

## **Annexe 1 - Déroulement de la table-ronde portant sur la thématique de la prévention de l'absence de chez soi**

- a) Témoignages des expert.e.s du vécu et assistant.e.s sociaux.ales
- b) Echanges et discussions sur base des témoignages et identification de sous-thématiques en lien avec la prévention de sans chez-soi
- c) Présentations sur les expulsions domiciliaires
  - ❖ Les expulsions de logement à Bruxelles – Etat des lieux, logiques et enjeux, Pernelle GODART (IGEAT, ULB) et Eva SWYNGEDOUW (Cosmopolis, VUB)
  - ❖ Les expulsions locatives en matière de baux privés - Avis d'initiative du Conseil consultatif du logement, Sandrine JACOBS (Bruxelles Logement)
- d) Travail en sous-groupe autour des sous-thématique en lien avec la prévention (cf. sous-thématiques identifiées en point b).

## Annexe 2 - Les expulsions de logement à Bruxelles – Etat des lieux, logiques et enjeux, Pernelle GODART (IGEAT, ULB) et Eva SWYNGEDOUW (Cosmopolis, VUB)

- Il existe **peu de données sur les expulsions domiciliaires** mais selon une enquête réalisée au niveau européen, la Belgique se situe en troisième position des pays européens avec le plus haut taux d'expulsions domiciliaires<sup>1</sup>. Il n'y a pas suffisamment d'outils statistiques pour mieux comprendre ce phénomène.
- Selon l'étude sur les expulsions domiciliaires :
  - ❖ **Un tiers des ménages n'ont toujours pas trouvé de solution stable de relogement 1 à 3 ans après leur expulsion.**
  - ❖ Les expulsions domiciliaires coûtent chers à tous les niveaux (procédure d'expulsion, solutions de relogement). **L'investissement** d'un euro dans la **prévention** des expulsions domiciliaires **permettrait d'économiser sept euros.**
- Il existe 3 types d'expulsions domiciliaires :
  - ❖ Administrative
  - ❖ Judiciaire (justice de paix) : les chiffres ci-dessous (voir points suivants) ne concernent que les expulsions judiciaires.
  - ❖ Informelle (hors cadre) : il existe des sanctions à l'égard des propriétaires qui pratiquent les expulsions informelles mais celles-ci sont peu appliquées en pratiques.
- L'expulsion domiciliaire commence par une **requête ou citation** en justice de paix et le nombre est estimée à environ 5000 cas pour l'année 2017. Ensuite, une audience a lieu pour déterminer si l'expulsion est justifiée.
  - ❖ Lors des audiences en justice, **60% des locataires ne sont pas présents** physiquement dans la salle d'audience. Ainsi, le jugement se base uniquement sur les éléments apportés par le propriétaire.
  - ❖ Sur les 40% qui se présentent en audience, **seuls 10% sont représentés par un avocat**, les 30% restants sont seuls, représentés/accompagnés par un membre de la famille/travailleur social. Lorsque le locataire n'est pas représenté par un avocat, le juge peut avoir tendance à se concentrer uniquement sur le point de vue du bailleur et ne pas examiner en détail les aspects tels que l'enregistrement du bail, la justesse du loyer, l'état de l'appartement, etc.
- Si un jugement est prononcé en faveur de l'expulsion, cela peut entraîner des conséquences stressantes et déstabilisantes pour le locataire, qui se retrouve souvent contraint de déménager vers un logement de mauvaise qualité entraînant un cycle d'instabilité.
- La signification de l'expulsion peut concerner jusqu'à 1200 cas par an (année 2017). Tandis que l'expulsion en elle-même est mise en œuvre dans environ 600 cas par an (année 2017).
  - ❖ Selon les chiffres mentionnés, il y a **environ 13 expulsions pour 1000 habitants à Bruxelles**, 12 pour 1000 habitants à Lille et 8 pour 1000 habitants à Paris. Cela suggère que le taux d'expulsion à Bruxelles est relativement élevé par rapport aux deux autres villes mentionnées.
  - ❖ **Les motifs des expulsions sont multiples**, et les loyers impayés sont les principaux : seul 14% des expulsions ne font pas suite à des arriérés de loyer. Le loyer médian en arriéré est de 2900 €.

