⁶⁹ –, en indien, rekening houdend met de beschikbare elementen, het verzoek tot ontruiming, op het eerste gezicht, duidelijk gegrond lijkt¹⁷⁰. Indien de Procureur des Konings niet zeker is dat er sprake is van een bewoning zonder titel of recht (gezien de aanwezigheid van een overeenkomst voor preciaire bewoning of de bewijzen van een mondelinge huurovereenkomst), dan kan hij geen bevel tot uitzetting uitspreken. In dat geval zal de eigenaar genoodzaakt zijn een verzoekschrift in te dienen voor de vrederechter (cf. *infra*, 2°).

52. Er dient nog vermeld te worden dat het bevel van de Procureur – uitgehangen op een zichtbare plaats van het desbetreffende goed – (via het meest aangewezen communicatiemiddel) aan de korpschef van de lokale politie

van de zone waarbinnen het goed is gelegen, aan zijn eigenaar, maar ook aan het bevoegde **Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn**¹⁷¹ bezorgd wordt. De politie zal overgaan tot de fysieke uitzetting van de bezetters.

53. De bezetter kan **het bevel tot ontruiming** van de Procureur des Koning betwisten door een verzoekschrift neer te leggen voor de vrederechter, binnen **acht dagen** volgens op de kennisgeving van het bevel. Het bevel van de Procureur des Konings kan niet worden uitgevoerd zolang de termijn om dit beroep in te stellen nog loopt. **Het beroep is bovendien opschortend**¹⁷².

De vrederechter – die uiterlijk binnen tien dagen na neerlegging van het verzoekschrift een zitting zal houden¹⁷³ en zich, na een poging tot verzoening tussen de partijen ondernomen te hebben¹⁷⁴, uiterlijk tien dagen na de zitting zal uitspreken¹⁷⁵ –, **kan de uitzetting bevestigen of nietig verklaren**. Hij kan eveneens, in geval “*van uitzonderlijke en ernstige omstandigheden*”, een langere termijn toekennen om de woning te verlaten (over dit begrip, zie **nr. 57**). De maximale termijn, waarbinnen de uitzetting niet kan plaatsvinden, kan echter niet langer zijn dan één maand, indien de eigenaar een privépersoon is, en zes maanden, indien het om een publiekrechtelijke rechtspersoon gaat¹⁷⁶.

Tegen de beslissing van de vrederechter, aangezocht door de bewoner, is geen beroep mogelijk¹⁷⁷.

2° De uitwijzing opgelegd door de vrederechter

A) Een procedure met een duidelijk omlijnd ritme

54. Hetzij omdat hij ervan heeft afgezien beroep te doen op de strafrechtelijke autoriteiten, hetzij omdat de Procureur geweigerd heeft een bevel tot ontruiming uit te spreken, kan de eigenaar van het gekraakte goed een vordering tot uitzetting van de bezetters indienen, bij dagvaarding, bij verzoekschrift op tegenspraak (in voorkomend geval gezamenlijk) of, in geval van absolute noodzaak, bij **eenzijdig verzoekschrift** bij de Vrederechter¹⁷⁸.

Het eenzijdig verzoekschrift is het verzoekschrift “*waarbij een tegenpartij niet in kennis wordt gesteld, althans niet bij de rechtsingang of in de eerste fase van haar onderzoek*”¹⁷⁹. Gezien de gevolgen van de beschikking genomen op eenzijdig verzoekschrift (uitvoerbaar bij voorraad), de inbreuk op de rechten van de verdediging en op het recht op toegang tot

168 Op het eerste gezicht lijkt de bezetting van een bewoonde woning verbazend; in de praktijk komt ze trouwens uiterst zelden voor, maar zij kan zich voordoen in het geval van een tijdelijks afwezigheid van de eigenaar (ziekenhuisopname, hechtenis, verblijf in het buitenland...). Er dient trouwens op gewezen te worden dat de wet van 18 oktober 2017 werd aangenomen als gevolg van dergelijke bezetting, die veel media-aandacht kreeg, en plaatsvond in Gent in maart 2017. Een Roma-familie uit Slowakije, slachtoffer van een vermeende verhuurder en een onwettige onderverhuur, bezette een ‘bewoonde’ woning die tijdelijk leegstond wegens een verblijf van de eigenaars in het buitenland. Voor de feiten, zie: “Loi anti-squat: quand le fédéral criminalise le droit au logement”, *AlterÉchos*, 2 oktober 2017, <https://www.alterechos.be/loi-anti-squat-quand-le-federal-criminalise-le-droit-au-logement/>

169 Bijvoorbeeld: de identiteit van de bewoners is niet bekend; ze zijn met zeer velen; ...

170 Art. 12, § 1 van de wet van 18 oktober 2017 “betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed.”

171 Art. 12, § 2, lid 2 van de wet van 18 oktober 2017 “betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed”.

172 Art. 12, § 3, lid 1 van de wet van 18 oktober 2017 “betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed”.

173 Art. 12, § 4, lid 2 van de wet van 18 oktober 2017.

174 Art. 12, § 4, al. 4 van de wet van 18 oktober 2017.

175 Art. 12, § 4, al. 6 van de wet van 18 oktober 2017.

176 Art. 12, § 4, al. 5 van de wet van 18 oktober 2017.

177 Art. 12, § 4, al. 7 van de wet van 18 oktober 2017.

178 Art. 1344octies, lid 1 van het Ger. Wb.

179 Rapport Van Reepinghe, p. 237, geciteerd door Boularbah H. (2015), p. 445.

de rechter (bewoners niet uitgenodigd op de zitting), moet het gebruik van deze wijze van indiening van de vordering werkelijk uitzonderlijk blijven.

In dat geval staat de litigieuze bepaling het gebruik van deze uitzonderingsprocedure toe *“in geval van absolute noodzaak”* zonder dat de wetgever deze voorwaarde heeft vastgesteld. Rechtsleer en rechtspraak van hun kant aanvaarden *“het bestaan van de absolute noodzaak, en bijgevolg, het gebruik van het eenzijdig verzoekschrift, wanneer de verzoeker in de onmogelijkheid verkeert om de te dagvaarden personen te identificeren”*¹⁸⁰. In de voorbereidende werkzaamheden van de antikrakerswet wordt uitgelegd dat *“ingeval de vordering wordt ingesteld bij eenzijdig verzoekschrift, wat het geval zal zijn wanneer de identiteit van diegene(n) die een plaats betrekken (sic) zonder recht of titel niet gekend is, wordt de eisende partij opgeroepen binnen de twee dagen. De vrederechter kan op verzoek van een advocaat of een deurwaarder deze termijnen verkorten.”*¹⁸¹

Aandacht: “personen in een precare situatie” – potentiële inbreuk op het recht op toegang tot een rechter

Er moet voor opgepast worden dat de eigenaars niet ten onrechte beweren dat ze de identiteit niet kennen van degenen die de plaats betrekken – zonder hiertoe enige stappen te hebben ondernomen – om vervolgens een vordering via eenzijdig verzoekschrift in te stellen. Dit zou namelijk leiden tot een toename van de versnelde uitzettingen, zonder dat degenen die de plaats betrekken, worden gehoord, aangezien zij niet zullen uitgenodigd worden op de zitting. Deze laatsten zullen hun verweermiddelen enkel kunnen doen gelden indien zij, in een tweede fase, een verhaalmiddel uitoefenen dat “derdenverzet” wordt genoemd. Ondertussen zullen zij reeds uit de woning gezet zijn.

55. De partijen verschijnen **binnen de acht dagen (in geval van een verzoekschrift op tegenspraak), of binnen de twee dagen (in geval van een eenzijdig verzoekschrift)**, na de registratie van het verzoekschrift, waarbij deze termijnen door de rechter steeds verkort kunnen worden¹⁸².

Wanneer beide partijen verschijnen, moet de rechter een poging ondernemen tot voorafgaande verzoening¹⁸³. Indien deze poging tot verzoening niet tot een akkoord leidt, dan

kan de rechter beslissen om de zaak aan te houden op de inleidingszitting of om ze te verdagen tot een nabije latere datum¹⁸⁴.

56. De wet van 18 oktober 2017 voert vervolgens een drievoudige bescherming in die enerzijds specifiek is, maar anderzijds een aantal elementen overneemt van de zogenaamde wet op de humanisering van de uithuiszettingen. Deze drievoudige bescherming zal evenwel niet van toepassing zijn wanneer de procedure ingediend werd bij eenzijdig verzoekschrift¹⁸⁵.

B) Mogelijkheid om de uitvoeringstermijn van de uitzettingsmaatregel te verlengen

57. Wanneer tot uitzetting wordt besloten, stelt het vonnis de uitvoering van de uitzettingsmaatregel vast vanaf de achtste dag na de betekening van het vonnis. Deze **termijn kan echter worden verlengd wanneer de “uitzonderlijke en ernstige omstandigheden” van de onderhavige situatie dit vereisen**: de rechter moet hier de mogelijkheden onderzoeken om de bewoner te herhuisvesten in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van zijn gezin, **in het bijzonder gedurende de winterperiode**.

Bovendien kan de maximale termijn waarbinnen de uitzetting niet kan plaatsvinden, niet langer zijn dan één maand indien de titel of het recht toebehoort aan een privaatrechtelijke persoon, en zes maanden, indien de eigenaar van het gebouw een publiekrechtelijke rechtspersoon is¹⁸⁶.

Het is hier spijtig dat deze maximale termijnen ingevoerd worden, die losstaan van de controle van het al dan niet bestaan van een project van werken of van restauratie met betrekking tot het leegstaande gebouw.

De gerechtsdeurwaarder stelt de persoon die het gebouw zonder recht of titel betreft, in ieder geval, in kennis van de daadwerkelijke datum van uitzetting met inachtneming van een termijn van vijf werkdagen.

C) De kennisgeving aan het OCMW zowel van de gedinginleidende akte als van het vonnis

58. Behalve in geval van een eenzijdig verzoekschrift wordt **het OCMW door de griffier of de deurwaarder in kennis gesteld van iedere gedinginleidende akte**, tenzij de bewoner zich ertegen verzet binnen de vereiste termijn¹⁸⁷.

Bovendien doet de gerechtsdeurwaarder binnen de vier dagen na de betekening van het vonnis tot uitzetting een

180 Boularbah H. (2010), p. 661 en geciteerde referenties. Zie eveneens voetnoot nr. 78.

181 DOC. 54-1008/005, p. 187

182 Art. 1344octies lid 4 van het Ger. Wb.

183 Art. 1344octies lid 5 van het Ger. Wb.

184 Art. 1344octies lid 5 van het Ger. Wb.

185 Merk op dat de inleiding van een procedure via eenzijdig verzoekschrift alleen mogelijk is in beperkte gevallen.

186 Art. 1344decies van het Ger. Wb.

187 Art. 1344novies van het Ger. Wb.

kopie van het vonnis toekomen aan het OCMW van de plaats van het gekraakte goed¹⁸⁸. De bezetter kan zich ertegen verzetten binnen een termijn van twee dagen na de betekening van het vonnis¹⁸⁹.

Het Gerechtelijk Wetboek verduidelijkt volgens een formule die identiek is aan deze die is ingevoerd in de wet op de humanisering van de uitzettingen, dat wanneer het zowel in kennis wordt gesteld van de gedingleidende akte als van het vonnis, "het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, op de meest aangewezen wijze, aanbiedt om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden"¹⁹⁰.

D) *Het lot van de goederen van de bewoner*

59. Bij de betekening van een vonnis dat de uitzetting beveelt, meldt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon die de plaats zonder recht of titel betreft¹⁹¹ dat zijn goederen die zich nog in de woning zullen bevinden na de termijn die is vastgesteld voor de fysieke uitzetting, op zijn kosten op de openbare weg gezet zullen worden. En als zij de openbare weg belemmeren zonder dat de eigenaar van de goederen ze afhaalt, zullen ze door de gemeentelijke diensten eveneens op zijn kosten worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden worden bewaard tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid¹⁹².

› Strafsancties voor de bezetters

60. De antikraakwet voert, samen met de nieuwe uitzettingsprocedures, het strafbaar feit van de bewoning zonder titel of recht in. De eigenaar dient echter een klacht in te dienen opdat de 'kraker' gestraft zou worden door de correctionele rechtbank. Het Parket kan dergelijke feiten dus niet op eigen initiatief vervolgen.

61. Alle vormen van kraken worden bestraft en leiden tot een sanctionering van de bezetters, ongeacht of het gaat om:

- daklozen die onderdak zoeken (aangeduid als 'sociale kraak') **of** criminele organisaties die bewoonde gebouwen huren voor hun illegale activiteiten (aangeduid als 'double housing')
- krakers die het gebouw plunderen **of** krakers die er in basisinstallaties/-diensten voorzien;

- bewoonde woningen of woningen die al vele jaren leegstaan, **of** gebouwen die toebehoren aan privé-personen of aan overheidsinstanties ...¹⁹³

Het enige verschil dat gemaakt wordt, ligt in een grotere strafsanctie wanneer het gekraakte goed bewoond zou zijn.

62. De bezetter van een **onbewoonde plaats** kan gestraft worden met een **boete van 208 tot 800 euro** of met een **gevangenisstraf van 8 dagen tot 1 maand**¹⁹⁴. Als de plaats bewoond is, kan de strafrechtelijke boete oplopen tot **2.400 EUR** en dan ligt de **gevangenisstraf** tussen **15 dagen en 2 jaar**¹⁹⁵. Tot slot is het zo dat als de Procureur des Konings een bevel tot uitzetting uitspreekt en de bezetter de woning niet binnen de opgelegde termijn verlaat, deze laatste een aanvullende boete en aanvullende gevangenisstraf dreigt op te lopen: **een boete van 208 tot 1600 EUR** of **gevangenisstraf van 8 dagen tot 1 jaar**¹⁹⁶.

188 Art. 1344*duodecies*, § 1, lid 1 van het Ger. Wb.

189 Art. 1344*duodecies*, § 2 van het Ger. Wb.

190 Art. 1344*novies* § 5 en art. 1344*duodecies*, § 3 van het Ger. Wb..

191 De gerechtsdeurwaarder moet in het exploit van betekening vermelden dat hij deze mededeling heeft gedaan.

192 Art. 1344*undecies* van het Ger. Wb..

193 BBROW (2017a)

194 Art. 442/1, § 1 van het Strafwetboek. De in hoofdtekst vermelde bedragen zijn deze die zijn vastgesteld in het Strafwetboek vermenigvuldigd met de opdecimen, namelijk x 8 sinds 1 januari 2017.

195 Art. 439 van het Gerechtelijk Wetboek. De in de hoofdtekst vermelde bedragen zijn deze die zijn vastgesteld in het Strafwetboek vermenigvuldigd met de opdecimen.

196 Art. 442/1, § 2 van het Gerechtelijk Wetboek.

Aandacht: “personen in een preciaire situatie” – de risico’s die de antikraakwet met zich meebrengt¹⁹⁷

Zowel het maatschappelijk middenveld¹⁹⁸ als de Raad van State¹⁹⁹, het Koninklijk Verbond van vrede- en politierechters²⁰⁰ en het College van procureurs-generaal²⁰¹ achtten, reeds vóór de goedkeuring van deze wet:

- **de invoering van een strafbaar feit om een kraak te sanctioneren volstrekt** buiten alle proporties ten opzichte van het ‘eventuele’ gevaar dat zulke kraak zou kunnen inhouden²⁰².
- **het ongepast om in het kader van een uitzetting een beroep te doen op de Procureur**, met name omdat hij duidelijk **minder garant staat voor de rechten van de verdediging**: zo draagt een debat op tegenspraak voor de vrederechter bij aan een beslissing die rekening houdt met ieders belangen, de situatie van de bewoners (aanwezigheid van minderjarigen, zieken ...) en die van de eigenaar, wat het Parket niet zal kunnen doen.

Er is namelijk geen enkele redelijke rechtvaardiging om het kraken van een onbewoond goed te criminaliseren, aangezien het ‘bewoonde’ kraakpand zelf reeds erg marginaal is en strafbaar is via andere strafbare feiten (huisvredebreuk of woonstschennis, bijvoorbeeld).

Bovendien stelt de beslissing van de Procureur zonder debat voor een rechter deze laatste niet in de mogelijkheid om op billijke wijze het eigendomsrecht af te wegen tegen het recht op huisvesting. Daarnaast zou de antikraakwet druk kunnen uitoefenen op de onderhandelingen over overeenkomsten voor preciaire bewoning waarvan de bepalingen – die in der haast en in onevenwichtige machtsverhoudingen zijn opgesteld – niet gunstig zouden zijn voor de bezetter.

Samenvattend, zoals opgemerkt door de BBROW en de vzw123²⁰³, is de wet van 18 oktober 2017 “betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed” uiterst problematisch ten aanzien van het recht op huisvesting:

- omdat hij de meest kwetsbaren zal treffen voor wie het kraakpand het laatste alternatief is voor de straat²⁰⁴;
- omdat hij dreigt grote armoede te criminaliseren;
- omdat hij eveneens dreigt, in het geval van kwaadwillige eigenaars, de huurders te treffen die gedoemd zijn om woningen te huren onder onbevredigende voorwaarden die het onmogelijk maken hun huurrelatie te bewijzen: afwezigheid van een schriftelijke huurovereenkomst²⁰⁵, onderhands betaalde huur ...;
- omdat hij individuele en collectieve initiatieven en initiatieven van verenigingen in gevaar brengt die projecten rond sociale woningen en integratie ontwikkelen waar iedereen baat bij heeft: de vastgestelde termijn van 8 dagen voor het uitvoeren van de uitzetting zet namelijk iedere poging tot onderhandelingen met de eigenaar om tot een akkoord (overeenkomst voor preciaire bewoning) te komen in verband met de bewoning van het gekraakte goed op de helling;
- omdat hij aansluit bij een bijzonder penibele sociale context: een steeds moeilijker toegang tot huisvesting (hoge huurprijzen van privé-woningen en een zeer groot tekort aan sociale woningen) en verzadigde opvang- en huisvestingsdiensten.

197 Merk op dat op 4 mei 2018 door de vzw “Woningen 123 Logements” e.a. voor het Grondwettelijk Hof een beroep tot gedeeltelijke of volledige nietigverklaring van de wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed werd ingesteld (rolnummer:6919 (FR)). Zie http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/cp_recurso_constitutionnel_contre_une_loi_anti-squat_sclerate.pdf

198 het Vlaams Huurdersplatform, la Fébul, het Belgisch Netwerk Armoedebestrijding, de BBROW en de vzw woningen123logements werden op 4 juni 2017 gehoord in het Parlement: zie <http://www.lachambre.be/FLWB/PDF/54/1008/54K1008007.pdf>

199 Advies van de Raad van State nr. 61.256/3 van 5 mei 2017.

200 Zie Verslag van de eerste lezing gedaan in naam van de commissie voor justitie, 25 juli 2017, <http://www.lachambre.be/FLWB/PDF/54/1008/54K1008007.pdf>

201 Zie Verslag van de eerste lezing gedaan in naam van de commissie voor justitie, 25 juli 2017, <http://www.lachambre.be/FLWB/PDF/54/1008/54K1008007.pdf>

202 BBROW (2017b).

203 BBROW (2017c).

204 Zie eveneens Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018), p. 99: “Sommige mensen in extreme armoede hebben geen andere oplossing voor een dak boven hun hoofd dan lege panden te bezetten”.

205 Tijdens de focusgroep van advocaten en magistraten (22 februari 2018) getuigde een vrederechter over een zaak met betrekking tot huurders die een mondelinge huurovereenkomst hadden, maar door een bij verstek gewezen vonnis uitgezet werden wegens – zogenaamde – bewoning zonder titel of recht.

4. BEWONING MIDDELS AFSLUITING VAN EEN PRECAIRE OVEREENKOMST

63. In het BHG vallen momenteel een kleine honderdtal woningen onder overeenkomsten voor precare bewoning.

Wanneer de eigenaars deze woningen wensen te ontruimen, wordt voor de bewoners, die met de eigenaar een overeenkomst voor precare bewoning hebben gesloten, niet de wet op de humanisering van de uithuiszettingen, noch de antikraakwet toegepast.

Het heeft er echter alle schijn van dat de overeenkomsten voor precare bewoning zullen toenemen. Het is dan ook belangrijk om te kunnen weten welke verbrekingsregeling, en eventueel vervolgens welke uitzettingsregeling, op deze overeenkomsten van toepassing is.

64. De overeenkomst voor precare bewoning geniet een dubbele wettelijke erkenning in het Brusselse Gewest. Zo bepaalt de Brusselse Huisvestingscode dat:

- de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) de mogelijkheid hebben dergelijke overeenkomsten af te sluiten voor leegstaande goederen “waarvoor een renovatie werd gepland”, met toestemming van de toezichthoudende overheid (de BGHM) en het bieden van een “maatschappelijke begeleiding” aan de bewoners²⁰⁶
- de sociale verhuurkantoren (SVK) kunnen zogenaamde transitwoningen beheren via standaardovereenkomsten voor precare bewoning²⁰⁷

In de rest van het park van privéwoningen waar zij eveneens gehanteerd wordt, wordt de overeenkomst voor precare bewoning door geen enkele wettelijke bepaling geregeld: zij wordt bijgevolg uitsluitend geregeld door de algemene regels van het burgerlijk recht en door de – fluctuerende en niet-normatieve – normen van de rechtspraak.

Omdat zij enerzijds ontsnappen aan de wetgeving op de huurovereenkomst (die de huurder beschermen)²⁰⁸

²⁰⁶ Zie art. 67, 8°, van de Brusselse Huisvestingscode. Tot op heden werd geen enkel besluit van de Brusselse regering aangenomen om de modaliteiten daarvan te specificeren. Zie ook: Parlement BHG – Huisvestingscommissie: *Mondelinge vraag van Alain Hutchinson betreffende de begeleiding van de personen door de verenigingssector in het kader van een overeenkomst voor precare bewoning*, CRI. COM (2013-2014) n°27, 17/12/2013- p. 36-43. Deze passage beschrijft het aantal en de modaliteiten van de met OVM's gesloten overeenkomsten voor precare bewoning.

²⁰⁷ Zie art. 120 § 2, 5° van de Brusselse Huisvestingscode

²⁰⁸ Zo bepaalt de standaardovereenkomst voor de bewoning van een transitwoning (zoals gevoegd bij het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren) dat deze woningen *niet* onderworpen zijn aan de wet op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

en anderzijds aan de gezondheidsnormen²⁰⁹, kunnen overeenkomsten voor precare bewoning echter slechts gesloten worden voor *specifieke omstandigheden*²¹⁰ die ofwel verband houden met de plaats (leegstaand gebouw, in voorkomend geval met op handen zijnde werken), ofwel met de *situatie van de bewoner*²¹¹: voornemen van de huurder om na het verstrijken van de huurovereenkomst kort in het goed te blijven, tot hij een nieuwe woning gevonden heeft²¹²; personen met een grote kwetsbaarheid gehuisvest in transitwoningen die beheerd worden door de Brusselse sociale verhuurkantoren, dit om een meer permanente plaats te vinden en door middel van “sociale begeleiding”; ...

Bij het ontbreken van *deze specifieke omstandigheden* kan de vrederechter die gevat wordt met een verzoek in verband met een precare bewoning dergelijke precare bewoning herkwalficeren als een “huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats”²¹³.