---

<sup>1</sup> Voir enquête EU-SILC 2012 – rapports de Pernelle

- ❖ Le motif principal pour non-départ du logement en fin de bail est le fait que les personnes n'ont pas trouvé une nouvelle solution de logement.
- ❖ Les **bailleurs privés sont responsables de 80%** des expulsions et les bailleurs publics sont responsables de 19% des expulsions.
- ❖ Les expulsions touchent particulièrement **les personnes âgées de 20 à 49 ans** (au moment du jugement)
- ❖ Sur ces 35 dernières années, **le loyer moyen a augmenté de 80%** (hors inflation)
- ❖ Lorsqu'un logement est reconnu insalubre par la DURL, à court terme le locataire doit quitter le logement à la suite d'une plainte qu'il a lui-même introduite.
- La procédure d'expulsion renforce le **déséquilibre de pouvoir entre le bailleur et le locataire**. Le propriétaire cherche souvent à faire valoir son droit de propriété pour des raisons lucratives plutôt que pour des raisons d'usage. Pour rééquilibrer cette situation, il est nécessaire de prendre **des mesures préventives** :
  - ❖ La régulation des prix des logements.
  - ❖ La création/mise en place davantage de logements sociaux et d'urgence.
  - ❖ Agir en amont de la procédure d'expulsion en accompagnant locataires en vue de prévenir les arriérés de loyer.
  - ❖ Agir pendant la procédure d'expulsion en rééquilibrant le droit au logement et le droit à la propriété privée, le pouvoir entre bailleur et locataire : tenir compte des caractéristiques du bail (est-ce que le loyer est juste ?)
  - ❖ Lutter contre les expulsions illégales et sauvages.
  - ❖ Prévoir des sanctions plus dissuasives vis-à-vis des bailleurs.
  - ❖ Réduire le nombre d'expulsions sans solution de relogement.

# Les expulsions de logement à Bruxelles

## État des lieux, logiques et enjeux

Pernelle Godart<sup>1</sup>, Eva Swyngedouw<sup>2</sup>,  
Mathieu Van Criekingen<sup>1</sup>, Bas van Heur<sup>2</sup>

<sup>1</sup> IGEAT – Université libre de Bruxelles

<sup>2</sup> Cosmopolis – Vrije Universiteit Brussel

*Présentation Bruss'help - 17 février 2023*

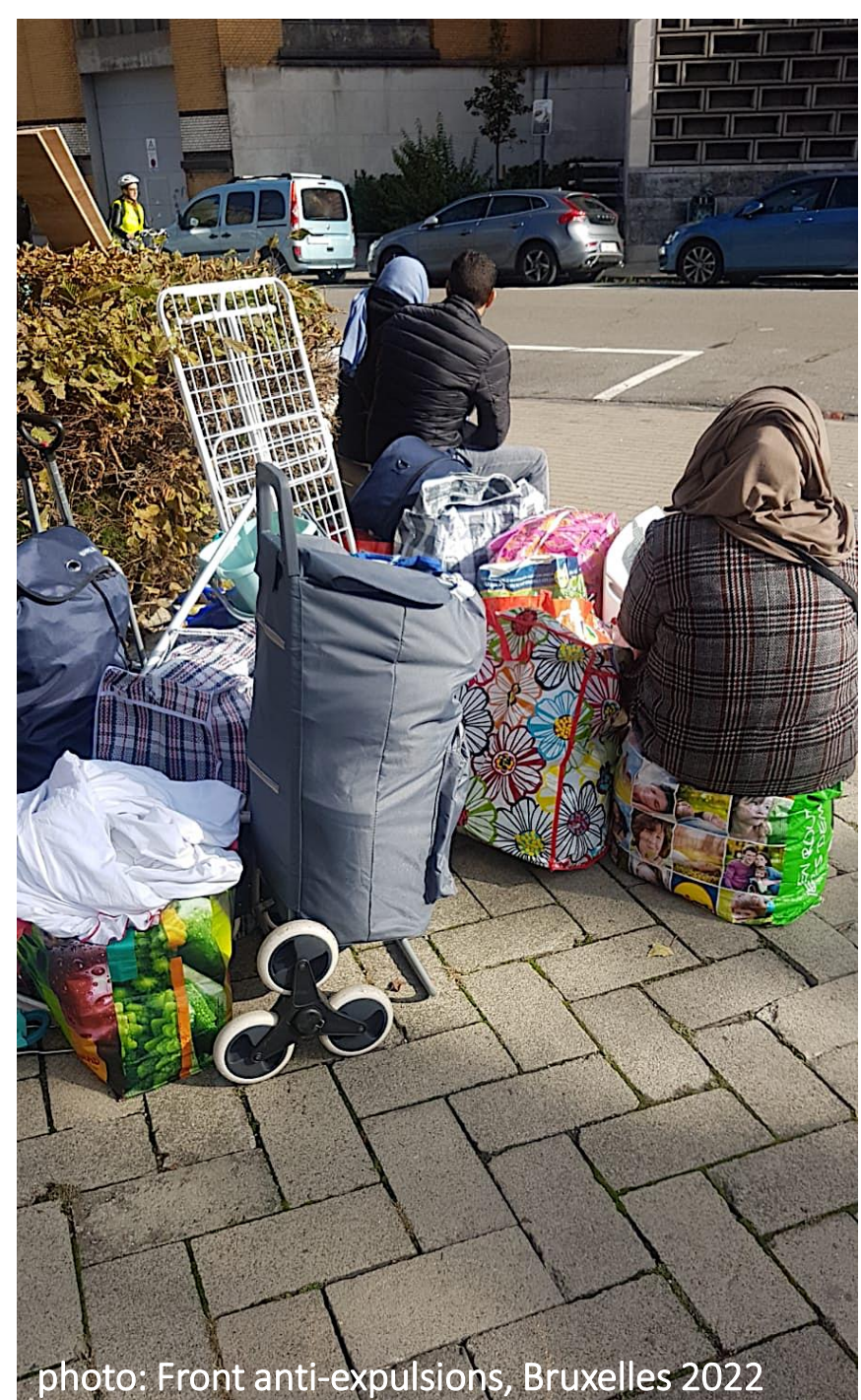


photo: Front anti-expulsions, Bruxelles 2022

# Le projet

<https://bru-home.ulb.be/>



BRU-HOME — un projet de recherche sur l'expulsion de logement à Bruxelles

[Cartographie des expulsions](#) [Rapports](#) [Projet de recherche](#)   