65. Wij bespreken nu de oorzaken voor een verbreking van overeenkomsten voor precare bewoning, want zij leiden vaak tot een verzoek tot uitzetting. Wij maken daarbij een onderscheid tussen de woningovereenkomsten voor transitwoningen die beheerd worden door de Brusselse sociale verhuurkantoren (4.1.) en de woningovereenkomsten die betrekking hebben op andere goederen (4.2.).

4.1. Transitwoningen beheerd door de Brusselse sociale verhuurkantoren

66. Een transitwoning is een woning via welke een behoeftige persoon kan ‘transiteren/doorreizen’, zodat hij de mogelijkheid krijgt opnieuw gewoonten en maatregelen aan te nemen die zijn maatschappelijke integratie bevorderen; het lijdt dan ook geen twijfel dat de regelgeving die op dit soort woning van toepassing is een *uitzonderingsregelgeving* is, bedoeld om het hoofd te bieden aan *uitzonderlijke situaties*²¹⁴.

In het Brusselse Gewest werd een standaardwoningovereenkomst uitgewerkt die de bewoner van een

²⁰⁹ Waarvan de naleving in Brussel slechts gegarandeerd wordt met betrekking tot specifiek ‘verhuurde’ woningen. Zie art. 7, §3, lid 7, 1e streepje, art. 8, lid 1, en art. 10, §2, lid. 1, van de Brusselse Huisvestingscode.

²¹⁰ Er dient inderdaad op gelet te worden dat de eigenaar niet ten onrechte gebruik maakt van deze standaardovereenkomst om zich te onttrekken aan een veeleisend wetgevend arsenaal, met als gevolg een grotere bestaansonzekerheid van de persoon die op zoek is naar huisvesting.

²¹¹ Zie met betrekking tot heel deze aangelegenheid: Bernard N. (2017).

²¹² Merk echter op dat in dat geval ook een verlenging van de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke omstandigheden, waardoor de huurder veel beter beschermd is, overwogen kan worden. Zie *supra* nr. 13.

²¹³ Voor een dergelijke toepassing, zie Vred. Saint-Gilles, 9 maart 2018, nr. A.R. 17A1282 en 17A1084, vonnis tot afwijzing van een verzoek tot uitzetting ingediend door INFRABEL tegen precare bewoners. Dit vonnis werd in beroep bevestigd door het vonnis van 20 mei 2019 van de 77ste kamer van de Franstalige rechtbank van 1ste aanleg (nr. RG 18/4536/A).

²¹⁴ Vred. Brussel (3de kanton), 29 oktober 2013, *J.J.P.*, 2015, p. 188-189.

transitwoning aan het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) bindt²¹⁵. Het SVK stelt, op preciaire basis en mits betaling van een ‘vergoeding’, een woning (gebouw/deel van een gebouw/appartement) ter beschikking aan de bewoner. De standaardovereenkomst voorziet bovendien in de verplichting om de woning daadwerkelijk te bewonen en in het verbod om andere personen te huisvesten dan degenen die deel uit maken van de gezinssamenstelling die bij de overeenkomst is gevoegd²¹⁶. **Bovendien moet de bewoner akkoord gaan met een ‘sociale begeleiding’ door het SVK of door een sociale partnerdienst**²¹⁷.

67. De overeenkomst voor preciaire bewoning, in strikte zin, heeft betrekking op de modaliteiten inzake de terbeschikkingstelling van een woning. Deze steunt echter op een systeem van sociale begeleiding dat wederzijdse verplichtingen met zich meebrengt²¹⁸ (regularisatie van een administratieve situatie, begeleiding van initiatieven om opnieuw een woning te vinden, ...). De vraag is hier of het feit dat de bewoner in de transitwoning mag blijven derhalve onderhevig is aan specifieke voorwaarden in verband met de **bijzondere hoedanigheid van de bewoner, en aan de specifieke diensten die hij in het kader van de maatschappelijke begeleiding geniet?** Met andere woorden, kan het feit dat de bewoner zich niet ‘sociaal laat begeleiden’ leiden tot de verbreking van de overeenkomst voor preciaire bewoning voor de vrederechter (net als gedragingen van de bewoner die nadelig zijn voor de buurt of leiden tot de beschadiging van het goed, de niet-betaling van de woonvergoeding of de daadwerkelijke niet-bewoning van het goed)?

Het antwoord lijkt bevestigend, ook al interfereert dit duidelijk met de deontologie van het arbeidsrecht. Bovendien kan het feit dat de bewoner kennelijk geen inspanningen levert om een woning te zoeken ertoe leiden dat de bewoningsovereenkomst niet verlengd wordt (zie *infra*). Zowel de vervroegde verbreking als de niet-verlenging van de overeenkomst zullen leiden tot een verzoek om uitzetting voor de vrederechter als de bewoner niet vrijwillig vertrekt.

68. Bovendien dient verduidelijkt te worden dat de overeenkomst voor de bewoning van een transitwoning toegekend wordt voor een bepaalde tijd – die verlengbaar is met *de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming* van het SVK (verwerping van een stilzwijgende verlenging) – en dat de maximale duur ervan nooit langer mag zijn dan

achtien maanden²¹⁹. Bovendien kan het SVH de bewoningsovereenkomst op ieder ogenblik beëindigen via een – zeer korte – opzeggingstermijn van vijftien dagen²²⁰.

Zelfs in geval van beëindiging of verstrijken van de overeenkomst zal een gerechtelijke beslissing echter altijd onvermijdelijk blijven om een uitvoerbare titel te verkrijgen die nodig is voor enigerlei operationalisering van een gedwongen uitzetting.

Aandacht: “personen in een preciaire situatie” – geen specifieke bescherming tegen uitzetting uit een transitwoning beheerd door een SVK

Er is geen specifieke procedure voorzien voor de uitzetting van de bewoners uit een transitwoning. Wij verwijzen u derhalve naar de hoofdstukken 2, 3 en 4 van de onderhavige Titel I., die van toepassing zijn op elke gerechtelijke uitzetting.

Een bepaalde rechtspraak heeft bovendien vastgesteld dat de SVK's niet gebonden zijn **door een verplichting tot daadwerkelijke herhuisvesting die als voorwaarde zou gelden alvorens een beroep te kunnen doen op uitzetting**²²¹.

215 Zie de standaardovereenkomst voor de bewoning van een transitwoning (zoals gevoegd bij het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren (*B.S.*, 8 januari 2016), aangenomen ingevolge artikel 120, § 2, lid 4, 5° van de Brusselse Huisvestingscode.

216 Art. 1, lid 5, van de standaardovereenkomst voor de bewoning van een transitwoning.

217 Zie Art. 2, § 1, 22°, en 120, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode.

218 Zie Hérin P.-É., «Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit», in Bernard N. (2014), p. 341.

219 Art. 2, lid 2 van de standaardovereenkomst voor de bewoning van een transitwoning. Na verschillende opeenvolgende overeenkomsten voor de bewoning van een transitwoning kan echter een huurovereenkomst (voor hoofdverblijfplaats) worden gesloten. Zie Vred. Brussel (3de kanton), 29 oktober 2013, *J.J.P.*, 2015, p. 188-189.

220 Art. 2, al. 3 en 4 van de standaardovereenkomst voor de bewoning van een transitwoning.

221 Rb. van 1e aanleg te Brussel (77e kamer), 12 januari 2016, *Échos du logement*, nr. 117, sept. 2016, p. 64 ev. en nota van L. Tholomé. In deze zaak heeft de rechter het eerste vonnis tenietgedaan dat het bestaan bevestigt van een recht op herhuisvesting voor de bewoner van een transitwoning en de overeenkomstige verplichting voor het SVK om de bewoner toe te laten in het gehuurde goed te blijven totdat daadwerkelijk een nieuwe woning gevonden is. De rechtbank van 1e aanleg oordeelde evenwel “dat door te weigeren het bewoonde goed te verlaten, mevrouw N. eveneens andere personen met een laag inkomen (of in een situatie van sociale ontwrichting) toegang tot een gezonde huisvesting tegen een betaalbare huur ontzegde. Dit is eveneens een element waarmee de sociale verhuurkantoren rekening moeten houden bij de uitvoering van hun opdrachten”. Zie in dezelfde zin: Vred. Fontaine-Lévêque, 16 mei 2013, *J.L.M.B.*, 2015, p. 855. N. Bernard verduidelijkt in dit verband dat vermeden moet worden “dat (de begunstigde) volledig van alle verantwoordelijkheid bevrijd wordt door (van het SVK) te eisen dat het automatisch een herhuisvestingsoplossing biedt”. Er moet een zekere rotatie plaatsvinden bij woningen die zeer treffend ‘transitwoningen’ genoemd worden, opdat een maximaal aantal minderbedeelde gezinnen gebruik zou kunnen maken van deze ‘revaliderende’ woonformule”. Zie Bernard N. (2012b), p. 252.

4.2. Andere woningen²²²

69. Veel overeenkomsten voor precare bewoning (met uitzondering van 'transitwoningen') hebben betrekking op privégoederen of goederen die toebehoren aan overheidsinstanties. In ruil voor dergelijke precare bewoning van een goed, betaalt de bewoner geen huur maar een woonvergoeding (lager dan wat de huur zou zijn) en onderschrijft hij, in voorkomend geval, andere verbintenissen in verband met het onderhoud van de plaats.

De niet-naleving door de bewoner van de in de overeenkomst vastgestelde verplichtingen kan leiden tot de "ontbinding" van de overeenkomst (wegens schuld) voor de vrederechter²²³ die, in aansluiting daarop, de uitzetting zal uitspreken.

De omweg via de vrederechter om te bevestigen dat de overeenkomst beëindigd is, kan echter door de eigenaar vermeden worden. De bewoningsovereenkomst kan namelijk wettelijk bepalen dat een tekortkoming door de bewoner *automatisch* leidt tot de ontbinding van de overeenkomst en, daaropvolgend, tot de uitzetting van de bewoner. **Een dergelijke "uitdrukkelijke ontbindende bepaling", die verboden is ten aanzien van huurovereenkomsten²²⁴, wordt toegestaan en de bewoningsovereenkomst zal "van rechtswege" eindigen.**

70. De overeenkomst voor precare bewoning zal in ieder geval eindigen bij het verstrijken van een overeengekomen termijn of bij het wegvallen van de reden op grond waarvan de overeenkomst werd gesloten²²⁵.

Sinds het arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016²²⁶ is het niet langer zeker dat een overeenkomst voor precare bewoning vóór het verstrijken ervan beëindigd kan worden, bij eenvoudige eenzijdige beslissing van de eigenaar, op eender welk moment, zonder specifieke reden en zonder vergoeding, met een verkorte opzegtermijn, zoals tot dusver altijd was toegestaan²²⁷. Het Hof van Cassatie lijkt namelijk aan te geven dat de bewoningsovereenkomst moet lopen tot

het einde van de vastgestelde vervaldag of tot de voltooiing van de gebeurtenis, tenzij ze door beide partijen ontbonden wordt of de bewoner (en hij alleen) anders beslist.

Deze rechtspraak is van groot belang omdat zij de rechten van de bewoners consolideert en ze, *ipso facto*, beschermt tegen een plots verzoek tot uitzetting. Nu is het afwachten of dit Cassatie-arrest de tand des tijds doorstaat en door het merendeel van de rechtbanken wordt onderschreven.

71. Zelfs indien de bewoningsovereenkomst automatisch wordt verbroken en de bewoner in het goed blijft, **zal voor een fysieke uitzetting echter steeds een uitvoerbare titel nodig zijn, die alleen afgegeven kan worden door een rechter.**

72. Om de uitzetting van de bewoners te verkrijgen zal de eigenaar te werk moeten gaan via een dagvaarding voor de vrederechter²²⁸ als de bewoners voor hem identificeerbaar zijn²²⁹ en via een eenzijdig verzoekschrift voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg als ze dat niet zijn²³⁰.

Tot slot wordt aanvaard dat de eigenaar die zelf de uitzetting organiseert, geen gerechtelijke procedure tegen ieder van de bewoners moet instellen en zich kan beperken tot het geven van een opzegging aan een als tussenpersoon fungerende vereniging (wat dan tot het gedwongen vertrek van de bewoners zal leiden), indien zij binnen een driehoeksverhouding bestaat²³¹.

Aandacht: "personen in een precare situatie" – geen specifieke bescherming tegen uitzetting in het geval van een overeenkomst voor precare bewoning

Er werd geen specifieke beschermingsprocedure voorzien voor de uitzetting van bewoners uit een woning in het geval van een overeenkomst voor precare bewoning (geen kennisgeving aan het OCMW, geen minimale termijn vóór de uitzetting ...). Wij verwijzen derhalve hoofdzakelijk naar de hoofdstukken 2, 3 en 4 van de onderhavige Titel I. die van toepassing zijn op alle gerechtelijke uitzettingen.

222 Voy. notamment N. Bernard (2017); Bernard N. (2015c), pp. 391 et s.; Longrée G., «Le contrat d'occupation précaire: une convention trop méconnue», in Bernard N. (sous la direction de), 2014, pp. 327 et s.

223 Zie art. 1184 van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat om de klassieke toepassing van het verbintenissenrecht.

224 Met betrekking tot de huurovereenkomst is een dergelijke bepaling verboden want, gezien de inzet (uitzetting uit de woning), moet de tekortkoming van de huurder beoordeeld worden op basis van de ernst ervan en afgewogen worden tegen een mogelijke schuld van de verhuurder. Zie art. 1762bis van het Burgerlijk Wetboek.

225 Wanneer de overeenkomst uitdrukkelijk wordt gesloten in afwachting van een specifieke gebeurtenis (zoals het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of het uitvoeren van werkzaamheden) en deze gebeurtenis nog niet heeft plaatsgevonden, kan de eigenaar die de overeenkomst voortijdig (en discretionair) wenst te beëindigen door de rechter, die aangezocht werd met een verzoek tot uitzetting, een schending van het beginsel dat overeenkomsten te goeder trouw moeten worden uitgevoerd, aangerekend worden.

226 Cass., 29 februari 2016, T.B.O., 2017, p. 135, concl. J. Génicot.

227 Bernard N. (2017), p. 80 ev.

228 Art. 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek.

229 Het komt voor dat, met name gezien hun aantal, de identiteit van de bewoners niet door de eigenaar gekend is, omdat deze bewoners nooit aan hem werden meegedeeld en zij nooit geprobeerd hebben zich in te schrijven bij de gemeente.

230 Cass., 25 februari 1999, R.D.J.P., 1999, p. 94. Zie eveneens voetnoot nr. 78.

231 Merk trouwens op dat wanneer een vereniging als tussenpersoon fungeert tussen de eigenaar en de bewoners, de eigenaar zal kunnen rekenen op de vzw om de bewoning te beëindigen en – indien nodig via gerechtelijke weg – de ontruiming van de plaatsen te organiseren. Als laatste redmiddel echter, en wanneer de vzw niets doet of de bewoners weigeren de plaatsen te verlaten, zal de eigenaar zelf in rechte optreden. In het geval van een als tussenpersoon fungerende vereniging is het over het algemeen zij die de overeenkomst voor precare bewoning met de eigenaar zal ondertekenen, in aanvulling op een onderbewoningsovereenkomst met de bewoners.

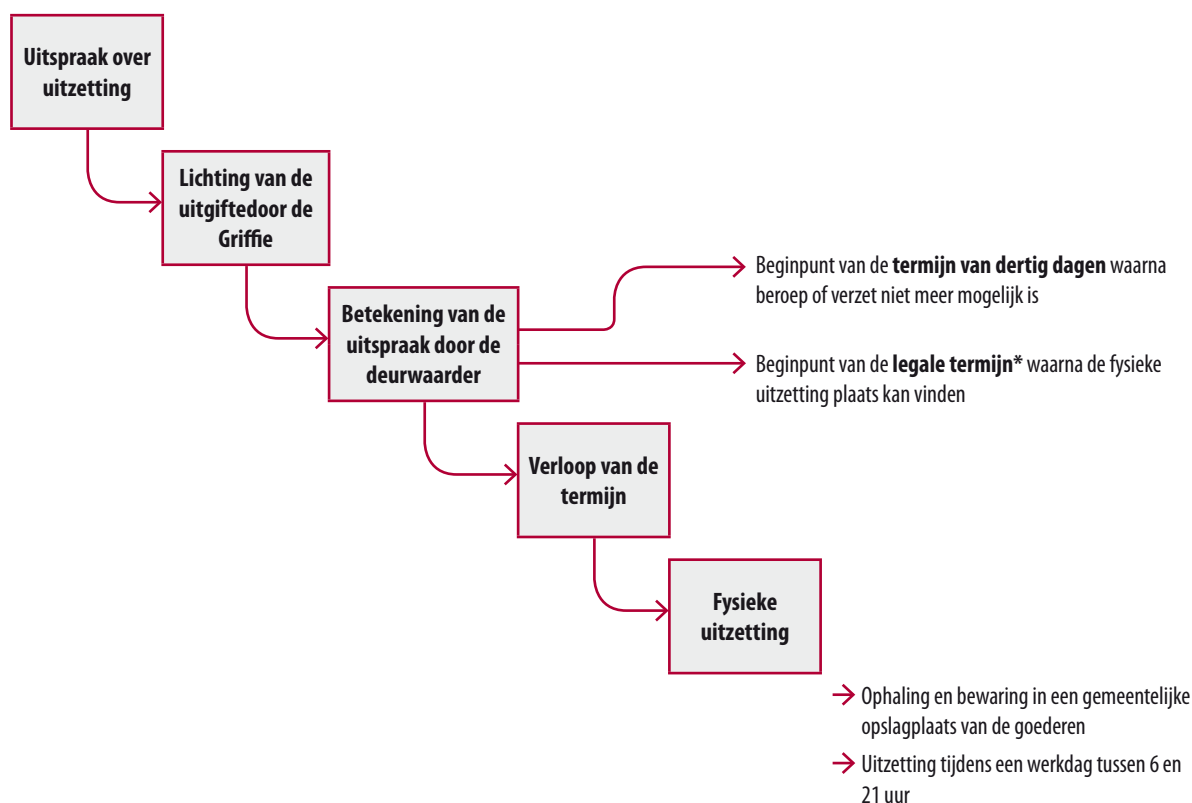
HOOFDSTUK II. STAPPEN VAN EEN PROCEDURE VAN FYSIEKE UITZETTING NA HET VONNIS TOT UITZETTING

73. Hier worden de volgende vragen geanalyseerd: eens het vonnis is uitgesproken, wanneer en hoe vindt dan de fysieke uitzetting van de huurders/bewoners plaats? Wanneer staat het vonnis open voor gedwongen tenuitvoerlegging, via uitvoeringsmaatregelen op de goederen en dwangmaatregelen tegen de personen, zo nodig met de hulp van de politie?

74. Voordat het vonnis tot uitzetting kan leiden tot een gedwongen fysieke uitzetting moeten verschillende stappen doorlopen worden:

- het vervullen van een aantal procedurele formaliteiten, door de griffie van de rechtbank en door de deurwaarder:
 - het **lichten van de uitgifte van het vonnis**²³² door de griffier, die het naar de eigenaar stuurt op diens verzoek,
 - gevolgd door de **betekening van het vonnis** met “bevel tot het verlaten van de plaatsen”²³³, door de deurwaarder aan de huurder/bewoner; de betekening van het vonnis is niet alleen een voorwaarde voor de gedwongen tenuitvoerlegging²³⁴ maar ook het beginpunt van de termijn waarna geen beroep meer ingesteld kan worden²³⁵,
- in voorkomend geval **het verstrijken van een wettelijke termijn** – die afhankelijk is van de aard van de huurrelatie tussen de verhuurder/eigenaar en de huurder/bewoner – waarvan het beginpunt **berekend wordt vanaf de betekening**. Ter herinnering, het gaat om een termijn:

FIGUUR V – STAPPEN VOOR IEDERE PROCEDURE TOT FYSIEKE UITZETTING NA VONNIS



* Merk op: Wettelijke termijn uitsluitend voorzien in geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats of een handelshuurovereenkomst (30d) of bij een bewoning zonder recht of titel (8d).

232 Dit is de overhandiging van de integrale, officiële en ondertekende kopie van de beslissing voorzien van het formulier van tenuitvoerlegging (Art. 1386 van het Gerechtelijk Wetboek.): “Lasten en bevelen dat alle daartoe gevorderde gerechtsdeurwaarders dit arrest, dit vonnis, deze beschikking, dit bevel of deze akte ten uitvoer zullen leggen”.

233 Zie het Glossarium.

234 Art. 1495 van het Ger. Wb.

235 Art. 1048 en 1051 van het Ger. Wetboek.

- van één maand – in voorkomend geval verlengd of verkort – voor huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats (art. 1344^{quater})
- van acht dagen – in voorkomend geval verlengd – in geval van een bewoning zonder titel of recht.

75. Wanneer deze formaliteiten vervuld zijn, moet nagegaan worden of het vonnis tot uitzetting “uitvoerbaar is bij voorraad”, namelijk of het ‘onmiddellijk’ uitgevoerd kan worden, ondanks de mogelijkheid dat tegen het vonnis een beroep wordt ingesteld²³⁶.

De uitvoering bij voorraad vindt sinds jaar en dag van rechtswege (automatisch) plaats voor bevelen tot uitzetting die uitgesproken worden in kort geding²³⁷ of op eenzijdig verzoekschrift²³⁸. De andere rechterlijke beslissingen tot uitvoering daarentegen waren vóór de inwerkingtreding van de wet “Potpourri I” op 1 november 2015 **niet uitvoerbaar bij voorraad, behalve indien de rechter daarvoor uitdrukkelijk de toestemming gegeven had in zijn vonnis**, wat een gangbare praktijk was²³⁹.

De zogenaamde wet “Potpourri I” van 19 oktober 2015²⁴⁰ heeft het principe omgekeerd: **de uitvoering bij voorraad van een vonnis tot uitzetting is voortaan gemeengoed, ondanks de mogelijke beroepen die tegen het vonnis ingesteld worden en het kunnen tenietdoen.** Hoewel vóór de goedkeuring van de wet Potpourri I, empirisch gesproken, de uitvoering bij voorraad in de meerderheid van de vonnissen door de rechter werd toegestaan²⁴¹, valt het te betreuren dat het thans **de regelgeving zelf is die de versnelde teruggave van het goed aan de eigenaar organiseert**²⁴².

Voortaan zijn dus alle vonnissen tot uitzetting uitvoerbaar bij voorraad, tenzij de rechter, ambtshalve of op verzoek van één van de partijen, het bij een met bijzondere redenen omklede beslissing anders beveelt²⁴³. In dit laatste geval, indien de eigenaar – in strijd met het bevel van de rechter – wil overgaan tot de uitvoering van de uitzetting, vóór de instelling van een beroep of zelfs nadat het beroep werd ingesteld, kan de voorzitter van de rechtbank van 1ste aanleg in kort geding gevat *worden om te proberen met spoed de uitzetting op te schorten, onder de verderop genoemde voorwaarden (nr. 83)*.

76. Behalve in geval van dringende noodzaak en met toestemming van de beslagrechter kan de **fysische**

uitzetting van de bewoners slechts plaatsvinden tijdens een werkdag²⁴⁴, vanaf 6.00 uur en vóór 21.00 uur²⁴⁵.

De bijlage 2 van de omzendbrief van 1 december 2006 die een Kaderprotocol bevat tussen de FOD Binnenlandse Zaken en de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders bepaalt bovendien: **“De gerechtsdeurwaarder is op zijn beurt verplicht zo vroeg mogelijk en tenminste 10 werkdagen op voorhand de betrokken politiedienst te verwittigen, (...) alsook de bevoegde gemeentelijke dienst, waarbij de twee laatstgenoemden de verplichting hebben hun antwoord te sturen naar de (...) gerechtsdeurwaarder binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek”**²⁴⁶.

De termijnen van dit Protocol zijn evenwel niet dwingend²⁴⁷, en het is niet uitgesloten dat de gerechtsdeurwaarders zeer snel dienen op te treden zonder dat zij de minste controle kunnen hebben over het gerede en dringende karakter van hun optreden.

77. Bij de uitzetting zullen, naast de deurwaarder, de **verhuizers** (gekozen door de deurwaarder) aanwezig zijn, alsook de **gemeentelijke diensten** om de inboedel weg te halen die op straat werd gezet (zie **nr. 78**), de **politiediensten**. Naar analogie met beslagleggingen wordt geoordeeld dat de deuren geopend moeten worden in aanwezigheid van de politie. De politie zal instaan voor de wettelijkheid van de binnendringing, voor de afwezigheid van feitelijkheden (diefstallen, geweld en dergelijke) tijdens de uitvoering en dus voor de veiligheid van de betrokken partijen, alsook voor de integriteit van de goederen die op straat werden gezet in afwachting van de weghaling ervan door de gemeentelijke diensten²⁴⁸.

Merk op dat de aanwezigheid van het **OCMW** – die niet wettelijk verplicht is – daarentegen **totaal onzeker is**.

²³⁶ En dus vóór het verstrijken van de termijnen voor het instellen van een beroep.

²³⁷ Art. 1039 van het Ger. Wb.

²³⁸ Art. 1029 van het Ger. Wb.

²³⁹ Zie meer bepaald Bernard N. (2018a), p. 62-66; I. de Viron, «Le point de vue des avocats», in N. Bernard (onder leiding van), 2011, p. 132.

²⁴⁰ Wet van 19 oktober 2015 houdende wijziging van het burgerlijk procesrecht en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *B.S.*, 22 oktober 2015, in het bijz. art. 41 en 42.

²⁴¹ Debray Q. en Leleux L. (2009), p. 515.

²⁴² Zie, hierover, Bernard N. (2018a), p. 62-66.

²⁴³ Art. 1397 lid 1 van het Ger. Wb.

²⁴⁴ Uitzettingen mogen dus niet plaatsvinden op een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag.

²⁴⁵ Art. 1387 van het Ger. Wb.

²⁴⁶ *B.S.*, 29 december 2006.

²⁴⁷ Q. Debray, «Le point de vue des huissiers», in N. Bernard (onder leiding van), 2011, p. 88.

²⁴⁸ Zie artikel 44 van de Wet van 5 augustus 1992 op het politieambt: “De politiediensten lenen de sterke arm wanneer zij daartoe wettelijk worden gevorderd. (...). Wanneer de politiediensten worden gevorderd om aan de officieren van gerechtelijke politie en aan de ministeriële ambtenaren de sterke arm te lenen, staan zij hen bij om hen te beschermen tegen geweldsdaden en feitelijkheden die tegen hen kunnen worden gepleegd of om hen in staat te stellen de moeilijkheden weg te nemen waardoor zij zouden worden belet hun opdracht te vervullen”. En artikel 1504 van het Gerechtelijk Wetboek: “Zijn de deuren gesloten of wordt er geweigerd ze te openen, dan kan de gerechtsdeurwaarder een deurwachter aanstellen; hij wendt zich dadelijk zonder formaliteiten tot de politiecommissaris of, indien er geen is, tot de vrederechter of tot de burgemeester. De persoon op wie de deurwaarder aldus een beroep heeft gedaan, degene aan wie deze persoon daartoe opdracht heeft gegeven of die hem vervangt, is tegenwoordig bij het openen van de deuren en zelfs van de meubelen indien daartoe grond bestaat en maakt geen proces-verbaal op, maar ondertekent het proces-verbaal van de deurwaarder, die van alles slechts een enkele akte mag opmaken. De politiecommissaris kan een agent aanwijzen om hem te vertegenwoordigen”.

Aandacht “personen in een precaire situatie” – het verontrustende lot van misbruikte onderhuurders

Uit de **gesprekken tijdens de focusgroepen** is naar voren gekomen dat onwettige²⁴⁹ of informele onderverhuur steeds vaker voorkomt. De officiële huurder ontvangt de huur van de onderhuurder, maar geeft deze niet door aan de eigenaar. Hierop volgt een vonnis tot uitzetting wegens contractuele tekortkoming. Zal dit de onderhuurder ten onrechte treffen?

In vonnissen tot uitzetting wordt over het algemeen de volgende formule gebruikt: “veroordeelt verwerende partij om de woning gelegen te ... te verlaten en te ontruimen en bij gebreke hieraan te voldoen binnen een maand na betekening van dit vonnis, machtigt eisende partij om verwerende partij uit te zetten *met al wie en al wat er zich in haren hoofde zou kunnen bevinden* door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, en hun meubels en inboedel op straat te doen zetten”. Op wie heeft deze formule nu betrekking? **In de praktijk van de deurwaarders heeft het vonnis betrekking op de “uitgebreide familiekring”,** namelijk de “gezinsleden van de huurder, zijn naasten, zijn personeel en alle passanten of bezoekers”, **maar ook de “onderhurende bewoners”, die al dan niet door de eigenaar gekend zijn,** al naargelang de onderverhuur al dan niet werd toegestaan²⁵⁰.

Dit punt leidt echter tot **controverse binnen de rechtsleer en de rechtspraak:** zo mochten bepaalde rechters ervan uit gaan dat de beëindiging van een onderverhuur, wegens een beëindiging van de huurovereenkomst, niet betekent dat het vonnis, dat niet tegen de onderhuurder is gericht, tegen deze laatste een uitvoerbare titel verstrekt²⁵¹.

Het lijkt geen twijfel **dat (door de hoofdhuurder) misbruikte onderhuurders op dit moment niet voldoende bescherming genieten.** Waarschijnlijk zou de onderhuurder in voorkomend geval alleen via een vordering wegens burgerlijke aansprakelijkheid voor de rechtbank van 1e aanleg (lange en onzekere procedure) een schadeloosstelling (in geld) voor het geleden nadeel kunnen verkrijgen.

78. Ten slotte is de hiervoor in **nr. 36** beschreven maatregel met betrekking tot de weghaling en bewaring door het gemeentelijke diensten van de goederen van de uitgezette huurder/bewoner, krachtens de wet van 30 december 1975, van kracht op alle uitzettingen die voortvloeien uit een vonnis.

Vreemd genoeg moet de deurwaarder alleen bij een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats en bij een bewoning zonder titel of recht aan de uitgezette persoon meedelen wat er met zijn goederen zal gebeuren.

Aandacht “personen in een precaire situatie” – de torenhoge kosten van een beëindiging van de huurovereenkomst en van een uitzetting

79. Er dient ook opgemerkt te worden dat **het afdwingen van een vonnis tot uitzetting aanzienlijke kosten met zich meebrengt:** gerechtskosten, advocatenkosten (tenminste die van de advocaat van de eigenaar²⁵², via de rechtsplegingsvergoeding²⁵³), kosten van de gerechtsdeurwaarder, verhuiskosten, en andere kosten die de verhuurder heeft voorgeschoten, maar die **(in theorie)²⁵⁴ terugvorderbaar zijn bij de uitgezette huurder.**

Daarbij komen nog de **kosten in verband met de vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst,** wanneer deze beëindiging uitgesproken wordt ten laste van de huurder: de eigenaar zal van de voormalige huurder over het algemeen een **ontbindingsvergoeding²⁵⁵** eisen, alsook soms een **strafbeding** om eveneens de schade te vergoeden die geleden werd wegens de verbreking van de overeenkomst, en eventueel **zeer hoge contractuele moratoire interesten op de huurachterstallen.**

249 Artikel 230 § 5 van de nieuwe Huisvestingscode staat onderverhuur toe met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, met dien verstande dat de duur van de onderverhuur niet langer mag zijn dan die van de hoofdhuurovereenkomst. Bij het ontbreken van dergelijk akkoord is de onderverhuur onwettig.

250 Debray Q. en Leleux L. (2009), p. 511; Debray Q. en Leleux L. (2010), p. 188.

251 Gent, 25 april 1997, R.W., 1999-2000, (820)821, nota van E. Dirix en K. Broeckx.

252 Vaak laat de huurder verstek gaan en als hij verschijnt in aanwezigheid van een advocaat, dan geniet hij vaak van het systeem van het bureau voor rechtsbijstand op grond waarvan een (gedeeltelijk) kosteloze advocaat aangewezen kan worden.

253 De rechtsplegingsvergoeding varieert naargelang van de waarde van het geschil, terwijl dit in huurzaken geen indicatie vormt voor de complexiteit van het dossier.

254 Vaak is de huurder namelijk insolvent en niet vatbaar voor beslag.

255 In toepassing van art. 1760 van het Burg. Wb. Volgens de rechtsleer beoogt deze vergoeding alle schade te dekken die voortvloeit uit de ontbinding van de huurovereenkomst. De rechtsleer noemt verschillende soorten vergoedingen, in geval van vroegtijdige beëindiging: de herhuisvestingsvergoeding, de ontbindingsvergoeding, de onbeschikbaarheidsvergoeding en de woonvergoeding (NAPORA S., 2006, p. 366 ev).

Zo vragen veel eigenaars een ontbindingsvergoeding die gelijk is aan drie maanden huur, een eis die doorgaans door de aangezochte vrederechter wordt goedgekeurd²⁵⁶.

Zie bij wijze van voorbeeld de volgende veroordelingen:

Vred. van het 2de kanton Schaarbeek, 31 januari 2018, A.R. nr. 18A227/2 – vonnis bij verstek

- € 2458,94 aan achterstallige huur en lasten
- Beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de huurder
- De plaatsen verlaten binnen een maand na de betekening
- Ontbindingsvergoeding van € 600
- Veroordeling in de kosten (€ 500), waarvan:
 - Kosten verzoekschrift en rolrechten: € 40
 - Bijdrage aan het Bijstandsfonds: € 20

Daarbij komen nog de kosten voor de betekening van het vonnis € 336,37 / de uitgifte van het vonnis € 5.25 + het definitieve inningsrecht (KB 30/11/1976 art. 8): € 37,01

Dus € 2458,94 aan achterstallige huur en lasten geven uiteindelijk een schuld van € 3498,47.

Vred. van het 2de kanton Schaarbeek (Rudi Goris), 27 september 2017, A.R. nr. 17A1808 – vonnis bij verstek

- € 4000 aan achterstallige huur en lasten
- Beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de huurder
- De plaatsen verlaten binnen een maand na de betekening
- Ontbindingsvergoeding van € 160
- Een woonvergoeding van € 22 voor elke begonnen dag dat het goed niet volledig werd ontruimd
- Toestemming om de huurwaarborg te innen € 1150
- Veroordeling in de kosten (€ 550)
 - Kosten verzoekschrift en rolrechten: € 80
 - Bijdrage aan het Bijstandsfonds: € 20
 - Rechtsplegingsvergoeding: € 450

Daarbij komen nog de kosten voor de betekening van het vonnis met bevel om te betalen en te vertrekken (tussen € 250 en € 350)

Het totale bedrag loopt dus op tot meer dan € 7500 ten laste van de huurder.

Vred. van het 1e kanton Schaarbeek (Carl Vrints), 29 maart 2016, A.R. nr. 15A1868

- Achterstallige huur en lasten: € 2543, 85
- Beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de huurder
- Vertrekken binnen een maand na de betekening
- **Drie maanden huur bij wijze van beëindigingsvergoeding**, namelijk € 2550

Worden de expeditiekosten (€ 7), de kosten van het deurwaardersexploot (€ 261,94) en de verwijlinteressen bij de hoofdschuld gevoegd, dan bedraagt het door de deurwaarder gevraagde eindbedrag € 5633,72.

In principe moet de rechter echter het bedrag van deze vergoedingen **beoordelen en een uitspraak doen “ex aequo et bono”** als er geen specifieke elementen zijn aan de hand waarvan het bedrag van de schade bepaald kan worden²⁵⁷. Hij heeft de bevoegdheid om, **ambtshalve of op verzoek van de schuldenaar**, de geëiste ontbindingsvergoeding te verminderen, **wanneer dit bedrag kennelijk hoger is dan het bedrag dat de partijen konden vaststellen om de schade wegens de niet-uitvoering van de overeenkomst te vergoeden**^{258/259}.

Zo stelt een bepaalde **rechtspraak de ontbindingsvergoeding vast op één maand**²⁶⁰.

256 Zie Vred. Etterbeek, 6 april 2010, J.J.P.-T.Vred., 2012/3-4, p. 133-138: “Bij een beëindiging (ontbinding) van de huurovereenkomst (voor hoofdverblijfplaats) kent een vaste rechtspraak een vergoeding toe gelijk aan drie maanden huur. De verhuurder kan in deze vergoeding niet het bedrag opnemen van de voorzieningen voor maandelijks lasten”.

257 Cass., 24 september 1981, Pas., 1982, I, p. 43.

258 Art. 1231 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. Tevens kan de rechter, op grond van artikel 1153, 5° van het Burgerlijk Wetboek, ambtshalve of op verzoek van de schuldenaar, de interest verminderen die werd vastgesteld als schadevergoeding voor de vertraging bij de uitvoering indien deze interest kennelijk hoger is dan de naar aanleiding van deze vertraging geleden schade.

259 Zo werd een ontbindingsvergoeding vermindert van 6 naar 3 maanden. Zie Vred. Jette, 16 december 2016, A.R. nr. 16A3644.

260 Vred. Sint-Gillis, 9 januari 2018, A.R. nr. 17A2015; Vred. Sint-Gillis, 21 november 2017, A.R. nr. 17A1860; Vred. Sint-Gillis, 21 november 2017, A.R. nr. 17A1858; Vred. Sint-Gillis, 21 november 2017, A.R. nr. 17A1855; Vred. Sint-Gilles, 7 december 2017, A.R. nr. 17A1544; Vred. Sint-Gillis, 12 september 2017, A.R. nr. 17A1051; Vred. Sint-Gillis, 27 juni 2017, A.R. nr. 17A1021; Vred. Sint-Gillis, 14 maart 2017, A.R. nr. 17A328; Vred. Sint-Gillis, 14 februari 2017, A.R. nr. 17A169; Vred. Sint-Gillis, 21 februari 2017, A.R. nr. 17A151; Vred. Sint-Gillis, 5 september 2017, A.R. nr. 17A1140; Vred. Sint-Gillis, 19 januari 2016, A.R. nr. 15A2163.

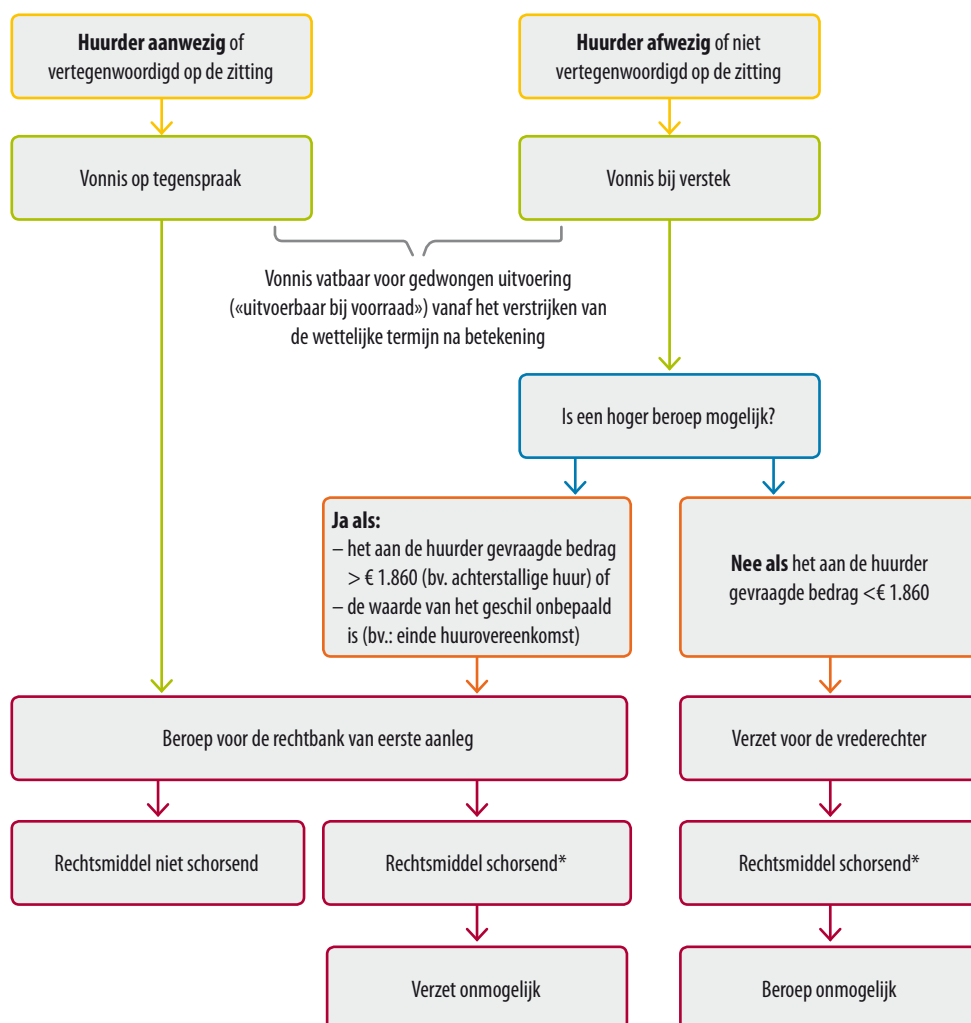
HOOFDSTUK III. BEROEP TEGEN DE UITZETTING EN IMPACT VAN HET BEROEP OP DE CONCRETISERING VAN DEZE UITZETTING

80. Aangezien het Europees Hof voor de rechten van de mens oordeelt dat het verlies van de woning de ergste vorm van inmenging is in het recht dat beschermd wordt in artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele rechten en vrijheden, moet **iedere persoon die met uitzetting wordt bedreigd – zelfs indien hij zonder wettelijke titel een woning betreft – kunnen beschikken over rechtsmiddelen**

om de evenredigheid en het redelijke karakter van de maatregel te laten onderzoeken door een onafhankelijke rechtbank, in het licht van de garanties van artikel 8²⁶¹. Het eenvoudige *risico van uitzetting* moet dus kunnen onderzocht worden door een onafhankelijke rechtbank.

De hier behandelde thematiek betreft niet alleen de **diversiteit van de rechtsmiddelen** die in het Brusselse Gewest bestaan ten aanzien van een risico van uitzetting, maar ook de vraag **of het mogelijk is een vonnis te betwisten** zonder op enig ogenblik blootgesteld te worden aan de uitvoering van de uitzetting? Met andere woorden kan een eerste gewezen vonnis onmiddellijk uitgevoerd worden, los van het feit dat tegen dit vonnis een beroep werd ingesteld. In deze vragen staat het **daadwerkelijke karakter van de rechtsmiddelen** centraal.

FIGUUR VI – UITOEFENING VAN EEN RECHTSMIDDEL TEGEN HET DOOR EEN VREDERECHTER UITGESPROKEN VONNIS TOT UITZETTING



* Schorsend rechtsmiddel = schorsing van de uitvoering van het 1ste vonnis tijdens de beroepsprocedure. Opgelet, dit is alleen nuttig als het vonnis nog niet ten uitvoer is gelegd op het moment van de instelling van het rechtsmiddel

261 Eur. Hof D. H., *Yordanova en anderen vs Bulgarije*, 24 april 2012, § 130; Zie ook *Gladysheva vs Rusland*, 6 december 2011; *McCann vs Verenigd Koninkrijk*, 13 mei 2008 en *Connors vs Verenigd Koninkrijk*, 27 mei 2004.

Wij zullen zien dat **de goedkeuring, in 2015 en 2017, van Potpourri I en V aanzienlijk de mogelijkheid vermindert om een beroep in te stellen met volle effectiviteit.**

81. Wanneer een persoon wordt opgeroepen voor de vrederechter met het oog op zijn uitzetting, en deze persoon niet naar de zitting komt, dan wordt hij 'bij verstek' veroordeeld. Vóór de op 3 augustus 2017 in werking getreden hervorming van het Gerechtelijk Wetboek (Potpourri V)²⁶² konden bij verstek veroordeelde personen die het vonnis betwisten, kiezen tussen **verzet** en/of **beroep** om de vernietiging ervan te verkrijgen. Toen dit dubbele rechtsmiddel nog bestond, werd aangeraden om **eerst een verzet** in te stellen, aangezien dit ertoe leidt dat men voor dezelfde rechter verschijnt, namelijk in dit geval de vrederechter, die – als lokale rechter – in staat is de eigenaars en huurders van zijn kanton te kennen en rekening te houden met de belangen van alle partijen. Indien de persoon niet tevreden was met het nieuwe op verzet gewezen vonnis, dan kon hij – **in een tweede fase – een beroep instellen voor de hogere rechtbank**, namelijk de rechtbank van 1e aanleg. **Deze dubbele mogelijkheid is nu afgeschaft.**

Thans kan nog alleen maar verzet ingesteld worden tegen bij verstek gewezen vonnissen wanneer geen beroep tegen de beslissing toegestaan is; deze beperking leidt tot een drastische vermindering van de gevallen waarin een verzet toegestaan is.

Concreet gesproken kan tegen een door de vrederechter gewezen vonnis geen beroep ingesteld worden wanneer het voorwerp van het geschil een lage waarde heeft, namelijk een waarde van minder dan € 2.000²⁶³: uitsluitend in dat geval zal wie bij verstek veroordeeld werd, verzet kunnen doen bij de Vrederechter.

Wanneer bovendien de waarde van het geschil onbepaald is, dan is steeds een beroep mogelijk²⁶⁴, en dan is ipso facto een verzet nooit mogelijk. De **uitzetting behoort echter tot de "gedingen met onbepaalde waarde" tenzij ze gekwalificeerd wordt als bijzaak bij een hoofdgeding** behorend bij de vordering met betrekking tot een onrechtmatige beëindiging van de huurovereenkomst wegens achterstallige huur bijvoorbeeld. **In dat geval is een verzet mogelijk als de oorspronkelijke vordering van de verhuurder/eigenaar lager is dan € 2.000; is ze hoger dan dit bedrag, dan is alleen een beroep mogelijk.** Maar als het bij verstek gewezen vonnis tot uitzetting niet de bijzaak is van een becijferd hoofdgeding, dan is voortaan alleen een

262 Zie Wet van 6 juli 2017, de zogenaamde wet Potpourri V, houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijk recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *BS.*, 24 juli 2017.

263 Art. 617 van het Ger. Wb. Het is mogelijk dat het bedrag van de vordering in de loop van de procedure verandert, bijvoorbeeld doordat de schade groter geworden is of doordat er nieuwe facturen opeisbaar worden; daarom moet het bedrag in aanmerking genomen worden dat in de laatste conclusies wordt gevorderd (art. 618, lid 2 van het Ger. Wb.).

264 Art. 619 van het Ger. Wb.

beroep mogelijk, voor de rechtbank van 1e aanleg. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn bij een vonnis tot uitzetting met betrekking tot een bewoner zonder titel of recht of voortvloeiend uit het einde van een huurovereenkomst.

82. Zowel het beroep²⁶⁵ als het verzet²⁶⁶ moeten ingesteld worden binnen een gewone termijn van één maand vanaf de betekening van het door de vrederechter gewezen doch betwiste vonnis.

Het louter instellen van verzet of beroep tegen een bij verstek gewezen vonnis heeft een schorsende werking die is vastgesteld in het Gerechtelijk Wetboek: met andere woorden, elk verzet of elk beroep tegen een bij verstek gewezen vonnis **schorst de uitvoering** van het eerder gewezen vonnis gedurende de hele duur van de procedure²⁶⁷, **tenzij de uitzetting reeds werd uitgevoerd voordat er een verzet of beroep werd ingesteld** (in toepassing van de "uitvoering bij voorraad", zie nr. 75).

Een beroep ingesteld tegen een vonnis op tegenspraak – namelijk, wanneer verhuurder en huurder beiden voor de vrederechter aanwezig waren – schorst daarentegen op geen enkele manier de gedwongen tenuitvoerlegging van het betwiste vonnis en verhindert dus niet dat de uitzetting plaatsvindt, ondanks het beroep.

De vrederechter die aangezocht wordt met een verzet of de rechtbank van eerste aanleg die aangezocht wordt met een beroep zal de hele situatie opnieuw beoordelen en beschikken over een ruime beoordelingsbevoegdheid.

Gezien de bewoordingen van de relevante bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek is men geneigd aan te nemen dat de griffie van de Rechtbank van 1e aanleg verplicht is zowel de gedingleidende akte als het verkregen vonnis ter kennis te brengen van het OCMW, ook al is deze kwestie het voorwerp van enige controverse in de rechtsleer. In de praktijk blijkt echter dat de griffies van de rechtbanken van 1e aanleg de informatie niet of slechts zeer zelden aan het desbetreffende OCMW overmaken²⁶⁸.

Net als de vrederechter heeft de rechtbank van 1e aanleg onbetwistbaar de mogelijkheid om de termijn van uitzetting, op verzoek van de huurder, te verlengen tot méér dan één maand^{269/270}.

265 Art. 57 en 1051, lid 1 van het Ger. Wb.

266 Art. 57 en 1048 van het Ger. Wb.

267 Art. 1397 lid 2 van het Ger. Wb.

268 De Coninck B., «Le point de vue des magistrats», in Bernard N. (onder leiding van), 2011, p. 126.

269 Art. 1344^{quater} lid 1 van het Ger. Wb.

270 Interessant om hier te vermelden is een recente zaak waarin de huurder beroep aantekende verder dan de rechtbank van 1ste aanleg. De eerste kamer van de Franstalige rechtbank van eerste aanleg (burgerlijke rechtbank) had in een vonnis van 14 maart 2018 de uithuiszetting toegestaan van een man van boven de 70 (die altijd correct zijn huur had betaald) met ingang van 30 september 2018. Op 5 oktober 2018 had de huurder echter een klacht ("kennisgeving") ingediend bij het VN-comité voor economische, sociale en culturele rechten; in afwachting van de beslissing van dat comité, vroeg hij de onmiddellijke – en voorlopige –

83. Indien de termijn om beroep of verzet in te stellen, verstreken is, dan kan de **Voorzitter van de rechtbank van 1e aanleg** nog in kort geding door de huurder gevat worden om de uitzetting op te schorten. De huurder moet echter aantonen dat het gaat om een *dringende noodzakelijkheid*²⁷¹ – die niet door zijn eigen handelen gecreëerd mag zijn – (bv. risico van uitzetting aan de vooravond van de winter) en dat de houding van de verhuurder onrechtmatig is²⁷², omdat hij het vonnis tot uitzetting dat recht doet aan zijn verzoek op onevenredige wijze ten uitvoer legt²⁷³.

84. Ondanks het bestaan van deze **rechtsmiddelen** moet toegeven worden dat zij **gedeeltelijk hun belang verliezen wanneer het vonnis uitvoerbaar is bij voorraad – wat met Potpourri I de regel geworden is** (zie nr. 75) en wat dus de meest voorkomende situatie zal zijn –, **aangezien de huurder uit zijn woning gezet dreigt te worden voordat de procedure voltooid is**²⁷⁴. Daarom zal bij een vonnis dat uitvoerbaar is bij voorraad de zaak in beroep met prioriteit worden bepleit, indien mogelijk tijdens de inleidende zitting, en in principe binnen maximaal 3 maanden²⁷⁵.

Bovendien is het volgens een lering van het **Hof van Cassatie**²⁷⁶ **denkbaar dat de rechter in hoger beroep de uitvoering bij voorraad verbiedt als hij van oordeel is dat de rechten van de verdediging van de huurder niet eerbiedigt werden voor de vrederechter**: dit zou het geval zijn indien de huurder het beginsel van de uitvoering bij voorraad bij de vrederechter had betwist en deze laatste, in

zijn vonnis, niet op dit verzoek geantwoord zou hebben of zijn weigering niet met redenen omkleed zou hebben²⁷⁷.

Bij een uitvoering bij voorraad van de uitzetting, gebeurt deze op risico van de vervolgende partij – de eigenaar – die aan de huurder misschien **een schadevergoeding** zal moeten betalen indien het vonnis in hoger beroep wordt tenietgedaan²⁷⁸. De schadeloosstelling zal nooit kunnen gebeuren in natura, via de herintegratie in de woning, maar zal gebeuren in equivalent, **wat nooit de volledige schade** ten gevolge van een gedwongen verhuizing kan vergoeden. De huurder zal zijn schade moeten bewijzen (verhuiskosten, noodzaak om een woning te nemen met en hogere huur, morele schade,...)²⁷⁹. Het betreft een objectieve verantwoordelijkheid, die bestaat zonder het bewijs te moeten leveren dat de verhuurder het vonnis onrechtmatig uitgevoerd zou hebben, te kwader trouw of met het opzet schade te berokkenen²⁸⁰.

85. Tot slot dient nog vermeld te worden dat een beroep eveneens ingesteld kan worden voor **de beslagrechter** als de uitgezette persoon van mening zou zijn **dat hij geen partij is bij de procedure tot uitzetting** (bijvoorbeeld, de onderhuurder), of dat de manier waarop zijn fysieke uitzetting plaatsvond **een inbreuk vormt op zijn rechten** (beschadiging van zijn materiaal ...).

De beslagrechter²⁸¹ wordt er aldus mee belast de toestemming te verlenen of te herroepen om de roerende goederen in beslag te nemen, de incidenten van de beslagprocedure te regelen en de regelmatigheid van de gedwongen tenuitvoerleggingen te beoordelen²⁸². Hij wordt belast met een opdracht van algemeen toezicht, zonder echter een uitspraak te kunnen doen over de grond van het geschil: hij treedt uitsluitend op om toezicht te houden op de maatregelen van gedwongen tenuitvoerlegging. Hij kan uiteraard het bestaan of de geldigheid van de uitvoerbare titels controleren die hem worden voorgelegd.

86. Wanneer het ten slotte een **sociale woning** betreft waar de huurder uitgezet dreigt te worden, dan staat hem een **aanvullend (administratief) rechtsmiddel ter**

opschorting van zijn uithuiszetting. Op de dag zelf kwam het orgaan van de VN tegemoet aan dit verzoek om voorlopige maatregelen en “verzocht de lidstaat (...) om de nodige maatregelen te nemen teneinde onherstelbare schade voor de betrokkene te vermijden, door de uitzetting uit zijn huidige woning op te schorten zo lang de kennisgeving wordt onderzocht door het comité, of tot hem een alternatieve woning wordt bezorgd die beantwoordt aan zijn specifieke noden, in het kader van een authentieke en daadwerkelijke consultatie met de betrokkene”. Het comité drong er bij de Belgische Staat ook op aan om te voldoen “aan zijn vraag naar een sociale woning die beantwoordt aan zijn specifieke noden”. Toch werd de huurder ondanks alles door de gerechtsdeurwaarder uit zijn huis gezet. De Belgische autoriteiten oordeelden immers – ten onrechte volgens ons – dat de beslissing van het VN-comité niet bindend was. Voor commentaar over deze zaak, zie Bernard N. en Van Troyen V., «Expulsion de logement et “mesures provisoires” demandées par l’ONU», *JDJ*, nr. 384, 2019, p.5; Bernard N. en Van Troyen V., «Autour de l’exécution des décisions de justice relatives aux expulsions de logement, en droit interne et en droit international», obs. sous Civ. Brussel, 14 maart 2018, *Échos log.*, 2019 (te verschijnen); Bernard, N. «De l’adéquation de la résiliation du bail sans motif à la situation particulière des personnes âgées», obs. sous Civ. Brussel, 14 maart 2018. In: *Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles*, Vol. 2019, nr.12, p. 537-541 (2019); Bernard N. en Van Troyen V., «Quand l’exécution d’un jugement d’expulsion se fait en dépit d’une demande de sursis émanant d’un organe de droit international», obs. sous Civ. Brussel, 14 maart 2018. In: *Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles*, Vol. 2019, nr.17, p. 806-819 (2019).

271 Art. 584 van het Ger. Wb.

272 Hetzelfde geldt voor de toepassing van de theorie van het rechtsmisbruik.

273 de Viron I., «Le point de vue des avocats», in Bernard N. (onder leiding van), 2011, p. 133.

274 Ninane Y. (2016), p. 1.

275 Art. 1066, lid 2, 6° van het Ger. Wb.

276 Cass., 1 juni 2006, A.R. nr. C.03.0231 n/l.

277 Op het eerste gezicht lijkt het erop dat het Gerechtelijk Wetboek deze speelruimte van de rechter in hoger beroep verhindert. Krachtens artikel 1402 van het Gerechtelijk Wetboek kunnen “de rechters in hoger beroep in geen geval de tenuitvoerlegging van de vonnissen verbieden of doen schorsen». Deze bepaling strekt ertoe te verhinderen dat de rechter in hoger beroep de mogelijkheid van de door de eerste rechter uitgesproken uitvoering bij voorraad ondergraaft. Deze bepaling zou echter niet mogen verhinderen dat de rechter in hoger beroep de door de eerste rechter toegestane uitvoering bij voorraad tenietdoet wanneer deze bevolen werd in strijd met de wet of met een algemeen rechtsbeginsel. Zie Cass, 16 maart 2017, c.15.0444.f

278 Art. 1398 van het Ger. Wb.

279 De vrederechter van Gent heeft onlangs besloten (Vred. Gent, 10.07.2015) dat de huurder in dergelijk geval recht had op een vergoeding voor morele schade ten belope van € 500 (businessdatabase.indicator.be).

280 Cass., 7 april 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 396.

281 Er is er één per arrondissement, aangewezen onder de leden van de rechtbank van eerste aanleg (burgerlijke afdeling).

282 Art. 79, 80 en 1395 van het Ger. Wb.

beschikking: de sociale huurder, die de beslissing van de OVM om de huurovereenkomst te beëindigen betwist, kan – na eerst een klacht ingediend te hebben bij de OVM²⁸³ – verzoeken om deze beslissing nietig te verklaren voor de toezichthoudende overheid, namelijk de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (de BGHM)²⁸⁴. Bij deze toezichthoudende overheid zal blijken in hoeverre de ‘beschermende’ omzendingbrieven die op 16 oktober 2000 werden aangenomen²⁸⁵ van toepassing kunnen zijn.

De beslissing van de BGHM, die in voorkomend geval de beslissing van de OVM bevestigt, kan vervolgens het voorwerp uitmaken van een **beroep tot nietigverklaring en tot schorsing bij de Raad van State**. Deze hoge administratieve rechtbank heeft reeds een beslissing van de BGHM opgeschort, omdat ze van oordeel was dat een huurder anders van een aan zijn inkomsten aangepaste woning beroofd zou worden, wat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou vormen²⁸⁶.

Aandacht “personen in een precare situatie” – rechtsmiddelen zonder daadwerkelijke uitwerking

Het IWEPS vermeldt in 2015 voor het Waalse Gewest dat **uiterst zelden rechtsmiddelen worden ingesteld**²⁸⁷ tegen vonnissen tot uitzetting. De focusgroepen komen tot een **gelijkaardige vaststelling in het Brusselse Gewest**.

De **rechtsmiddelen zijn met name hypothetisch**, omdat wanneer de huurder verstek heeft laten gaan – dit is de meest voorkomende situatie –, **in de meeste gevallen geen verzet mogelijk is**. Er is dan alleen beroep mogelijk voor de rechtbank van 1e aanleg, een rechtbank die ver van de rechtzoekenden staat en met een grote achterstand te kampen heeft in het BHG. Bovendien betekent het **nieuwe principe van de “uitvoering bij voorraad”** dat de vonnissen in de regel **gedwongen ten uitvoer gelegd kunnen worden nog voordat enigerlei rechtsmiddel werd uitgeoefend. Dit ontnemt dergelijke rechtsmiddelen nog meer hun nut**. Immers, het aantal gevallen waarin een (voormalige) huurder fysiek uit een woning wordt gezet voordat de rechter in hoger beroep het geschil heeft kunnen beslechten, zal alleen maar toenemen.

283 Art. 76 van de Brusselse Huisvestingscode

284 Art. 41 van de Brusselse Huisvestingscode.

285 Zie *supra*, nr. 44.

286 RvS, 16 juli 2004, nr.133.979.

287 IWEPS, *op cit.*, p. 65.

HOOFDSTUK IV. POTENTIËLE OPENING VAN RECHTEN NA GERECHTELIJKE UITZETTING

87. Personen die uit hun woning zijn gezet en, in voorkomend geval, tijdelijk dakloos zijn, kunnen rekenen op een zekere herhuisvestingshulp: premies, toelagen, voorrangspunten. Ze kunnen eventueel ook een referentieadres vragen²⁸⁸.

1. DE INSTALLATIEPREMIE²⁸⁹

88. Een **installatiepremie** is een **federale steun, die door het OCMW eenmalig aan een dakloze wordt toegekend**²⁹⁰ **onder bepaalde voorwaarden, waaronder uitkeringsgerechtigde zijn en een woning gevonden hebben**²⁹¹. Onder dakloze moet verstaan worden: **de persoon die niet over een eigen woongelegenschap beschikt**, die niet de middelen heeft om daar op eigen krachten voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of **die tijdelijk in een tehuis** verblijft in afwachting dat hem een eigen woongelegenschap ter beschikking wordt gesteld²⁹². Volgens het Arbeidshof van Bergen vermelden de wetteksten geen specifieke modaliteiten of termijnen om deze voorlopige situatie te beoordelen. Daarom voegt dit arbeidshof het volgende toe aan de definitie: “het feit gehuisvest te zijn bij een derde (familie of kennis) of in een instelling, wanneer deze oplossing van voorbijgaande en tijdelijke aard is, valt onder de definitie van ‘dakloze’²⁹³. Het Arbeidshof van Gent daarentegen is van oordeel dat iemand die tijdelijk niet over zijn eigen woning beschikt (vrijwillige of onvrijwillige situatie), niet beschouwd kan worden als dakloze indien hij, gedurende een korte periode, huisvesting vindt bij zijn familie of vrienden²⁹⁴. De kwalificatie van de aanvrager als

288 Over het referentieadres, zie Deel II van dit onderzoek.

289 Zie eveneens Brussels Observatorium voor Gezondheid en Welzijn (2017), p.41. Het rapport bespreekt de evolutie 2008-2015 met betrekking tot de gebruikmaking van deze premie.

290 Arbrb. Antwerpen, 25 juni 2012, A.R. nr. 12/3277/A; Arbrb. Antwerpen, 11 juni 2012, A.R. nr. 11/7610/A.

291 Krachtens artikel 14, § 3 van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie (voor begunstigden van een leefloon) et artikel 57bis van de organieke wet betreffende de OCMW's van 8 juli 1976 (voor wie geen recht heeft op een leefloon).

292 Zie art. 1 van het KB van 21 september 2004. Indien de aanvrager aan de voorwaarden van het KB voldoet, dan heeft hij recht op de tegemoetkoming. Zie Arbrb. Antwerpen, 13 december 2012, RG nr. 12/837/A, RG nr. 12/1485/A en RG nr. 12/3291/A; Arbrb. Antwerpen, 22 november 2012, RG nr. 12/3815/A; Arbrb. Antwerpen 15 november 2012, RG nr. 12/3883/A; Arbh. Gent, 25 oktober 2012, RG nr. 2011/AG/356; Arbrb. Antwerpen 1 februari 2013, nr. RG 11/2.645/A.

293 Arbh. Bergen, 2 mei 2012, RG nr. 2011/AM/392.

294 Arbh. Gent, 25 oktober 2012, RG nr. 2011/AG/356.

dakloze moet *in concreto*²⁹⁵ geanalyseerd worden. Het bewijs van deze situatie komt ten laste van de aanvrager²⁹⁶.

Het **bedrag van de installatiepremie** is altijd gelijk aan het **maandelijks bedrag van de leeflooncategorie "persoon met gezin ten laste"**, ongeacht de reële categorie van de begunstigde, namelijk € 1190,27 sinds 1 september 2017.

De premie moet door de begunstigde worden gebruikt om **de kosten van het inrichten en het uitrusten van de woning te betalen**: namelijk de uitgaven voor meubels en elektrische apparaten (bed, tafel, koelkast, enz.), huishoudspullen (borden, bestek, handdoeken, enz.) en decoratie (gordijnen, verf, verlichting) van de woning²⁹⁷, maar ook aansluitingskosten (gas, elektriciteit, enz.), en dit ongeacht het noodzakelijke karakter²⁹⁸. Zij is niet **bedoeld om de huur of de huurwaarborg te betalen**²⁹⁹.

2. DE HERHUISVESTINGSTOELAGE³⁰⁰

89. De herhuisvestingstoelage is een **gewestelijke steun** die met name³⁰¹ als doel heeft **om personen die uit een situatie van dakloosheid komen, de mogelijkheid te bieden een geschikte woning te betrekken door een deel van de installatiekosten en van de huurprijs te dekken**. Deze steun bestaat uit een **verhuistoelage** en een **huurtoelage**. De **verhuistoelage zal echter niet toegekend worden aan een persoon die** – in de laatste zes maanden voorafgaand aan de indiening van zijn aanvraag

295 Arbh. Gent, 25 oktober 2012, RG nr. 2011/AG/356; Arbrb. Antwerpen, 13 december 2012, RG nr. 12/837/A, RG nr. 12/1485/A en RG nr. 12/3291/A; Arbrb. Hasselt, 14 februari 2012, RG nr. 2112905; Arbrb. Brussel, 7 mei 2012, RG nr. 12/010784.

296 Arbh. Gent, 25 oktober 2012, RG nr. 2011/AG/356. Zie eveneens Arbrb. Antwerpen, 20 november 2012, RG nr. 12/3277/A; Arbrb. Brussel, 7 september 2012, RG nr. 12/3904/A; Arbrb. Brussel, 27 april 2012, RG nr. 11/12242 en RG nr. 16442/A; Arbh. Gent, 25 oktober 2012, RG nr. 2011/AG/356.

297 Arbrb. Antwerpen, 13 december 2012, RG nr. 12/837/A, RG nr. 12/1485/A en RG nr. 12/3291/A; Arbrb. Antwerpen, 22 november 2012, RG nr. 12/3815/A. Het feit dat de woning ondertussen al dan niet bemeubeld is, is niet relevant.

298 Arbrb. Charleroi, 4 december 2012, RG nr. 11/3882/A. De rechtbank verduidelijkt dat het niet-vitale of niet-essentiële karakter van bepaalde kosten die de aanvrager in het kader van zijn installatie maakt, zoals een plasmascherm, een videomeubel of een telefoon, niet in aanmerking genomen kan worden om te weigeren de installatiepremie toe te kennen, 'aangezien als enige voorwaarde in het koninklijk besluit van 21 september 2004 dienaangaande is vastgesteld dat de premie bestemd zou zijn voor het inrichten en uitrusten van de woning, zonder andere beperking'.

299 Zie art. 2, § 2, lid 2 van het koninklijk besluit van 21 september 2004; Arbrb. Hasselt, 15 juni 2012, RG nr. 2120973; Arbh. Gent, 25 oktober 2012, RG nr. 2011/AG/356.

300 Zie Ministerieel besluit ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

301 De herhuisvestingstoelage kan ook toegekend worden aan huurders (niet uitgezet) die verhuizen vanwege de ongezonde toestand van hun woning. In dat geval moeten ze de woning gedurende ten minste één jaar gehuurd en bewoond hebben. Zie nr. 106.

voor de verhuistoelage – een verhoging van het jaarlijks leefloon of de installatiepremie van het OCMW heeft genoten.

Om de herhuisvestingstoelage te krijgen moet voldaan worden **aan de volgende cumulatieve voorwaarden**: uit een situatie van dakloosheid komen³⁰²; verhuizen naar een geschikte woning in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest; niet boven een bepaald maximaal belastbaar inkomen komen; minstens 18 jaar oud zijn³⁰³; in het verleden geen VBH of herhuisvestingstoelage gekregen hebben; noch in volle eigendom, noch in erfpacht, noch in vruchtgebruik eigenaar zijn van een woning.

Het **forfaitaire bedrag van de verhuistoelage** is € 840,43, verhoogd met 10 % per persoon ten laste, beperkt tot 3 personen ten laste, dit betekent een maximumbedrag van € 1092,56.

Het **bedrag van de huurtoelage** is begrensd tot € 162,83, verhoogd met 10 % persoon ten laste, beperkt tot 5 personen ten laste, dit betekent een maximale tegemoetkoming van € 244,25/maand. De administratie berekent de toelage als volgt: van het huurbedrag van de nieuwe woning van de betrokkene trekt zij het bedrag af dat overeenkomt met een derde van zijn maandelijks inkomen.

De huurtoelage wordt toegekend voor een periode van vijf jaar. Nadien wordt onderzocht of nog steeds voldaan wordt aan de voorwaarden, waarna deze kan worden verlengd voor nog eens vijf jaar, voor de helft van het bedrag.

Er dient opgemerkt te worden dat de herhuisvestingstoelage en de diverse huurtoelagen momenteel volledig worden herzien, via een regionaal hervormingsplan getiteld **"veralgemeende huurtoelage"**.

3. TWEE VOORRANGSPUNTEN VOOR KANDIDAAT-HUURDERS DIE BEVESTIGD/OPNIEUW INGESCHREVEN ZIJN VOOR SOCIALE HUISVESTING

90. De persoon van wie de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigd heeft, zonder dat deze vroegtijdige verbreking het gevolg is van het fout van de huurder, krijgt **twee voorrangspunten op de wachtlijst**

302 Er worden slechts vier scenario's in aanmerking genomen: de personen die een verhoging genoten van het jaarlijkse leefloon; de personen die de installatiepremie ontvingen die het OCMW toekent aan wie uit een situatie van dakloosheid stapt; de personen die in het bezit zijn van een OCMW-attest dat bewijst dat zij uit de dakloosheid stappen; de minderjarige die bij beslissing van een rechtbank begeleid zelfstandig woont.

303 Of ontvoogde minderjarige zijn of minderjarige zijn die begeleid zelfstandig woont.

van de kandidaten voor een sociale woning³⁰⁴. Dit voorrangrecht wordt echter alleen toegekend als de opzegging in overeenstemming is met de wettelijke vereisten of, indien dit niet het geval is, als de kandidaat bewijst dat hij stappen ondernomen heeft om de opzegging in overeenstemming te brengen met de wettelijke vereisten.³⁰⁵

Voor het belang van deze maatregel verwijzen wij echter naar nr. **108 en 109**.

304 De betrokkene wint aldus anderhalf jaar in de wachtrij, aangezien hij één voorrangspunt krijgt na één jaar wachten, en twee voorrangspunten per volgend jaar (cf. art. 8 § 4 besluit van 26 september 1996).

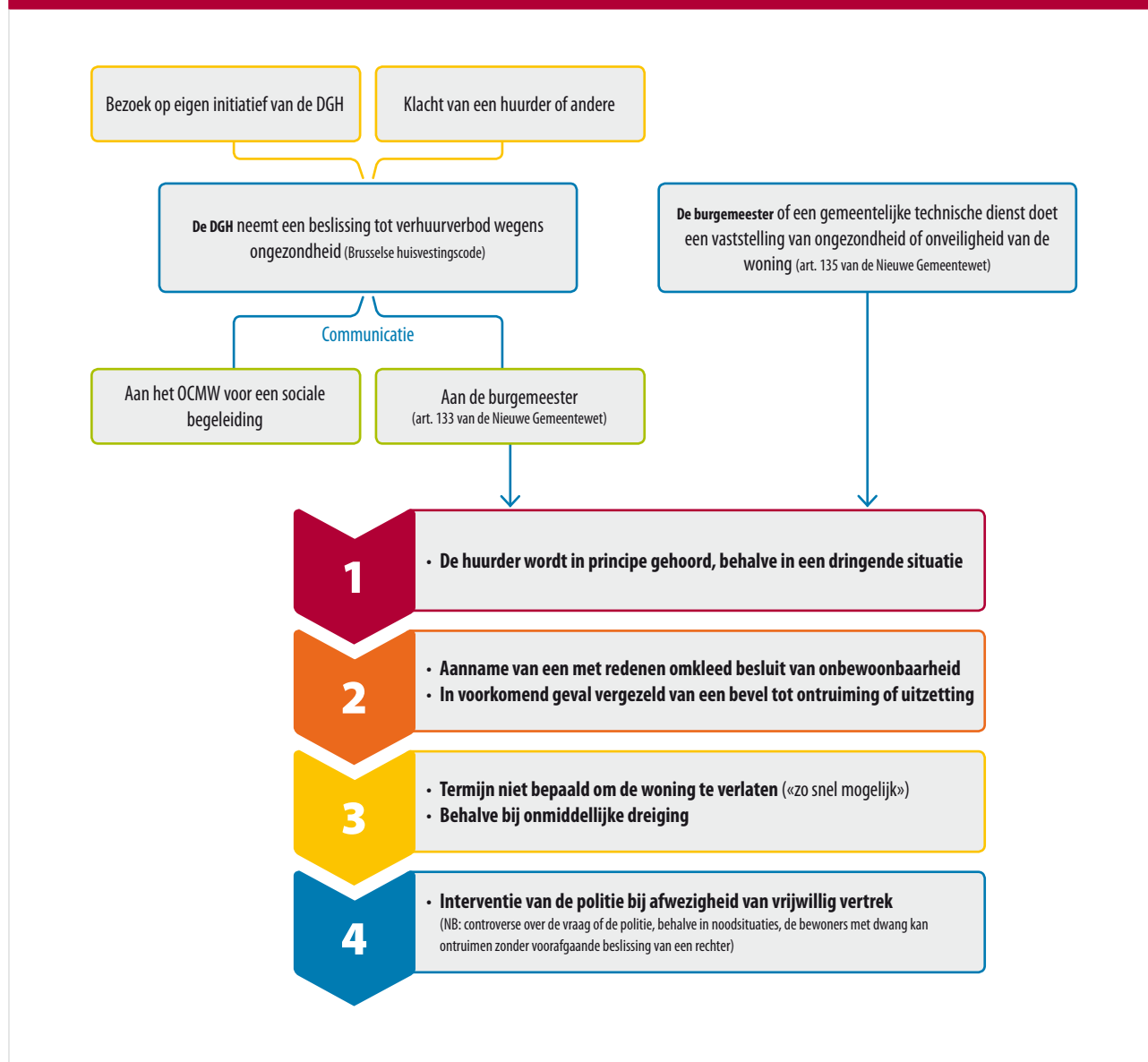
305 Art. 8 § 2, 1°, van het K.B van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

TITEL II.

ADMINISTRATIEVE UITZETTING WEGENS ONBEWOONBAARHEID- WAARTOE IS BESLOTEN DOOR EEN OVERHEIDSINSTANTIE

91. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen de **gemeentelijke overheden beslissen om, in het kader van de strijd tegen ongezonde woningen, besluiten om onbewoonbaarheid uit te spreken, ofwel op eigen initiatief (hoofdstuk I), ofwel naar aanleiding van een beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DIRL) (hoofdstuk II).**

FIGUUR VII – ADMINISTRATIEVE UITZETTING WEGENS ONBEWOONBAARHEID



De personen die hun woning op die grond moeten verlaten hebben een potentiële toegang tot nieuwe rechten die, in voorkomend geval, geactiveerd moeten worden (**hoofdstuk III**). Merk op dat in het Brussels Gewest tot dusver op die grond weinig tot uitzetting werd overgegaan. Behalve indien er onmiddellijk gevaar dreigt, vraagt de Raad van State namelijk dat er eerst een herhuisvestingsoplossing gevonden zou worden. Het is echter nuttig om het relevante wettelijke kader te beschrijven en de mogelijke risico's voor personen in een precare situatie onder de aandacht te brengen.

Tot slot dient onder deze Titel vermeld te worden dat de slechte kwaliteit van de woning, samen met de administratieve procedures, aanleiding kan geven tot een **burgerlijke procedure (voor de vrederechter), en zelfs tot een strafrechtelijke procedure, die beide kunnen leiden tot een verlies van zijn woning voor de bewoner (hoofdstuk IV)**.

Aandacht “personen in een precare situatie” – minder waarborg van de rechten van de huurders tijdens administratieve uitzettingen

Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting vestigt in januari 2018 terecht de aandacht op het volgende: “Niet alleen is een uithuiszetting ten gevolge van onbewoonbaarheid – zoals elke uithuiszetting – traumatiserend, ze tast ook de rechten van de huurder aan. Eerst en vooral heeft de huurder slechts zelden een fout ‘begaan’: de onbewoonbaarheid is meestal te wijten aan de woning zelf of aan nalatigheid van de eigenaar. Bovendien beschikt de huurder niet over de mogelijkheid om zijn argumenten te laten gelden voor een vrederechter. Beslissingen van de burgemeester kunnen namelijk enkel voor een bestuurscollege worden aangevochten. De huurder kan dus geen beroep of verzet tegen de beslissing aantekenen voor een burgerlijke rechtbank; wel kan hij naar de burgerlijke rechtbank stappen in een parallelle procedure om te vragen om door de eigenaar te worden vergoed. Tot slot kan de huurder niet de bescherming inroepen van de maatregelen die zijn voorzien in geval van een door een vrederechter opgelegde uithuiszetting, zoals de automatische waarschuwing van het OCMW, de tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder en de minimumtermijn van één maand tussen het vonnis en de uithuiszetting. Behalve in geval van nakend gevaar geven de onbewoonbaarheidsbesluiten de bewoners een termijn van 3 maanden om hun woning te verlaten, maar de betekening van deze beslissing gebeurt niet via een gerechtsdeurwaarder, waardoor het overbrengen van de informatie soms aan effectiviteit mist”³⁰⁶.

306 Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018), p. 110 en 111.

HOOFDSTUK I. OP EIGEN INITIATIEF DOOR DE GEMEENTELIJKE OVERHEDEN

1. EEN RESTRICTIEF BEGRIIP VAN ONGEZONDHEID

92. De gemeentelijke moeten, via politiebepsluiten, iedere aantasting van de gezondheid en de veiligheid (bijvoorbeeld risico van brand³⁰⁷), doen ophouden die met name haar oorsprong zou vinden in het bestaan van ongezonde woningen³⁰⁸. In de zin van de gemeentewet kan ongezondheid alleen betrekking hebben op hygiëncriteria van volksgezondheid: zo is een ongezonde woning een woning waarvan de bewoning besmettelijke ziekten riskeert te veroorzaken of de verspreiding ervan in de hand dreigt te werken, woningen die, wanneer ze een infectiehaard zijn of niet langer beantwoorden aan wat beschouwd wordt als het strikte minimum op het gebied van hygiëne, niet alleen de gezondheid van de eventuele bewoners bedreigen maar ook de openbare gezondheid in het algemeen³⁰⁹.

De interventie/de actie/het gezag van de gemeentepolitie, die in principe bevoegd is voor openbare plaatsen, breidt zich uit tot particuliere plaatsen als de ongezondheid zich dreigt te verspreiden en rampen en plagen dreigt te veroorzaken: risico van besmetting van andere gebouwen of gevaar voor de gezondheid van de bewoners en omwonenden (aanwezigheid van ratten, kakkerlakken, ongedierte, hoge luchtvochtigheid, infectieziekten, meeldauw, enz.) of de instabiliteit van een gebouw dat de openbare veiligheid bedreigt.

2. PROCEDURE-ELEMENTEN: VOORAFGAAND VERHOOR VAN DE HUURDER EN MOTIVERING VAN DE BESLISSING

93. De burgemeester zal nauwgezet beoordelen of de woning ongezond is in de zin van de gemeentewet³¹⁰, en zal een politiebepsluit – **besluit van onbewoonbaarheid, zo nodig gekoppeld aan een bevel tot ontruiming of gedwongen uitzetting – nemen; dat naar behoren**

307 RvS, nr. 215.288 van 22 september 2011.

308 Art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Het gaat om de algemene bestuurlijke politie.

309 Bernard N. en Lemaire L. (2010), p. 134.

310 Deze vaststelling gebeurt door de burgemeester zelf of, het vaakst, op basis van een technisch verslag dat nauwgezet werd opgesteld door de bevoegde dienst of technicus (stedenbouwkundige dienst, stabiliteitsingenieur, politie, branddiensten, enz.). Zie/ BRULOCAFICHES – De politiebepsluiten van de burgemeester – Fiche 1 www.avcb-vsgb.be

gemotiveerd zal moeten zijn; de motivatie moet helpen om na te gaan of de burgemeester geen kennelijke beoordelingsfout gemaakt heeft en om te begrijpen waarom bepaalde opmerkingen (van de betrokkenen) afgewezen werden³¹¹.

De bevolen politiemaatregel ten aanzien van een ongezond of bouwvallig gebouw mag niet verder gaan dan wat **strikt noodzakelijk is (evenredigheidsbeginsel)** om de openbare gezondheid of de openbare veiligheid te waarborgen. Als de burgemeester de keuze heeft tussen meerdere maatregelen, is de Raad van State van mening dat hij niet wettelijk handelt door de strengste maatregel goed te keuren, wanneer blijkt dat die niet evenredig is met de feiten die de maatregel rechtvaardigen of met het beoogde doel³¹².

94. Behalve in het geval van een naar behoren gerechtvaardigde dringendheid is de burgemeester **verplicht om de betrokken partijen, waaronder de huurder, de mogelijkheid te bieden gehoord te worden vóór het nemen van zijn besluit**, aangezien hij van plan is een ernstige maatregel tegen de burger te nemen³¹³ (*in casu*, de beroving van zijn woning)³¹⁴. **In de praktijk** blijkt echter dat de **huurders niet altijd gehoord worden en dat zelden rekening gehouden wordt met hun mening**³¹⁵.

Dit principe waarbij de burger vooraf gehoord wordt, houdt in theorie in dat hij:

- door middel van een voldoende uitdrukkelijke oproep op de hoogte gesteld wordt van de maatregel en diens motieven;
- kennis moet kunnen nemen van het volledige dossier;
- voldoende tijd moet krijgen om zijn opmerkingen mee te delen (hoeveel tijd hij daarvoor krijgt hangt af van de concrete situatie);
- zijn verweermiddelen mondeling of schriftelijk moet kunnen uiteenzetten³¹⁶. De Raad van State ging er ook in bepaalde gevallen mee akkoord dat dit door middel van een telefoongesprek tussen burger en burgemeester gebeurt³¹⁷.

95. Het gebruik van geweld – om over te gaan tot de ontruiming of tot de uitzetting van de bewoners die weigeren de plaatsen te verlaten – gebeurt door de gemeentepolitie, in een noodsituatie (bv.: plafonds die

dreigen in te storten) op basis van en onder de voorwaarden van de artikelen 42 en 43 van de wet van 7 december 1998 tot organisatie van een geïntegreerde politiedienst, gestructureerd op twee niveaus. In de gevallen waarin er geen dreigend gevaar voor de bewoners is, zal een uitzetting met dwang waarschijnlijk een rechterlijke toestemming vereisen³¹⁸.

96. Tot slot dient er op gewezen te worden dat de lokale instanties, bij wijze van preventieve maatregel, wellicht gebruik zullen kunnen maken van hun mogelijkheid om dringende werken uit te voeren, in plaats en op kosten van de nalatige eigenaar³¹⁹.

3. **BETWISTING VAN DE UITZETTING EN VERPLICHTING TOT HERHUISVESTING DOOR DE GEMEENTELIJKE OVERHEDEN?**³²⁰

97. Tegen het **besluit van onbewoonbaarheid kan zowel door de eigenaar als door de huurder³²¹ of bewoner³²² een beroep tot nietigverklaring of schorsing ingesteld worden voor de Raad van State**, die over het algemeen zal oordelen dat de uitzetting uit een woning een risico van “een ernstig en moeilijk herstelbaar nadeel zal vormen indien de uitzetting niet gepaard gaat met een herhuisvesting”, en derhalve de schorsing zal bevelen³²³. Bijgevolg zal de burgemeester slechts overgaan tot daadwerkelijke uitzetting indien “er bepaalde garanties verkregen worden in verband met de concrete mogelijkheden tot herhuisvesting van de uitgezette personen in een gezonde en financieel toegankelijke woning”^{324/325}.

Volgens een frequente rechtspraak van de Raad van State moet de **burgemeester dus ten minste de herhuisvestingsoplossingen van de betrokkene onderzoeken**³²⁶.

311 Zie Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

312 RvS, 21 januari 2004, QUIEVY, nr. 127.292, *Inforum* nr. 194086.

313 Volgens de Raad van State kan de ernst voortvloeien uit de inbreuk op de materiële of morele belangen van de betrokkene.

314 RvS, 29 april 1970, CLAEYS, nr. 14.098 geciteerd in P. Goffaux, *Dictionnaire élémentaire de droit administratif*, Bruylant, 2006, p. 30.

315 Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018), p. 111.

316 RvS, 5 januari 2010, *NV ESPACE FALSTAFF*, nr. 199.338, *Inforum* n° 245226.

317 RvS, 29 augustus 2006, *NV CZH INVEST et COLIN*, nr. 162080, *Inforum* n°213381.

318 Dit punt is omstreden in de rechtsleer: zo oordelen sommigen dat het niet nodig zou zijn om via een rechter te passeren.

319 In toepassing van artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet.

320 Zie meer bepaald Bernard N. (2013a).

321 RvS (VI ref.), 16 juli 2009, *Peluso*, nr. 195.360.

322 RvS.(XIII ref.), 23 september 1999, *Jadoul*, nr. 82.382, *Amén.*, 2000, p. 199.

323 Zie met name RvS 16 juli 2004, nr. 133.979, *Échos du Logement*, 2005, 212

324 Bernard N. en Lemaire L., 2010, p. 137.

325 Zie ook: Voorz. Rb. Namen, ref., 11 mei 1994, *Dr. Quart Monde*, 1995, nr. 7, nota J. Fierens. Bij beschikking van 11 mei 1994 heeft de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van Namen aan de burgemeester van Namen een verbod opgelegd om een bevel tot uitzetting naar aanleiding van een verklaring van ongezondheid uit te voeren, op grond van het feit dat artikel 23 van de Grondwet subjectieve rechten voor de burger doet ontstaan die door de overheid nageleefd moeten worden.

326 Bernard N., «Motivation et conséquences sur le plan administratif d'un arrêté d'inhabitabilité», in Bernard N. en De Pauw G. (dir.), 2004, p. 94 ev.

De **gemeentewet legt zijnerzijds geen enkele verplichting tot herhuisvesting op** en bepaalt niet dat het bevoegde OCMW geïnformeerd moet worden.

98. Naast de administratieve procedures kan de huurder de schending van de gezondheidsnormen voor de vrederechter aanvoeren, in het kader van een burgerlijke procedure tegen zijn verhuurder, om herstelling van het geleden nadeel te krijgen (zie. **nr. 111 tot 115**).

Aandacht “personen in een precaire situatie”

Met betrekking tot deze procedure van administratieve uitzetting die op initiatief van de burgemeester werd genomen, moeten als elementen vermeld worden die **zeer kritisch zijn voor personen in een precaire situatie: de afwezigheid van een systematisch verhoor, van een kennisgeving aan het OCMW, van een mogelijk beroep bij een gerechtelijke rechter (die ontsnapt aan het formalisme van de Raad van State) en van een verplichting tot herhuisvesting.**

HOOFDSTUK II. NAAR AANLEIDING VAN EEN BESLISSING VAN DE DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (DGHI)³²⁷

1. INTERVENTIEPROCEDURE VAN DE DGHI

99. Krachtens artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode heeft iedereen **recht op een behoorlijke huisvesting** die moet voldoen aan een **reeks minimale eisen op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting, welke geregeld worden in een reeks gewestelijke bepalingen**³²⁸. Deze normen **zijn voortaan van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten**, en trekken een definitieve lijn onder de federale vereisten op dit vlak³²⁹.

Er werd een gewestelijke inspectiedienst ingesteld – de **DGHI** –, bekleed met onderzoeksbevoegdheden om de kwaliteit van de woningen te onderzoeken. Indien na dergelijk onderzoek blijkt dat de woning niet aan de minimale normen voldoet, kan de dienst, **naast een administratieve boete, een verbod uitspreken om “de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen”** dat ingaat:

- *onmiddellijk* als de tekortkoming zo ernstig is dat zij de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar brengt³³⁰
- *na afloop van de termijn die is voorbehouden om de door de DGHI geëiste werken uit te voeren* (termijn van 12 maanden,

³²⁷ Zie hierover, met name: Bernard N. en Mahoux A. (red.), 2014.

³²⁸ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, Belgisch Staatsblad, 19 september 2003. Zie ook Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit d.d. 9 november 1993 met betrekking tot de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor de verhuring van gemeubelde woningen.

³²⁹ Zie art. 219, §2, van de Brusselse Huisvestingscode. Deze bepaling verwijst niet langer naar art. 2, § 1, lid 1, van afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek. Met betrekking tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden de koninklijke besluiten opgeheven van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid en van 4 mei 2007 genomen ter uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (B.S. van 21 mei 2007) en van artikel 11bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek (B.S. van 21 mei 2007).

³³⁰ Zie art. 7 § 5 van de Huisvestingscode. Indien de tekortkoming niet zo ernstig is, kan de DGHI de verhuurder in gebreke stellen om de werken uit te voeren binnen een bepaalde termijn.

die één keer verlengbaar is), indien deze niet uitgevoerd werden, en in functie van het aantal, de aard en de ernst van de resterende gebreken³³¹

Ingeval de woning **niet kon worden bezocht omdat** de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder en als het een initiatiefbezoek, na waarschuwing, betreft, dan wordt verondersteld dat de woning niet voldoet aan de in de Brusselse Huisvestingscode vastgestelde verplichtingen inzake veiligheid³³², gezondheid en uitrusting, en zal zij eveneens het voorwerp uitmaken van een verbod.

100. Er moet dan ook verduidelijkt worden dat iedere beslissing van de DGHI voorafgegaan wordt door een voorafgaand bezoek van hun diensten ter plaatse, behalve indien de eigenaar dit bezoek verhindert of indien het goed opnieuw verhuurd werd zonder voorafgaande afgifte van het attest van conformiteitscontrole.

De DGHI kan **bezoeken brengen op eigen initiatief, indien er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn die in een proces-verbaal werden vastgesteld**³³³. Vóór de invoering van deze maatregel in 2013 gebeurde het dat de verhuurder, zodra hij op de hoogte was gebracht van het bezoek, de plaatsen liet ontruimen of druk uitoefende op de huurder opdat hij de toegang tot de woning zou weigeren. Deze afwezigheid van voorafgaande kennisgeving geldt alleen voor bezoeken op eigen initiatief, en niet voor bezoeken ter plaatse na indiening van een klacht door de huurder.

Over het algemeen moet de DGHI, wanneer de huurder bij haar een klacht indient, het bezoek niet binnen een bij wet vastgestelde strikte termijn verrichten, maar wel binnen een redelijke termijn: in de praktijk geeft ze zichzelf meestal zes weken om een bezoek te brengen in het kader van dossiers zodra deze volledig zijn.

2. KENNISGEVING AAN HET OCMW EN AAN DE BURGEMEESTER

101. Het verbod om “de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen” zal ter kennis gebracht moeten worden van de verhuurder en de bewoners, maar ook van het **OCMW en de burgemeester van de gemeente waar de woning zich bevindt**³³⁴. Het **OCMW** kan dan een sociale begeleidingsprocedure opstarten, terwijl het aan de **burgemeester zal zijn om het verbod** uit te voeren via het nemen van een besluit

331 Zie art. 7 § 3, lid 7 van de Brusselse Huisvestingscode Het verhuurverbod zal niet uitgesproken worden voor tekortkomingen van gering belang.

332 Zie art. 7 § 1, lid 5 van de Brusselse Huisvestingscode.

333 Bv.: vervallen voorgevel, aantal bellen niet in verhouding tot het volume van het gebouw, aanwijzingen dat de ondergrondse verdieping bewoond wordt, ander bestaand dossier in verband met de verhuurder . . .

334 Zie art. 8 lid 1 van de Brusselse huisvestingscode.

van onbewoonbaarheid³³⁵, zonder het verbod te kunnen betwisten of enige beoordelingsbevoegdheid te kunnen uitoefenen met betrekking tot de inhoud ervan³³⁶. De beoordelingsbevoegdheden van de burgemeester hebben namelijk slechts betrekking op de uitvoeringsmodaliteiten van de gewestelijke beslissing: modaliteiten en termijn inzake de ontruiming van de huurders, modaliteiten inzake het uithangen van de verbodsbeslissing, eventuele aanbrenge van verzegelingen, . . . De burgemeester zal er eveneens voor moeten zorgen dat het goed in kwestie niet opnieuw bewoond wordt. Hij doet dit met name door het aanbrenge van een verzegeling³³⁷.

3. VERPLICHTING TOT HERHUISVESTING VOOR DE DESBETREFFENDE OVERHEDEN

102. Naar de **huurder van wie het goed onderworpen wordt aan een door de burgemeester ten uitvoer gelegd verhuur-/huurverbod** moet uiterlijk op het ogenblik van de uitzetting een **voorstel tot herhuisvesting** gestuurd worden, rekening houdend met de beschikbaarheid: eerst gaat **de burgemeester na of er op het grondgebied van zijn gemeente een woning beschikbaar is bij de huurwoningen van de verschillende openbare vastgoedspelers**, zijnde de gemeenten, OCMW, Grondregie, BGHM en OVM. Indien er niets **beschikbaar is, voert de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) dezelfde oefening uit, maar dit keer op schaal van het Gewest**³³⁸.

Het **voorstel** moet echter slechts geformuleerd **worden binnen een maand na de uitzetting, in geval van een onmiddellijke sluiting**³³⁹.

103. Deze verplichting tot herhuisvesting is een **inspanningsverbintenis** (verplichting om alles in het werk te stellen om er één te vinden), maar **geen resultaatsverbintenis**.

335 In toepassing van art. 133 van de Nieuwe Gemeentewet. Zie V. Dewolf en H. Doyen, «Le point de vue des bourgmestres», in Bernard N. (onder de directie van), 2011, p. 102.

336 Zie RvS, nr. 221.040 van 16 oktober 2012. De parlementaire werkzaamheden bevestigen in dit verband eveneens dat de rol van de burgemeester beperkt blijft tot het toepassen en uitvoeren van de gewestelijke beslissing, wat bij een aantal redenen trouwens tot de reactie had geleid dat hoewel het Gewest de beslissing neemt “het de gemeente is die het vuile werk moet opknappen, zijnde de uitzetting” (Raad van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, sessie 2002/2003, nr. 416/2, p. 119).

337 Zie art. 8 lid 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

338 Art. 12 lid 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

339 Art. 12 lid 3 van de Brusselse Huisvestingscode.

4. BEROEP

104. De verhuurder/eigenaar kan tegen de beslissing om de inhuurstelling te verbieden en tegen de opgelegde boete een administratief beroep instellen bij de Regering of bij de daartoe afgevaardigde ambtenaar³⁴⁰.

De huurder kan eveneens bij de Regering of bij de afgevaardigde ambtenaar een klacht indienen tegen iedere beslissing van de DGHI die voortvloeit uit het onderzoek van deze laatste: verhuurverbod, ingebrekestelling van de eigenaar voor het uitvoeren van werkzaamheden, ...³⁴¹

Merk op: naast de administratieve procedures kan de huurder de schending van de gezondheidsnormen voor de vrederechter aanvoeren, in het kader van een burgerlijke procedure tegen zijn verhuurder, om herstelling van het geleden nadeel te krijgen (zie. **nr. 111 tot 115**).

Aandacht “personen in een preciaire situatie” – de impasse van de strijd tegen ongezondheid

“De ongezondheid van een woning leidt, vanwege de meervoudige impact die deze heeft (onder andere op de gezondheid van de bewoners), doorgaans tot **grotere armoede**”³⁴².

De klacht bij de DGHI, gevolgd door een beslissing – waarop de huurder weinig greep heeft – kan echter nog tot een slechtere situatie leiden: de **sluiting van het goed** en een **risico van uitzetting** zonder herhuisvestingsoplossing voor de huurder. Want dat de sluiting wettelijk gepaard moet gaan met een herhuisvestingsoplossing, betekent dat het om een inspanningsverbintenis gaat, en de lokale overheden beschikken niet over voldoende transitwoningen. Het Brusselse Gewest telt slechts ongeveer 500 transitwoningen³⁴³.

340 Art. 7 § 4 lid 1 en 10 § 3 van de Brusselse Huisvestingscode. De eigenaar die niet tevreden is met de uitkomst van het beroep kan bij de Raad van State nog een verzoekschrift tot nietigverklaring instellen, in voorkomend geval gekoppeld aan een vordering tot schorsing.

341 Art. 7 § 4 lid 4 van de Brusselse Huisvestingscode.

342 Bernard N. en Hubeau B. (2010), p. 199 ev.

343 Parlement BHG – Huisvestingscommissie: Interpellatie van Caroline DESIR aan mevrouw Céline Fremault met betrekking tot het gevoerde beleid ten aanzien van ongezonde woonsituaties – 12/10/2017, I.V. COM (2017-2018), nr. 12, p.27.

HOOFDSTUK III. POTENTIËLE OPENING VAN RECHTEN NA ADMINISTRatieve UITZETTING

1. INSTALLATIEPREMIE

105. We verwijzen naar de uiteenzettingen van **nr. 88**.

2. HERHUISVESTINGSTOELAGE

106. Wij hebben **onder nr. 89** de herhuisvestingstoelage besproken, die bestaat uit een verhuistoelage en een huurtoelage, namelijk een gewestelijke financiële steun die **met name bedoeld is voor personen die uit situaties van dakloosheid stappen**.

Er dient opgemerkt te worden dat **de herhuisvestingstoelage** eveneens toegekend kan worden **aan huurders die verhuizen naar een geschikte woning in het BHG**, met name wegens **de ongezondheid van hun vorige woning**. In dat geval moeten ze het ongezonde goede gedurende ten minste één jaar ononderbroken gehuurd en bewoond hebben.

Om als huurder de herhuisvestingstoelage te krijgen, moet bovendien voldaan worden **aan de volgende cumulatieve voorwaarden**: niet boven een bepaald maximaal belastbaar inkomen komen; minstens 18 jaar oud zijn³⁴⁴; in het verleden geen VBH of herhuisvestingstoelage gekregen hebben.

De duur en de bedragen van de herhuisvestingstoelage die aan de huurders wordt toegekend, zijn identiek aan deze die worden toegekend aan **personen die uit bepaalde situaties van dakloosheid stappen**.

3. TOEGANG TOT HET GEWESTELIJK BEGROTINGSFONDS VOOR SOLIDARITEIT³⁴⁵

107. Dit Fonds is opgericht om aan **personen die naar aanleiding van een beslissing van de DGHI administratief uit hun woning zijn gezet**:

344 Of ontvoogde minderjarige zijn of minderjarige zijn die begeleid zelfstandig woont.

345 Dit Fonds wordt met name gevoed door de administratieve boeten die de DGHI oplegt aan in gebreke blijvende eigenaars (zie art. 11 § 2 van de Brusselse Huisvestingscode).

- een **maandelijks bedrag** te garanderen om tegemoet te komen in het verschil **tussen de huur van de nieuwe woning en 33 % van het netto maandinkomen van het gezin waarvan het veronderstelde minimum gelijk is aan het leefloon van het OCMW**;
- en een **forfaitair bedrag** te garanderen om – volledig of gedeeltelijk – de kosten van de verhuizing of de installatie te dekken³⁴⁶.

De tegemoetkoming in het bedrag van de nieuwe huur wordt toegekend gedurende een periode van drie jaar vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst (voor een minimale periode van één jaar) voor een nieuwe woning gelegen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zonder rekening te houden met de kwaliteit van deze woning.

De bedragen van het Gewestelijke Begrotingsfonds voor Solidariteit worden toegekend na aftrek van eventuele andere huisvestingssteun.

4. RECHT VAN PRIORITAIRE TOEGANG TOT DOOR DE OVERHEDEN BEHEERDE WONINGEN

108. Behalve wanneer de ongezonde toestand duidelijk toe te schrijven is aan de huurder³⁴⁷, **geniet deze laatste vijf voorrangspunten**³⁴⁸, in geval van een sluiting van het gehuurde goed bij **onbewoonbaarheidsbesluit genomen door de burgemeester, hetzij op basis van zijn eigen politiebevoegdheid hetzij door een beslissing van de DGHI**³⁴⁹.

De woningen “die beheerd worden door de overheden” omvatten, naast de woningen van het sociaal park, ook de woningen van de OCMW’s, de woningen van de gemeentelijke of gewestelijke regie, de woningen die door het Woningfonds verhuurd worden in het kader van de huurbijstand, ... We stellen echter vast dat de vijf voorrangspunten slechts systematisch worden toegekend aan kandidaten voor sociale huisvesting, en dat dit recht van prioritaire toegang niet systematisch wordt toegepast voor de andere soorten van openbare woningen³⁵⁰.

346 Zie art. 11 § 1 van de Brusselse Huisvestingscode en art. 7 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de procedures van de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de toekenning van tussenkomsten in het bedrag van de nieuwe huurprijs en de verhuis- en installatiekosten van het Gewestelijk solidariteitsfonds.

347 Art. 12, lid 1 van de Brusselse huisvestingscode.

348 Zo wint de betrokkene aldus anderhalf jaar in de wachtlijst, aangezien hij één voorrangspunt krijgt na één jaar wachten, en twee voorrangspunten per volgend jaar (cf. art. 8 § 4 besluit van 26 september 1996).

349 Art. 8 § 1 5 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

350 En dit, ondanks de verplichting om te zorgen voor transparante regels inzake de toekenning van de door de gemeenten en OCMW beheerde woningen. Cf.

Het nut van het toekennen van voorrangspunten wordt echter vaak in twijfel getrokken gezien het tekort aan beschikbare woningen bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM)³⁵¹.

109. De **vijf toegekende voorrangspunten** zullen bovendien toegang bieden, indien ze worden opgeteld bij minimum reeds verkregen 7 punten, **tot de huurtoelage**, bestemd voor kandidaat-huurders die ingeschreven zijn op de wachtlijst voor het verkrijgen van een sociale woning. Dit is een gewestelijke financiële steun die als doel heeft een deel van de huur van een privéwoning te dekken die door bepaalde onder hen gedragen wordt.

Deze toelage is uitsluitend toegankelijk voor kandidaat-huurders die persoonlijk een brief van de administratie ontvangen hebben (Directie huisvesting) naar aanleiding van een voorlopige controle van de basisvoorwaarden: minimaal 12 voorrangspunten hebben, in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wonen en nog geen sociale woning huren³⁵².

5. RECHT VAN PRIORITAIRE TOEGANG TOT WONINGEN DIE ONDER HET OPENBAAR BEHEERSRECHT VALLEN

110. De **leegstaande woningen die in het kader van de Huisvestingscode door een openbare exploitant worden beheerd**, zullen bij voorrang aangeboden moeten worden aan huurders die, naar aanleiding van een beslissing van de DGHI uit hun woningen zijn gezet omdat zij niet voldoen aan de Brusselse minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting³⁵³.

Helaas wordt nog te weinig gebruik gemaakt van het openbaar beheersrecht, ondanks de verbeteringen die het ondergaan heeft³⁵⁴.

Ordonnantie ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, het woningbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen, *B.S.*, 28 januari 2009.

351 In deze zin, zie.: Parlement BHG – Huisvestingscommissie: *Interpellatie van Caroline DESIR aan mevrouw Céline Fremault met betrekking tot het gevoerde beleid ten aanzien van ongezonde woonsituaties* – 12/10/2017, I.V. COM (2017-2018), nr. 12, p.27

352 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 februari 2014 tot instelling van een huurtoelage voor de kandidaat-huurders die op de lijsten van de sociale huisvesting ingeschreven zijn.

353 Art. 18 § 2 lid 3 van de Brusselse Huisvestingscode.

354 Zie Parlement BHG – Huisvestingscommissie, *Interpellatie van mevr. Nadia El Yousfi betreffende het ‘openbaar beheersrecht’ aan de minister voor Huisvesting*, I.V. COM (2015-2016), nr. 58 – 4/02/2016 – p. 31. De minister bevestigt dat er weinig gebruik van gemaakt wordt.

HOOFDSTUK IV. ANDERE PROCEDURES ALS GEVOLG VAN DE ONBEWOONBAARHEID VAN EEN WONING DIE KUNNEN LEIDEN TOT DE UITZETTING VAN DE HUURDER

1. BURGERLIJKE PROCEDURE: HET LOT VAN DE ONBEWOONBAARHEID VOOR DE VREDERECHTER

111. In plaats van een klacht in te dienen bij de DGHI vanwege de ongezondheid van zijn woning staat het de huurder perfect vrij de burgerrechtelijke weg kiezen: hij kan zich tot de vrederechter wenden **om zijn keuzerecht uit te oefenen tussen de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst en de gedwongen uitvoering van werken**: optie georganiseerd door de federale wetgeving³⁵⁵, die de gewestelijke wetgevers hebben behouden³⁵⁶.

In afwachting van de eventuele uitvoering van de werken kan de rechter een verlaging van de huur toekennen³⁵⁷. In geval van een **ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de verhuurder** heeft de rechter de mogelijkheid om **in de schadevergoeding die eventueel aan de huurder verschuldigd is, het bedrag op te nemen van de kosten voor de herhuisvesting van deze laatste, zoals de verhuiskosten**³⁵⁸.

112. Indien de huurder afziet van de hierboven uiteengezette optie, of **indien de rechter van mening is dat de bewezen mate van ongezondheid onverenigbaar is met deze optie, kan hij als sanctie de nietigheid van de huurovereenkomst opleggen**, met als gevolg dat de eigenaar alle huurgelden aan de huurder dient terug te geven (**aangezien de nietigheid een terugwerkend kracht heeft**) en de huurder op zijn beurt een **maandelijkse woonvergoeding** dient te betalen. Deze vergoeding wordt echter verlaagd ten opzichte van de huur om rekening te houden met de genotsstoornis die de ongezondheid van het goed veroorzaakt³⁵⁹. Deze sanctie van nietigheid is sterker dan de ontbinding van de huurovereenkomst van de eigenaar of de gedwongen uitvoering van de werken.

113. Een nieuwe bepaling van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt bovendien sinds 1 januari 2018 dat de **vrederechter van rechtswege en dus zonder beoordelingsbevoegdheid, de nietigheid van de huurovereenkomst**

zal uitspreken afgesloten door een verhuurder die, sinds minder dan tien jaar, in staat van herhaling, een veroordeling heeft opgelopen uit hoofde van 'huisjesmelker', wanneer het goed dat onder de huurovereenkomst valt niet de basisvereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen naleeft³⁶⁰.

Met andere woorden, de rechter zal voortaan de huurovereenkomst nietig moeten verklaren wanneer aan deze twee voorwaarden voldaan is, en dit zelfs wanneer de strafrechtelijke veroordelingen betrekking zouden hebben op andere goederen dan het verhuurde goed, en wanneer en de tekortkomingen aan de elementaire eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting niet ernstig zouden zijn.

De Raad van State heeft zich gebogen over het onevenredige karakter van deze sanctie van nietigheid in dit geval:

(...) In sommige gevallen worden de belangen van de huurder, die, sinds minder dan tien jaar, in staat van herhaling, een veroordeling heeft opgelopen met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III quater, van het Strafwetboek, beter beschermd door de uitvoering van werken die nodig zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de basisvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting dan door de nietigverklaring van de huurovereenkomst.

22.4. (...) wordt geen onderscheid gemaakt tussen de huurovereenkomsten van goederen die aanleiding hebben gegeven tot die veroordeling en huurovereenkomsten die geen aanleiding hebben gegeven tot een veroordeling. Nochtans wordt de sanctie waarin het ontworpen artikel 219, §5, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet in de memorie van toelichting verantwoord door het gegeven dat "[deze] huurovereenkomsten onafhankelijk van de wetenschap of het goed conform de normen is, feitelijke bewoningen tot stand [brengen] die ingaan tegen de eisen van de menselijke waardigheid voor het bewonen van een woning". Die verantwoording gaat evenwel enkel op voor zover het om huurovereenkomsten gaat die aanleiding hebben gegeven tot een strafrechtelijke veroordeling. De toepassing van het ontworpen artikel 219, §5, van de Brusselse Huisvestingscode op huurovereenkomsten die geen aanleiding hebben gegeven tot een dergelijke veroordeling, lijkt dan ook niet evenredig met het door de stellers van het ontwerp nagestreefde doel!³⁶¹

114. De nieuwe bepalingen van de Brusselse huisvestingscode, die op 1 april 2018 in werking zijn getreden stellen bovendien vast wat er **(burgerrechtelijk) gebeurt met een huurovereenkomst voor een goed waarvoor een verhuursverbod van toepassing is (opgelegd door**

355 Art. 2, §1, lid 6, van afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek.

356 Bernard N. (2018b), p. 4-11.

357 Art. 219 § 3, lid 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

358 Art. 219 § 3, lid 3 van de Brusselse Huisvestingscode.

359 Brusselse Franstalige rechtbank (77e kamer), 8 maart 2016, *J.L.M.B.*, 2018/4, p. 165-173.

360 Art. 219 § 5 van de Brusselse Huisvestingscode.

361 Raad van State, advies 60.380 / 3 van 3 januari 2017 over een voorontwerp van verordening voor de regionalisering van de residentiële huurovereenkomst, pp. 52-53: www.raadvst-consetat.be (pagina bezocht op 17 april 2018).

de DGHI)³⁶². Zo vervalt het huurcontract van rechtswege indien dit **verbod opgelegd wordt na het sluiten van de huurovereenkomst**; en wordt het van rechtswege **nietig indien het verbod werd opgelegd vóór het sluiten ervan**³⁶³; omdat de verhuurder met volle kennis van zaken beslist zou hebben om het contract af te sluiten, wat een strengere sanctie vereist. Terwijl het verval alleen betrekking heeft op de toekomst, heeft de nietigheid een terugwerkend karakter en is deze bijgevolg een zwaardere sanctie omdat zij de teruggave van de wederzijdse voordelen inhoudt.

In beide gevallen bepaalt de Brusselse Huisvestingscode opnieuw dat de verhuurder in het vervolg aan de huurder eventueel een **vergoeding verschuldigd is waarin de 'herhuisvestingskosten'** van deze laatste inbegrepen zijn³⁶⁴.

115. In alle hiervoor beschreven gevallen kan het feit dat de **huurder na de nietigverklaring van het contract in het goed blijft** logischerwijs **leiden tot een uitzetting**.

Aandacht "personen in een precaire situatie" – risico van meer verlies van huisvesting sinds 1 januari 2018

Deze **nieuwe bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode zijn problematisch**. De nietigheid of het verval 'van rechtswege' ontnemt de vrederechter namelijk iedere beoordelingsbevoegdheid; het verhuurverbod is echter niet altijd het gevolg van ernstige tekortkomingen aan de gezondheidsnormen, maar vloeit soms voort uit kleinere inbreuken (zie **nr. 99**). De Raad van State heeft er zelf in zijn advies over het voorontwerp van ordonnantie op gewezen "*Dat de sanctie van nietigheid "niet noodzakelijk wenselijk is, noch nodig voor de bescherming van de belangen van de huurder, met name wanneer de tekortkoming ten aanzien van de normen slechts miniem is"*³⁶⁵. Een dergelijke sanctie is niet evenredig en voldoet niet noodzakelijk aan het belang van de huurder die mogelijk liever in het gehuurde goed zou wensen te blijven bij gebrek aan een alternatief³⁶⁶.

Deze bepalingen dreigen **het verlies van huisvesting voor precaire personen, een doelpubliek van woningen met gebreken, aanzienlijk te verhogen**.

362 Deze kwestie is het onderwerp geweest van levendige debatten in de rechtsleer. Zie Bernard N., «L'impact sur le contrat de bail des règles prises par les Régions en matière de salubrité, d'urbanisme et de performance énergétique. Position de la question», *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB)*, onder leiding van N. Bernard, Brussel, Larcier, 2015, p. 9 ev.

363 Art. 219, § 4, lid 1 en 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

364 Art. 219, § 4, al. 4 van de Brusselse Huisvestingscode

2.

STRAFPROCEDURE: DE STRIJD TEGEN HUISJESMELKERS

116. De "strijd tegen huisjesmelkers" wordt niet georganiseerd in de Brusselse Huisvestingscode, maar valt onder de artikelen 433*decies* tot 433*quinquiesdecies* van het Strafwetboek, bedoeld om te voorkomen dat misbruik gemaakt wordt van de kwetsbaarheid van anderen door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, goederen te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen³⁶⁷. Het misdrijf vereist verschillende componenten, namelijk: de ter beschikkingstelling, de huur of de verkoop van een roerend goed of een onroerend goed; in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid; met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren; waarbij het slachtoffer zich in een kwetsbare situatie bevindt zodat het geen andere echte werkelijke en aanvaardbare keuze heeft dan zich aan dit misbruik te onderwerpen³⁶⁸.

Het onwaardige karakter van de huisvesting wordt met name bepaald door "de kennelijke afwezigheid, ontoereikendheid of gevaarlijkheid van de elektrische of sanitaire voorzieningen of de beperkte ruimte rekening houdend met het aantal gehuisveste huurders"³⁶⁹.

117. De strafrechtbanken³⁷⁰ kunnen **het voor huisvesting bedoelde goed**, waarvan de eigenaar schuldig wordt bevonden van het misdrijf dat bekend staat als 'huisjesmelkerij', verbeurdverklaren. Voorafgaand aan de veroordeling van de eigenaar kan reeds in de fase van het opsporingsonderzoek of het gerechtelijk onderzoek **beslag gelegd worden op het goed** respectievelijk door de Procureur des Konings of de onderzoeksrechter³⁷¹.

365 Raad van State, advies 60.380 / 3 van 3 januari 2017 over een voorontwerp van verordening voor de regionalisering van de residentiële huurovereenkomst, p. 52-53.

366 Merk op dat op 30 april 2018 voor het Grondwettelijk Hof een beroep tot nietigverklaring van artikel 219, §§ 4 en 5 van de Brusselse Huisvestingscode werd ingesteld door de vzw "Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat / Brusselse Bond voor het recht op Wonen" en de vzw "Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement" (rolnummer:6918 (FR)).

367 Art. 433*terdies* van het Strafwetboek: "Met gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en met geldboete van vijfhonderd euro tot vijftienduizend euro wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de [1 de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid]1 door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer (...) verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid. De boete wordt zo veel keer toegepast als er slachtoffers zijn.

368 Zie Beernaert M.-A. et Le Cocq P. (2006), p. 335-406; Lugentz F. (2013), p. 810-815; Clesse Ch.-E. et Lugentz F. (2010), p. 666. Zie eveneens Cass., 19 mei 2009, rol nr. P.09.0064.N, www.juridat.be

369 Tholomé L. (2016), p. 58-59.

370 Correctionele rechtbank en, in hoger beroep, correctionele kamers van het hof van beroep.

371 Art. 433*quaterdecies* van het Strafwetboek.

De **slachtoffers** zijn plots en, tegen hun wil, hun woning kwijt. Het Strafwetboek bepaalt dat zij **“in voorkomend geval, opgevangen of geherhuisvest kunnen worden op beslissing van de bevoegde overheden.** De **herhuisvestingskosten komen dan ten laste van de beklaagde of, wanneer de beklaagde wordt vrijgesproken, ten laste van de staat of het bevoegde OCMW³⁷².**

372 Art. 433 *quinquiesdecies* van het Strafwetboek.

TITEL III. WILDE UITZETTING OF GEDWONGEN VERTREK

HOOFDSTUK I. EEN VAAK VOORKOMENDE PRAKTIJK

118. De vrederechter van Grâce-Hollogne bracht, in zijn vonnis van 20 september 2005, enkele fundamentele regels in herinnering³⁷³:

Het recht om woningen te verhuren, beheerst door artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek hetwelk voor de ontbinding van de huurovereenkomst de tussenkomst en de beoordeling van de rechter oplegt, staat de verhuurder niet toe om het recht in eigen handen te nemen, of dit nu is via een gedwongen terugname van de verhuurde plaatsen wat een huisvredebreuk vormt hetzij via het creëren van hindernissen, zelfs van tijdelijke aard, ten aanzien van de begonnen verhuuractiviteit, bijvoorbeeld in de vorm van een fysiek belemmeren van de toegang of het verwijderen van diensten die nodig zijn voor een veilige en fatsoenlijke huisvesting zoals water- en elektriciteitsvoorziening of verwarming. Deze gedragingen vormen onaanvaardbare feitelijkheden die het verdienen bestraft te worden [...]. Zonder deze regel zou de woningmarkt, en vooral die van de minder begunstigde personen, een plaats van geweld worden in strijd met de rechtspraak en onttrokken aan het recht“.

In zijn studie uit 2015 wijst het IWEPS op de frequentie, in het Waalse Gewest, van wilde uitzettingen “ten gevolge van de druk die door een eigenaar wordt uitgeoefend op een huurder (buitensporige verhoging van de huur, per brief verstuurd bedreigingen door een advocaat of door de eigenaar zelf, ...), de ongezonde omstandigheden van de woning, het afsluiten van gas en elektriciteit na onbetaalde facturen, die de huurder ertoe dwingen de woning te verlaten indien de winter te streng is, uitzettingen van huurders die niet over een schriftelijke overeenkomst beschikken, ...”³⁷⁴.

Zowel uit de rechtsleer (sinds 10 jaar) als de diverse verslagen en gesprekken van de focusgroepen blijkt dat deze onwettige praktijken in het BHG actueel, frequent en onbestraft blijven: zij vinden met name plaats via de vervanging van sloten na de meubels van de huurder op de straat te hebben gezet (gebruikmakend van zijn tijdelijke afwezigheid wegens een hospitalisatie, hechtenis of reizen naar het buitenland, ...); het verzenden van een onwettige kennisgeving, gevolgd door intimidatie door de eigenaar die de huurder doet vluchten om te ontsnappen aan een kwaadwillige omgeving, ...³⁷⁵

373 Grâce-Hollogne Vred. (2005), p.30.

374 IWEPS (2015), p. 20, evenals getuigenissen van dit verslag, p. 110 tot 112.

375 Zie Bernard N. en Lemaire L., 2011., p. 36-37; Bernard N. en Louveaux B. (2010), p. 103-142; Bernard N. (2013b), p. 406-407; BBROW (2018), p. 5; Steunpunt tot

Sommige rechters verduidelijken nog dat zonder begeleide en mogelijke uitzettingen het aantal wilde uitzettingen nog zou toenemen³⁷⁶.

HOOFDSTUK II. BESTAANDE RECHTSMIDDELEN

119. Er staan de huurder theoretisch gesproken verschillende rechtsmiddelen ter beschikking om een einde te maken aan deze praktijken of, op zijn minst, een vergoeding te krijgen voor de geleden schade:

- Een **vordering voor de vrederechter** om de **gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst** (op voorwaarde dat deze niet is verstreken) of de **verbreking ervan te verkrijgen met schadevergoeding**³⁷⁷
- Een **vordering in kort geding voor de voorzitter van de rechtbank van 1e aanleg om, bij voorraad, de staking van de feitelijkheid te verkrijgen**
- De indiening van een klacht **bij de politie**, aangezien bepaalde gedragingen van de eigenaar aangemerkt kunnen worden als **strafbare feiten**: thuisvredebreuk³⁷⁸, diefstal met braak, beschadiging van meubels, eventuele bedreigingen, slagen en verwondingen

Het is echter betreurenswaardig dat **de politiediensten over het algemeen weigeren – hetgeen onwettig is – om de klachten van de huurders op te tekenen** en hen doorverwijzen naar de vrederechter³⁷⁹ of **geen gehoor geven aan de klachten die worden ingediend** door de slachtoffers van een wilde uitzetting³⁸⁰. Bij een wilde uitzetting is, in de huidige staat van het recht, nochtans de strafrechtelijke

bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018), p. 112. Tijdens de gesprekken in de focusgroepen (zie nr. 5) werd ook systematisch opgemerkt dat de problematiek van de wilde uitzettingen alle aandacht moet krijgen.

376 Brandon I., «Le point de vue des magistrats», in N. Bernard (*dir.*), 2010, p. 122.

377 De wilde uitzetting of het gedwongen vertrek vormen namelijk een schending van artikel 1719, 3^o en 1762bis van het Burgerlijk Wetboek.

378 In toepassing van artikel 439 van het Strafwetboek: Voor een analyse van de omstandigheden van het misdrijf, zie Bernard N. en Lemaire L. (2011), p. Zie eveneens Cass. Zie eveneens Cass., 2e k., 15 oktober 1986, *Pas.*, 1987, I, p.179, waar het begrip ‘valse sleutels’ wordt uitgelegd: het lijkt er dus op dat een verhuurder het verhuurde goed niet zonder toestemming van de huurder kan betreden, zelfs niet als hij binnentreedt met sleutels die hij rechtmatig bezit.

379 BBROW (2018), p. 5.

380 Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018), p. 114.

klacht de meest toegankelijke manier: geen formaliteiten bij het indienen van de klacht, geen kosten en deling – met de politiediensten – van de bewijslast van het geweld in kwestie ... Burgerlijke rechtsvorderingen zijn daarentegen mogelijkserwijs duur: bovendien moeten alle feiten bewezen worden en moeten tal van procedurele regels nageleefd worden, dit alles zonder enige garantie van vergoeding.

Merk op dat personen die illegaal in het BHG verblijven – en dat zijn er veel – vaak het slachtoffer zijn van dit soort praktijken en niet in alle gemoedsrust een klacht kunnen indienen bij de politie: de politie geeft illegaal in het land verblijvende personen namelijk zowel aan bij het Parket³⁸¹ als bij de Dienst Vreemdelingenzaken voor een mogelijke uitzetting³⁸². Als deze personen toch de strafrechtelijke weg verkiezen, dan moeten zij onvermijdelijk aankloppen bij een advocaat.

120. De BBRoW betreft ten eerste dat de regionalisering van de huurovereenkomst niet te baat werd genomen om een krachtige en ontradende sanctie in te voeren in de Brusselse Huisvestingscode: namelijk een forfaitaire schadevergoeding (om de moeilijkheid op te lossen van de raming van de geleden schade in geval van een onwettige uithuiszetting) gelijk aan 18 maanden huur³⁸³, door de verhuurder verschuldigd aan de huurder die zonder uitvoerbare titel uit de woning wordt gezet³⁸⁴.

Aandacht “personen in een precaire situatie” – wilde en onbestrafte uitzetting

De afwezigheid van een voor de eigenaar ontradende sanctie in de vorm van een aanzienlijke vergoeding aan de huurders ontmoedigt deze laatsten om gerechtelijke stappen te zetten, met als zeer schadelijk gevolg **dat de eigenaars ongestraft blijven en dat de wilde uitzettingen en gedwongen vertrekken** aanhouden. Vooral precaire personen zijn hiervan het slachtoffer, bijvoorbeeld migranten (die in voorkomend geval illegaal in het land verblijven) of personen met psychische stoornissen, die geen schriftelijke huurovereenkomst, ontvangstbewijs van de betaling van de huur ... eisen.

HOOFDSTUK III. POTENTIËLE OPENING VAN RECHTEN NA EEN WILDE UITZETTING OF GEDWONGEN VERTREK

121. Wij verwijzen naar de uiteenzettingen onder **nr. 88 en 89**, over de **installatiepremie** en de **herhuisvestings-toelage voor daklozen**.

Wat betreft de **twee voorrangspunten in de wachtlijst van de sociale woningen (nr. 90)** dient opgemerkt te worden dat deze slechts toegekend zullen worden in geval van een onwettig uitgezette huurder die, voor de rest, de geldigheid van de onrechtmatige opzegging heeft betwist.

381 Art. 29 van het Wetboek van Strafvordering.

382 Art. 21 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt.

383 In deze boete is ook voorzien in artikel 237, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode, een paragraaf die de verhuurder toestaat de huurovereenkomst vervroegd te beëindigen voor persoonlijke bewoning: “Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.” Hetzelfde geldt voor § 3 van artikel 237 dat de verhuurder toestaat de huurovereenkomst te beëindigen met het oog op het uitvoeren van werken.

384 BBROW (2018d), p. 25; BBROW (2018), p. 5.

De basis van deze begrippenlijst is ontleend aan de website www.droitsquotidiens.be. Daarnaast worden een aantal in dit rapport gebruikte termen verklaard die specifiek zijn voor de procedure tot uitzetting.

Aanhangigmaking

De aanhangigmaking is het zich wenden tot (of benaderen of aanzoeken van) een rechter, instelling, administratie of overheid. Hierbij wordt dan een dossier, een vordering of een conflict aan de rechter, instelling, administratie of overheid in kwestie voorgelegd. Men kan zich op drie manieren tot een rechter wenden: door middel van een dagvaarding, (eenzijdig) verzoekschrift of gezamenlijk verzoekschrift (bv. proces-verbaal van vrijwillige verschijning).

Arbitrage

De arbitrage is de regeling van een geschil door een aangewezen derde, de arbiter. Veel huurcontracten bevatten een arbitragebeding, waarin staat dat in geval van betwisting het geschil niet zal worden voorgelegd aan een vrede-rechter, maar wel aan een arbitragekamer, die sneller wordt geacht. Sinds 1 januari 2018 wordt, ter bescherming van de huurders, evenwel verduidelijkt dat de partijen pas na het ontstaan van het conflict kunnen overeenkomen om hun geschil voor te leggen aan een arbiter. Elk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil overeengekomen is, wordt ongeschreven geacht (cf. art. 233 § 2 van de Brusselse Huisvestingscode).

De arbitrage heeft immers enkele nadelen. Ze kan erg duur zijn (gemiddeld 15 keer duurder dan het indienen van een verzoekschrift bij het vredegerecht)³⁸⁵. Bovendien is er geen hoger beroep mogelijk tegen het arbitraal vonnis. Ten slotte vormt het arbitraal vonnis geen uitvoerbare titel: zij zal het voorwerp moeten zijn van een exequaturprocedure (een procedure voor het uitvoerbaar verklaren in België van een vonnis die niet werd uitgesproken door een magistraat (bv. een arbitrale uitspraak), voor de rechtbank van eerste aanleg (wat extra kosten met zich meebrengt).

(Gerechtelijke) bemiddeling

De bemiddeling is een vrijwillige manier voor het minnelijk oplossen van conflicten. De bemiddelaar is een neutrale derde partij, opgeleid in conflictbeheersing, die de communicatie bevordert en de partijen helpt een oplossing te vinden voor hun conflict. De bemiddeling kan worden gestart buiten of als onderdeel van een gerechtelijke procedure (men spreekt dan van gerechtelijke bemiddeling). Niet te verwarren met de schuldbemiddeling.

In tegenstelling tot vrijwillige bemiddeling is de gerechtelijke bemiddeling een onderdeel van een bestaande procedure: zij wordt bevolen door de rechter, op verzoek van de partijen, of op eigen initiatief maar met instemming van de partijen (een bemiddeling kan niet worden opgelegd). De bemiddelaar wordt door de partijen gekozen en moet noodzakelijkerwijs een erkende bemiddelaar zijn (behoudens gezamenlijk en gemotiveerd verzoek door de partijen). De rechter bepaalt de duur van de opdracht van de bemiddelaar, die niet langer kan zijn dan zes maanden (verlengbaar), en stelt de zaak uit tot een latere datum. De rechter blijft geadieerd en kan indien nodig tussenbeide komen. Als een bemiddelingsovereenkomst wordt gesloten, dan kan deze door de rechter worden goedgekeurd, onder dezelfde voorwaarden als deze van de vrijwillige bemiddeling.

Bericht van uitzetting

Een handeling waarbij de deurwaarder de bewoners van een woning op de hoogte brengt van de ingangsdatum van de uitzetting.

Beroep

Het beroep is een rechtsmiddel voor het betwisten van een rechterlijke beslissing. De zaak wordt dan doorgegeven aan een andere hiërarchisch hogere rechter, die een nieuw vonnis velt. Hij kan het betwiste vonnis bevestigen of een andere beslissing nemen.

Betekening (van een vonnis)

De betekening van een vonnis is de officiële mededeling van dit vonnis, het verstrekken van een afschrift van dit vonnis aan de veroordeelde persoon. Zij gebeurt door de gerechtsdeurwaarder.

Bevel tot het verlaten van de plaatsen

Deze handeling, die door de gerechtsdeurwaarder wordt vervuld, is niet vastgelegd in een wettekst. Bij ontvangst van de uitgifte van een vonnis tot uitzetting moet de gerechtsdeurwaarder dit betekenen aan de uitgezette partij, en deze, bij dezelfde gelegenheid, het bevel geven om de plaatsen te verlaten: doet hij dit niet vrijwillig binnen een vastgestelde termijn, dan zal de bewoner gedwongen worden om te vertrekken, in voorkomend geval, met de hulp van de politie. Het bevel om de plaatsen te verlaten is met name nuttig wanneer de beslissing tot uitzetting niet voortvloeit uit een vonnis, maar uit een andere akte die geen betekening vereist. Zoals bijvoorbeeld een proces-verbaal van verzoening of een notariële akte. In die situaties vormt het bevel tot het verlaten van de plaatsen een officiële kennisgeving aan de bewoner van het goed dat zijn fysieke uitzetting weldra gepland zal worden.

385 <https://solitis.be/2017/12/20/la-reforme-du-bail-dhabitation-a-bruxelles/>

Brusselse Huisvestingscode

De Brusselse Huisvestingscode werd ingesteld door de Brusselse Ordonnantie van 17 juli 2003 en is uitsluitend van toepassing op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Hij werd verschillende malen gewijzigd. Zo trad de laatste wijziging in werking op 1 januari 2018: deze wijziging betreft de toevoegingen die voortvloeien uit de regionalisering van de privéhuurovereenkomst. Deze code bepaalt welke instanties bevoegd zijn op het vlak van huisvesting. Hij regelt (gedeeltelijk) de sociale woning, de middenklassewoning, de reizende woning en de woninghuurovereenkomsten. Hij bevat met name alle maatregelen die bedoeld zijn om de kwaliteit van verhuurde woningen te reglementeren en voert een niet-discriminatieverplichting in met betrekking tot de toegang tot huisvesting.

Conclusies

De conclusies zijn de documenten, bewijzen en argumenten die door de partijen geschreven zijn. Ze worden vóór de zitting voor de rechter uitgewisseld tussen de partijen, volgens een vooraf vastgestelde planning.

Daadwerkelijke uitzetting

Dit is de fysieke uitzetting van de bewoner uit een woning (ongeacht of deze al dan niet aanwezig is). Zij kan, wettelijk gesproken, alleen worden uitgevoerd door een gerechtsdeurwaarder, met de hulp van de politie, bij het verstrijken van een (variabele) termijn na de betekening van het vonnis dat de uitzetting uitspreekt.

Dagvaarding

De dagvaarding is een officieel document waarmee een gerechtelijke procedure ingesteld kan worden. Dit is de meest voorkomende manier, maar ook de duurste (tussen 75 en 200 EUR) omdat dit via een gerechtsdeurwaarder moet gebeuren. Hij roept de verweerder op om op die datum en dat tijdstip en om die reden voor de rechtbank te verschijnen. De dagvaarding is een 'standaard' manier voor het instellen van een procedure, behalve wanneer de wet bepaalt dat de vordering voor de rechtbank ingesteld mag worden bij verzoekschrift (wat het geval is voor de verzoeken tot uitzetting), en behalve wanneer de partijen overeenkomen om samen (gezamenlijk verzoekschrift) voor de rechter te komen.

Eiser en verweerder

In een rechtszaak zijn er twee partijen: de eiser en de verweerder. De eiser is de persoon die de rechtsvordering instelt en aan de rechter vraagt om het geschil te beslechten. De verweerder is de persoon die voor de rechtbank wordt 'aangevallen'. Het is de persoon van wie een andere persoon (de eiser) iets vordert: een verplichting uitvoeren (bijvoorbeeld de ketel van het gehuurde appartement herstellen), een geldbedrag betalen (bijvoorbeeld de huur betalen), iets niet doen

Gemeen recht

Onder het gemeen recht vallen alle rechtsregels die van toepassing zijn op alle situaties waarvoor geen specifieke regels gelden.

Gezamenlijk verzoekschrift/voorheen vrijwillige verschijning

Het gezamenlijke verzoekschrift is een document aan de hand waarvan een gerechtelijke procedure ingesteld kan worden wanneer de partijen akkoord gaan om samen naar de rechter te gaan en hem te vragen een geschil te beslechten. Het gezamenlijk verzoekschrift is mogelijk voor elk geschil en voor elke rechter. Deze rechtsingang is minder duur dan een dagvaarding.

Kort geding

Het kort geding is een spoedprocedure, voor de rechtbank van eerste aanleg, die tot een voorlopige beslissing leidt (beschikking in afwachting van het wijzen van een vonnis. Het bijzondere spoedeisende karakter moet aangetoond worden. In kort geding kan men in enkele dagen, of zelfs in enkele uren (in geval van uiterste dringendheid) een beslissing verkrijgen.

Nietigheid van een huurcontract

Anders dan het verval heeft de nietigheid terugwerkende kracht, wat een teruggave van wederzijdse voordelen impliceert. Concreet geeft de verhuurder aan de huurder de betaalde huur terug en in ruil daarvoor betaalt deze aan de eigenaar een woonvergoeding die geacht wordt het reële genot te weerspiegelen dat verbonden is aan het gehuurde goed. Bij een probleem met de gezondheid van de woning is de woonvergoeding lager dan de in het contract vastgestelde vergoeding.

Opschortend

Wie opschort, onderbreekt de loop van een rechterlijke beslissing.

Rechtbank van eerste aanleg

De rechtbanken van eerste aanleg zijn de grootste rechtbanken in ons rechtssysteem. Er zijn er 13 in België (voor 12 gerechtelijke arrondissementen). Ze zijn onderverdeeld in vier afdelingen, elk gespecialiseerd in een bepaalde materie: de burgerlijke afdeling, voor alle burgerlijke zaken die niet onder de familie- of de jeugdrechtbank vallen; de correctionele sectie, voor strafzaken; de familie- en jeugdrechtbank, voor alle familiezaken; de strafuitvoeringsrechtbank, voor problemen met de uitvoering van vrijheidsstraffen.

De rechtbank van eerste aanleg is bevoegd om uitspraak te doen over alle vorderingen waarvan het bedrag hoger is dan 2.500 euro (lagere bedragen vallen onder de bevoegdheid van de vrederechter), en die niet worden toegekend aan een andere rechtbank, afhankelijk van het voorwerp van de vordering of de hoedanigheid van de partijen.

Rechtsmiddel

Een rechtsmiddel is een middel waarmee een beslissing betwist kan worden, ongeacht of deze uitgaat van een privépersoon of van een gerechtelijke of administratieve instantie. Zo is het rechtsmiddel voor het betwisten van een gerechtelijke beslissing 'het beroep' of 'het verzet'.

Uitgifte (van een vonnis)

De uitgifte van een vonnis is de authentieke kopie van het vonnis, die naar de partijen verstuurd wordt die daarom verzoeken. De uitgifte bevat op een apart blad de volgende formule: "Wij Albert II, Koning der Belgen, aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, doen te weten: ..."

Uitvoerbaar

Wanneer in het recht gezegd wordt dat een overeenkomst of een beslissing uitvoerbaar is, dan betekent dit dat indien een persoon ze niet vrijwillig uitvoert, men hem daartoe kan verplichten, via een gerechtsdeurwaarder. De beslissing van een rechtbank is meestal uitvoerbaar. Een notariële akte heeft ook uitvoerbare kracht: een gerechtsdeurwaarder kan rechtstreeks overgaan tot de gedwongen uitvoering ervan, zonder via de rechter hoeven te gaan.

Uitvoerbaar bij voorraad

Mogelijkheid waarover de rechter beschikt om de partijen het vonnis of het arrest onmiddellijk te doen uitvoeren, met andere woorden zonder de termijn af te wachten die is vastgesteld om verzet aan te tekenen of een beroep in te stellen en zelfs indien verzet werd aangetekend of een beroep werd ingesteld. Bij een bij voorraad uitvoerbaar beslag kan de verweerder zich daartegen verzetten door een kantonement te vragen. Bij het kantonement legt men in handen van een gerechtsdeurwaarder een bepaald bedrag neer, dat de schuld en de rechtsplegingskosten dekt. Als de verweerder de in verzet of beroep de procedure wint, dan krijgt hij dit bedrag terug.

http://www.snsfp.org/dictionnaires_annuaires/lexique_juridique.html

Verlenging

De verlenging is de actie die het mogelijk maakt een bestaande situatie te verlengen tot na de datum waarop zij diende op te houden. Men zegt dan dat de situatie verlengd is. Als een huurovereenkomst van één jaar bijvoorbeeld voor een nieuwe periode van een jaar wordt verlengd, betekent dit dat haar uitwerking voor een periode van één jaar verlengd wordt.

Veroordeling in de kosten

Onder de kosten vallen alle gerechtskosten, dat wil zeggen de kosten die verbonden zijn aan een gerechtelijke procedure. Deze omvatten onder andere de kosten van het verzoekschrift of de dagvaarding, de verzendingskosten (aangetekende zendingen), de eventuele expertisecosten en de kosten van de rechtsplegingsvergoeding (die een deel van de advocatenkosten van de tegenpartij dekt). Een

persoon "die veroordeeld is in de kosten" moet dus al deze gerechtskosten betalen.

Verval van een contract

Verlies van de rechtsgevolgen van een contract – dat nochtans regelmatig en geldig was bij de sluiting ervan – wegens het optreden van bepaalde omstandigheden of feiten die de uitvoering ervan verhinderen. Het verval heeft alleen betrekking op de toekomst. Het verwijst meestal naar een gebeurtenis buiten de controle van de partijen.

Verzet

Het verzet is een rechtsmiddel voor het betwisten van een rechterlijke beslissing, wanneer deze genomen werd bij afwezigheid van een partij en deze partij haar argumenten niet aan de rechter heeft kunnen voorleggen (vonnis bij verstek). De zaak wordt dan teruggestuurd naar de eerste rechter, die de zaak opnieuw onderzoekt en een nieuw vonnis velt na alle partijen te hebben gehoord. In burgerlijke zaken is alleen verzet mogelijk wanneer het vonnis niet vatbaar is voor beroep.

Verzoekschrift

Een verzoekschrift is een document aan de hand waarvan een rechtsvordering ingesteld kan worden met betrekking tot bepaalde zaken (bijvoorbeeld huurcontracten, alimentatieverplichtingen of een collectieve schuldenregeling) om aan de rechter te vragen een geschil te beslechten. Het is een geschreven document, met een reeks vermeldingen, dat ingediend moet worden bij de griffie, dat wil zeggen het secretariaat van de rechtbank.

(Gerechtelijke) verzoening

De verzoening is een minnelijke manier om conflicten op te lossen (te onderscheiden van de bemiddeling, die plaatsvindt buiten elke tussenkomst van de rechter). Zij bestaat erin om de conflicterende partijen voor de rechter samen te brengen, die hen zal helpen om een overeenkomst te bereiken. In de verzoeningsprocedure beslecht de rechter het geschil niet, maar hij helpt de partijen om overeenstemming te bereiken, op een min of meer proactieve wijze al naargelang van de rechter.

Vrederecht

Er is één vrederecht per kanton (187 kantons in België, met de intentie ze terug te brengen tot 162), de kleinste territoriale eenheid van het Belgische rechtssysteem. De rechter is een lokale rechter, die vanzelfsprekend een verzoenende rol zal spelen.

De vrederechters hebben een algemene bevoegdheid en bijzondere bevoegdheden.

Op grond van zijn algemene bevoegdheid beslecht de vrederechter alle vorderingen waarvan het bedrag niet hoger is dan 5.000 euro (dit bestrijkt de kleine geschillen), uitgezonderd die hem bij wet worden onttrokken en die de bijzondere bevoegdheden van de andere rechtbanken vormen.

Tot de bijzondere bevoegdheden van de vrederechter behoren met name het invorderen van schuldvorderingen van de energie-, water- en telecommunicatieleveranciers, maar ook huurgeschillen. Zo vallen alle geschillen in verband met het verhuren van gebouwen onder de bevoegdheid van de vrederechter, ongeacht de aard of het bedrag van de vordering. Het kan gaan om een geschil over het bestaan of de geldigheid, de uitvoering (namelijk de toepassing van de wettelijke of contractuele bepalingen die de relatie tussen de verhuurder en de huurder regelen), de beëindiging of de interpretatie van de huurovereenkomst.

Wintermoratorium

Het wintermoratorium bestaat in Frankrijk maar niet in België voor privéwoningen of SVK's. Voor de sociale openbare woningen die beheerd worden door de 16 Brusselse OVM's voorzien circulaires in een winterperiode van 1 december tot 28 februari van ieder jaar (tot 15 maart voor 2018), waarin geen enkele 'fysieke' uitzetting mag plaatsvinden behalve in uitzonderlijke gevallen, welke uitzetting dan bijzonder gerechtvaardigd moet worden door het feit dat zij niet uitgesteld kan worden om redenen die betrekking hebben op:

- ernstige gedragsproblemen tegenover het personeel van de maatschappij of tegenover andere huurders of
- het uitblijven van een reactie op de maatregelen die de maatschappij heeft genomen wegens aanzienlijk oplopende huurachterstallen".

De circulaires voorzien dus niet in een absoluut verbod op uitzetting tijdens de winterperiode.

BRONNEN VAN WETGEVENDE AARD

- De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag van Céline FREMAULT over uithuiszettingen - nr. 4-6455 - 11/01/2010
- De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag van Guido de PADT over uitzettingsverzoeken - nr. 5-146 - 20/09/2010
- De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag van Guido de PADT over de uitzetting van huurders - nr. 5-147 - 20/09/2010
- De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag van Guido de PADT over de uitzetting van huurders - nr. 5-221 - 08/10/2010
- De Kamer van volksvertegenwoordigers - Schriftelijke vraag en antwoord nr. 53-83: Uitzetting van de huurder. - OCMW. - Afschriften van de verzoekschriften - 28/04/2011
- De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag van Guido de PADT over de uitzetting van huurders - nr. 5-3995 - 28/12/2011
- De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag van Guido de PADT over de uitzetting van huurders en de OCMW's - nr. 5-4018 - 28/12/2011
- De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag van Bert Anciaux over de uitzetting uit een woning nr. 5-7029 en 5-7030 - 20/09/2012
- De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag van Bart DE NIJN over uitzettingen uit een woning - nr. 5-9155 - 27/05/2013
- Besluit van de Waalse Regering betreffende de herhuisvesting van de gebruiker die wordt ontzet ten gevolge van een bewoningsverbod opgelegd door de burgemeester overeenkomstig de artikelen 7 en 13 van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen - BS 24.06.2013
- Ministeriële omzendbrief van 2 september 2013 betreffende de herhuisvesting van de gebruiker die wordt ontzet ten gevolge van een bewoningsverbod opgelegd door de burgemeester overeenkomstig de artikelen 7 en 13 van de Waalse Huisvestingscode en Duurzaam Wonen - BS 4.11.2013
- Besluit van 4 oktober 2013 van de houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen "(Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen) - BS 25.11.2013
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Interpellatie van Mohamed DAÏF betreffende overplaatsingen naar de sociale woning - 22/10/2013 - p.59
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Interpellatie van Julie de GROOTE over de bewoning van de Gesù-site - 12/11/2013 - p.39 + besprekingen
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Interpellatie van Walter VANDENBOSSCHE over de begeleiding in geval van uitzetting uit een sociale woning - 17/12/2013- p. 26
- Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid (BS 10.11.2014)
- Kamer van volksvertegenwoordigers: Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 1344ter en 1344sexies van het Gerechtelijk Wetboek, teneinde de centra voor maatschappelijk welzijn de hun toebedeelde rol beter te laten spelen ingeval huurders hun woning worden uitgezet.- Philippe GOFFIN e.a. - 12 november 2014 - Doc 0597/001.
- De Kamer van volksvertegenwoordigers - Schriftelijke vraag en antwoord nr. 53-205 Registratie van de uitzettingen door de vrederechters - Samenwerking met Vlaanderen (QO 1777).
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Interventie van minister Céline Frémault over de DGH - 19/03/2015 - p. 35
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Mondelinge vraag van Khadija ZAMOURI over de woonkraak - 03/06/2015 - p.43
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Mondelinge vraag van Alain MARON met betrekking tot de terbeschikkingstelling van gemeentelijke woningen aan externe operatoren - 18/06/2015 - p. 31
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Mondelinge vraag van Dominiek LOOTENS-STAELE over incidenten bij de renovatie van sociale woningen - 01/10/2015 - p.48
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Interpellatie van Caroline Desir over het beleid inzake ongezonde woningen - 4/02/2016 - p.6
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Interpellatie van Fatoumata SIDIBE betreffende de verplichte overplaatsingen voor huurders 'in een te grote woning' - 21/04/2016 - p. 52
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Mondelinge vraag van Vincent de WOLF over de toepassing van het recht van preciaire bewoning in het Brussels Gewest - 15/12/2016 - p.56
- Kamer van volksvertegenwoordigers: Wetsvoorstel tot wijziging van het Strafwetboek met het oog op de strafbaarstelling van het bezetten, vertoeven en in gebruik nemen van een woning die door een andere persoon rechtmatig wordt bewoond - Annick LAMBRECHT - 27 april 2017
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Interpellatie van Fouad AHIDAR over transitwoningen - 18/05/2017 - p.6
- Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Interpellatie van Caroline DESIR over het gevoerde beleid ten aanzien van ongezonde woningen - 12/10/2017 - p.26

Parlement BHG - Huisvestingscommissie: Mondelinge vraag van Nadia EL YOUSFI over het wetsvoorstel dat de bewoning van een gebouw zonder akkoord van de eigenaar strafrechtelijk strafbaar maakt - 11/01/2018 - p.12

BRONNEN UIT DE RECHTSPRAAK

JAAR 2010

Vred. Etterbeek, 6 april 2010, *J.J.P.-T.Vred.*, 2012/3-4, p. 133-138
 Cass., 21/05/2010, *RABG*, 2010/18, p. 1172-1177
 Europees Hof voor de rechten van de mens (13709/03) - Hof (Vijfde Afdeling) - (Definitieve) beslissing - MATOLA tegen BULGARIJE
 Vred. Waver (2 de kanton), 21 november 2010, *R&J*, 2011/2, p. 109-125
 RvS, nr.209.140 van 24 november 2010

JAAR 2011

Vrederegerecht Fontaine-l'Évêque, 04/01/2011, *J.L.M.B.*, 2012/26, p. 1224-1228
 RvS, nr.211.467 van 23 februari 2011
 RvS, nr. 215.288 van 22 september 2011
 Vred. Thuin, 24 oktober 2011, *J.J.P.-T.Vred.*, 2014/5-6, p. 246-250
 Vred.Jette, 12/12/2011, *J.L.M.B.*, 2014/7, p. 337-338

JAAR 2012

Rechtbank, (14e k.), Brussel, 28/02/2012, *R&J*, 2012/2, p. 127-164
 RvS, nr.218.335 van 6 maart 2012
 Vred. Verviers, II, 20 april 2012, Sociale huurovereenkomst - misbruik van genot - burenhinder - ontbinding, *J.J.P.-T.Vred.*, 2012/9-10, p. 487-499
 RvS, nr.221.040 van 16 oktober 2012
 RvS, nr.221.041 van 16 oktober 2012
 Rechtbank van eerste aanleg, Nijvel, 14/12/2011, *R&J*, 2012/1, p. 23-30

JAAR 2013

RvS, nr.222.605 van 22 februari 2013
 RvS, nr.223.161 van 16 april 2013
 RvS, nr.223.200 van 17 april 2013
 Burgerlijke rechtbank Bergen (1e kamer), 19/04/2013, *J.L.M.B.*, 2015/18, p. 827-829
 RvS, nr.223.370 van 3 mei 2013
 Burg. Brussel (16de k.), 26 april 2013, *J.T.*, 2013/27, nr. 6529, p. 527-529
 Rechtbank van eerste aanleg te Brussel (16e k.), 28/06/2013, *Jurim Pratique*, 2015/3, p. 301-308
 Vred. Zinnik, 28 augustus 2013, (Huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats - clause die het bezit van een hond

verbiedt in de gehuurde ruimten - geen schending van artikel 8.1 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens - het houden van de hond in de ruimten - ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder), *J.J.P.-T.Vred.*, 2016 / 3-4, p. 134-136.
 Vred. Brussel (3e kanton), 29 oktober 2013 - Huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats - contract afgesloten na preciaire bewoning - opzegging - validering - uitzetting. / Huur hoofdverblijfplaats - overeenkomst gesloten na afloop van een bezetting ter bedde - opzegging - geldigverklaring - uithuiszetting., *J.J.P.-T.Vred.*, 2014/5-6, p. 187-189
 RvS, nr.225.283 van 30 oktober 2013
 RvS, nr.225.285 van 30 oktober 2013

BIJLAGE 2014

RvS, nr.226.062 van 14 januari 2014
 RvS, nr.226.049 van 14 januari 2014
 RvS, nr.226.832 van 20 maart 2014
 RvS, nr.226.833 van 20 maart 2014
 Vred. Waver (2e kanton), 4 november 2014, *J.J.P.-T.Vred.*, 2016/3-4, p. 113-118
 Arbeidsrechtbank Luik, 27/11/2014, *J.L.M.B.*, 2015/3, p. 137-139

JAAR 2015

Hof van beroep Luik (12e kamer), 09/01/2015, *J.L.M.B.*, 2015/23, p. 1076-1080
 Rechtbank van eerste aanleg te Brussel - vonnis nr. F-20150310-8 (09/11215/A) van 10 maart 2015
 Vrederegerecht Fontaine-l'Évêque, 26/03/2015, *J.L.M.B.*, 2016/7, p. 333-335
 RvS, nr. 231.946 van 14 juli 2015
 Burg. Brussel (75e k.), 09/05/2014, *Vred.*, 2014/26, nr. 6570, p. 504-507
 Burgerlijke rechtbank Luik, afdeling Luik (2e kamer), 15/12/2015, *J.L.M.B.*, 2016/38, p. 1813-1817

JAAR 2016

Brusselse Franstalige rechtbank (77e kamer), 08/03/2016, *J.L.M.B.*, 2018/4, p. 165-173
 RvS, nr.234.234 van 22 maart 2016
 Arbeidshof te Brussel - arrest nr. F-20160420-7 (2014/AB/1084) van 20 april 2016
 Cass. 21/05/2010, *RABG*, 2010/18, p. 1172-1177

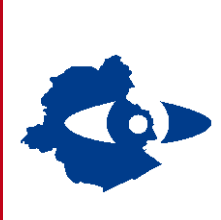
JAAR 2017

RvS, nr.238.328 van 29 mei 2017
 RvS, nr.238.620 van 26 juni 2017

BRONNEN UIT DE RECHTSLEER EN RAPPORTEN

- Beuraing J.P. (2000): "L'expulsion en cas d'extrême urgence", noot sub vredegerecht Beuraing, 14 december 1999, Les Échos du Logement, nr., 14 december 1999, Les Échos du Logement, nr. 3, juni 2000
- Beernaert M.-A. et Le Cocq P. (2006), «La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil», Rev. dr. pén.
- Bernard N. en De Pauw G. (dir.), 2004, La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles, Bruylant
- Bernard N. (dir.), 2010, Les expulsions de logement. Uithuiszettingen, handelingen van het colloquium dat op 15 januari 2010 te Brussel werd georganiseerd door het Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint Louis en de Huurdersbond, Brussel, Die Keure (les Dossiers du Journal des juges de paix), 2010
- Bernard N. et Lemaire L. (Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement, Brussel, Larcier (les Dossiers du Journal des tribunaux), 2010)
- Bernard N. en Hubeau B. (2010), «La pauvreté et les droits fondamentaux socio-économiques : sur l'efficacité d'un droit au logement décent», in Pauvreté en Belgique, onder leiding van J. Vrancken en al., Leuven, Acco, 2010
- Bernard N. en Louveaux B. (2010), «La responsabilité pénale des parties au contrat de bail», Jurim Pratique, 2010/1, p. 103-142
- Bernard N. (onder leiding van), 2011, Les expulsions de logement, Bruxelles, La Charte
- Bernard N. (2012a), «Troubles de jouissance et conflits de voisinage dans le logement social : quelle implication pour le bailleur ?», opm. onder Vred. Verviers (II), 22 april 2012, J.J.P
- Bernard N. (2012b), «L'obligation de relogement, pour les agences immobilières aussi», nota onder Vred. Elsense, 15 mei 2012, Rev. Pratique de l'immobilier, 2012/3
- Bernard N. (2013a), «Le relogement des personnes occupant un immeuble frappé par un arrêté d'inhabitabilité», Revue de droit communal, n°3
- Bernard N. (2013b), «Les migrants en séjour irrégulier et la location : questions choisies», R.D.E., 2013/3, nr. 174, p. 406-407
- Bernard (onder leiding van), 2014, La défédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?, Bruxelles, Bruylant
- Bernard N. et Mahoux A. (éd.), 2014, Le nouveau code bruxellois du logement en débat(s), Bruxelles, Larcier
- Bernard N. (2015a), «Bail de logement social, troubles de comportement et santé mentale», Jurim Pratique, 2015/3
- Bernard N. (2015b), «En matière de squat, un acteur public non voué à l'hébergement est-il tenu de concrétiser le droit constitutionnel au logement ?», J.L.M.B., 2015/11
- Bernard N. (2015c), «Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue», nota onder Burg. Brussel, 28 juni 2013, TBBR
- Bernard N. (2017), «Les occupations précaires : guide juridique et pratique», Jurimpratique, Larcier, Brussel, 2017/2
- Bernard N. (2018a), «Le nouveau régime de l'exécution provisoire des jugements et les expulsions de logement», Les Échos du Logement, n°122, févr. 2018
- Bernard N. (2018b), «Régionalisation du bail en Wallonie et à Bruxelles : philosophie et modifications principales», Les Échos du Logement, n°122, févr. 2018
- Bernard N. (2018c), «L'urgence, la vacance immobilière et le droit au logement font rarement bon ménage», J.L.M.B., 2018/3
- Boularbah H. (2010), Requête unilatérale et inversion du contentieux, Larcier
- Boularbah H. (2015), «Introduction et instruction de la demande - requête unilatérale», in Droit judiciaire, Tome 2, Manuel de procédure civile, Larcier
- Clesse Ch.-E. et Lugentz F. (2010), «Les marchands de sommeil» in Les infractions contre les personnes, Brussel, Larcier
- Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies (2017), Constatations adoptées par le Comité en vertu du Protocole facultatif se rapportant au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, concernant la communication n° 5/2015, E/C.12/61/D/5/2015
- De Keersmaecker M.-L. (2014), Observatoire des Loyers - Enquête 2013, avril 2014, 178 p. Beschikbaar op: www.slr.b.irisnet.be
- De Keersmaecker M.-L. (2017), L'Observatoire des Loyers - résultats de l'enquête 2016, 108 p. Beschikbaar op: www.slr.b.irisnet.be
- Debray Q. en Leleux L. (2009), «L'expulsion sans tabou», J.J.P. (Journal des Juges de paix)
- Debray Q. en Leleux L. (2010), «Les expulsions de logement par voie d'huissier de justice. Analyse législative et applications pratiques», lus et Actores, n°3/2010
- Ernotte C. (2011), «Expulsion et relogement d'un locataire : qui fait quoi ?», B.S.J., 2011/450
- Fettweis A. (2005), Manuel de procédure civile, Liège, Faculté de Droit, d'Économie et de Sciences sociales de Liège, 1985, n°392 ; G. de Laval, Éléments de procédure civile, Larcier
- Gilson S. (2013), «Expulsion d'un logement de fonction : possible en référé devant les juridictions du travail», B.S.J., 2013/499

- Grâce-Hollogne JP (2005), 20 septembre 2005, Échos Log., 2007, n°1, p.30.
- Hubeau B. (1996), «Le droit au logement, un droit social fondamental», *Aménagement-Environnement*, n° spécial
- Hutchinson A. (2003), «Le moratoire hivernal dans le parc social bruxellois», *D.Q.M.*, n°34
- IWEPS (2015), Deprez A. et Gerard V. avec la collaboration de M. Mosty, *Les expulsions domiciliaires en Wallonie : Premier état des lieux, Étude de l'IWEPS, janvier 2015*, Beschikbaar op: www.iweeps.be
- Leval G. (2011), «Délivrance de l'immeuble et expulsion du saisi - Titre, délai et aide éventuelle du C.P.A.S. en vue du relogement.», *Rép. not., Tome XIII, La procédure notariale, Livre 2, Saisie immobilière, Bruxelles, Larcier, 2011*, n° 514
- Lugentz F. (2013), «De nouvelles modifications à la législation réprimant la traite des êtres humains et les marchands de sommeil», *J.T.*, 2013/41, n° 6543
- Merchiers Y. (2014), «Sanctions du non-paiement du loyer ou de l'indexation», *Rép. not., Tome VIII, Les baux, Livre 1, Bail en général, Bruxelles, Larcier, 2014*, n° 247 ; *Vred. Etterbeek*, 6 avril 2010, *J.J.P.-T.Vred.*, 2012/3-4
- Meulemans D. (dir.), «2. En ce qui concerne la demande», *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, C - Troisième Partie: Réglementation des baux a usage de résidence principale, Chapitre Quatre: Procédure particulière en matière d'expulsion, Section 2: Expulsions demandées par le bailleur, § 1. Le secteur privé, G. Avertissement au C.P.A.S., c. Sur qui pèse l'obligation d'informer?*
- Meulemans D. (dir.), «b. La gravité du manquement», *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, B - Deuxième partie: Droit commun des baux à loyer, Chapitre Six: La fin du bail, Section 2bis: Effets de l'inexécution fautive, § 3. Résolution du bail pour inexécution fautive, D. Le pouvoir d'appréciation du juge et les critères des manquements graves.*
- Meulemans D. (dir.), «Section 12: Que devient alors le privilège du bailleur?», *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, G. Septième partie: Sujets particuliers en matière de baux, Chapitre Cinq: Le règlement collectif de dettes et le droit du bail.*
- Moreno O. (2002), «La loi sur l'humanisation des expulsions, état du droit et de son évolution», *Journal des Procès*, n° 431, 22 février 2002
- Moreno O. (2009), «L'humanisation des expulsions, parcours fléché entre législation, judiciarisation, conciliation et médiation», 28 avril 2009. Beschikbaar op www.rbdh-bbrow.be
- NAPORA S. (2006), «Les effets de l'inexécution fautive et non fautive», in *Le droit commun du bail, Bruxelles, La Charte, 2006.*
- Ninane Y. (2016), «Quel(s) recours contre un jugement d'expulsion en matière locative?», *Les pages*, 2016/9
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel (2017), *Inzichten in non take-up van de sociale rechten en in sociale onderbescherming in het Brussels Gewest, Thematisch katern van het Brussels armoederapport 2016*, Brussel, *Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie*, 2017
- Oliviers G. (1999), «Une nouvelle et énième modification des dispositions législatives en matière de baux pour humaniser les expulsions», *J.J.P.*, 1999
- Petit B. (2008), «Passerelle entre conciliation et procédure judiciaire», *Ius & Actores*, 2008/1
- RBDH (2017a), «La pénalisation du squat de bâtiments: dans la mauvaise direction !», 20 juin 2017. Beschikbaar op www.rbdh-bbrow.be
- BBROW (2017b), «Squatter, un crime - La nouvelle loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui», *Les analyses du RBDH*, oktober 2017. Beschikbaar op www.rbdh-bbrow.be
- BBROW (2017c), *Le projet de loi anti-squat*, 6 juillet 2017. Beschikbaar op www.rbdh-bbrow.be
- BBRoW (2017d), *Ontwerp van ordonnantie betreffende de huurovereenkomst (derde lezing). Nota ter attentie van de Brusselse parlementsleden*, 1 maart 2017. Beschikbaar op www.rbdh-bbrow.be
- BBROW (2018), «Les expulsions locatives, mieux vaut prévenir», *Les analyses du RBDH*, 21 februari 2018. Beschikbaar op www.rbdh-bbrow.be
- Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2016), *Bijdrage aan politiek debat en politieke actie, Tweejaarlijks verslag 2016-2017.*
- Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018), *Burgerschap en armoede, Bijdrage aan politiek debat en politieke actie, Tweejaarlijks verslag 2016-2017.* Beschikbaar op www.luttepauvrete.be
- Tholomé L. (2016), «Marchands de sommeil», *Les Échos du logement*, n°118, déc. 2016, p. 58-59.
- Tulkens F., et Sohier J. (2015), «Les cours et tribunaux - Chronique de jurisprudence constitutionnelle 2013 & 2014», *R.B.D.C.*, 2015/2, p. 307
- Veny L. Carlens I., Goes P., Warnez B. (2014), *Aperçu de jurisprudence concernant le droit à l'intégration sociale et le droit à l'aide sociale 2012*, *Universiteit Gent - Faculteit Rechtsgeleerdheid Vakgroep Publiekrecht, POD Maatschappelijke Integratie*



Uithuiszettingen: juridische aspecten

Dit dossier, opgemaakt in opdracht van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel, in het kader van het Brussels Armoederapport 2018, is gewijd aan de presentatie en juridische analyse van de verschillende vormen van uithuiszetting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Er worden drie grote vormen van uithuiszetting onderscheiden: gerechtelijke uithuiszetting; administratieve uithuiszetting; en onwettige uithuiszetting.

Voor de eerste twee vormen - gerechtelijke en administratieve uithuiszetting - overlopen we eerst de redenen die de opstarting van de procedure rechtvaardigen. Bij gerechtelijke uithuiszetting (Titel I) verschilt de procedure naargelang het soort relatie (of contract) tussen de huurder (of bewoner) en de eigenaar (of verhuurder). Bij administratieve uithuiszetting (Titel II) hangt de procedure af van de herkomst van de aanvraag (de gemeente of de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie). Voor beide procedures worden vervolgens beschreven: de verschillende stappen die leiden van het risico van uithuiszetting tot daadwerkelijke uithuiszetting, met vermelding van de bevoegde instanties, de betrokken spelers en hun opdrachten (gerechtshandelaar, OCMW ...) en de toebedeelde termijnen en bijhorende kosten; de mogelijkheden voor de betrokkenen om beroep aan te tekenen; en de potentiële rechten die ze daarbij genieten.

Voor de onwettige uithuiszetting (Titel III) die per definitie buiten het wettelijk kader geschiedt, hebben de beschreven procedures uitsluitend betrekking op de beroepsmogelijkheden en rechten van personen die op die manier uit hun huis werden gezet.

Bijzondere aandacht gaat in dit dossier naar kwetsbare personen. We beschrijven de recente evoluties in de wetgeving om na te gaan wat er in de toekomst beter - of slechter - wordt voor de meest kwetsbare Brusselaars.

<http://www.ccc-ggc.brussels/nl/observatbru/accueil>

Dit document is eveneens beschikbaar in het Frans.

Ce document est également disponible en français sous le titre:
«**Les expulsions de logement : aspects juridiques**»