## BRU-HOME

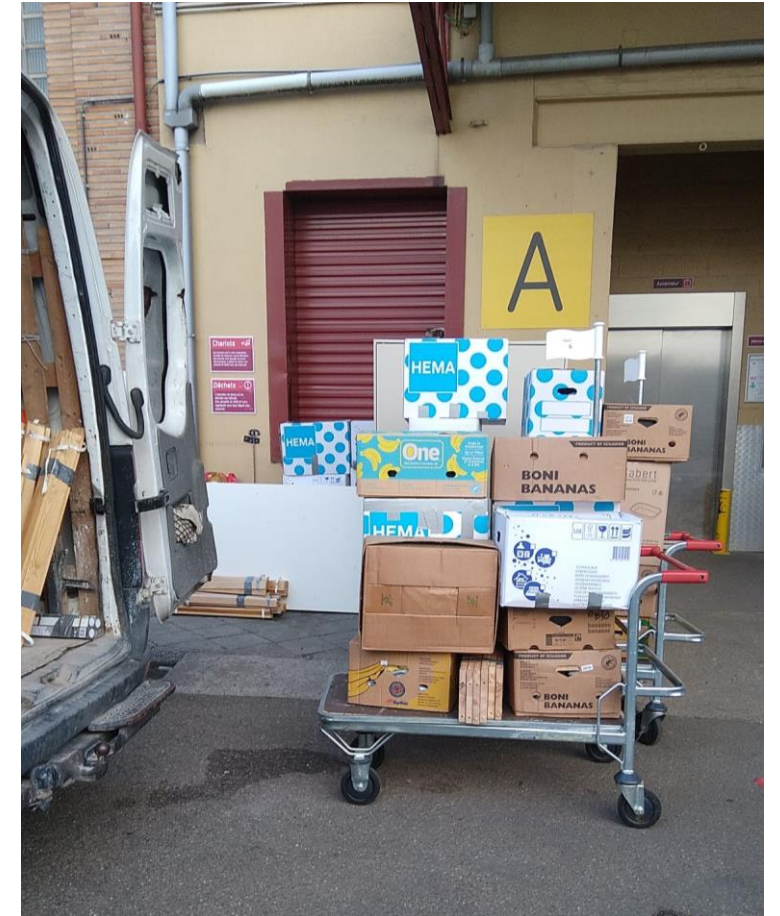


Pernelle Godart

Le projet Bru-Home (2019-2023) documente **les expulsions de logement à Bruxelles.**

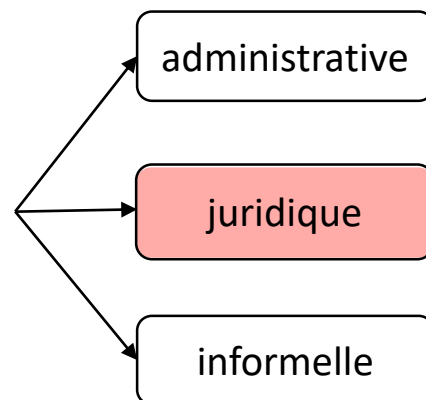
# Un enjeu important... mais peu connu

- Lourdes répercussions
  - sur le plan individuel : anxiété, décrochage scolaire, pertes d'emploi, instabilité résidentielle,...  
(Desmond, 2016; Fondation Abbé Pierre, 2022)
  - sur le plan collectif : mobilisation de l'appareil judiciaire et d'assistance sociale,... (Kenna et al., 2016)
- Peu de données
  - Taux élevé en Belgique : n°3 en Europe (*enquête EU-SILC 2012*)
  - Premières estimations pour Bruxelles par l'Observatoire de la Santé et du Social (*Amerijckx et al., 2019*)
- Contexte
  - Pénurie structurelle de logements abordables à Bruxelles
  - Crise du covid
  - Crise énergétique

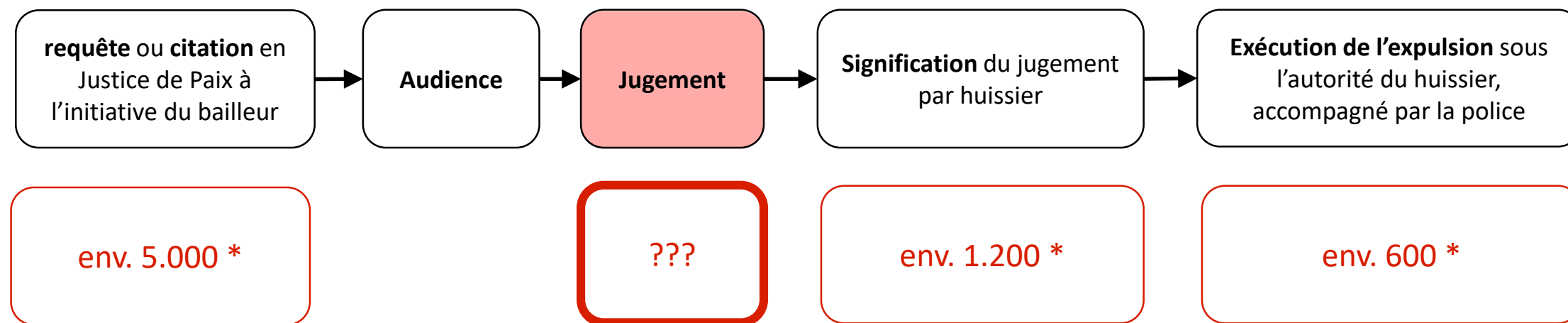


# Définition

- **Principaux types d'expulsion de logement**



- **La procédure d'expulsion en justice de paix**





\* chiffres estimés pour l'année 2017 – source : Observatoire de la Santé et du Social de la Région de Bruxelles-Capitale, 2019

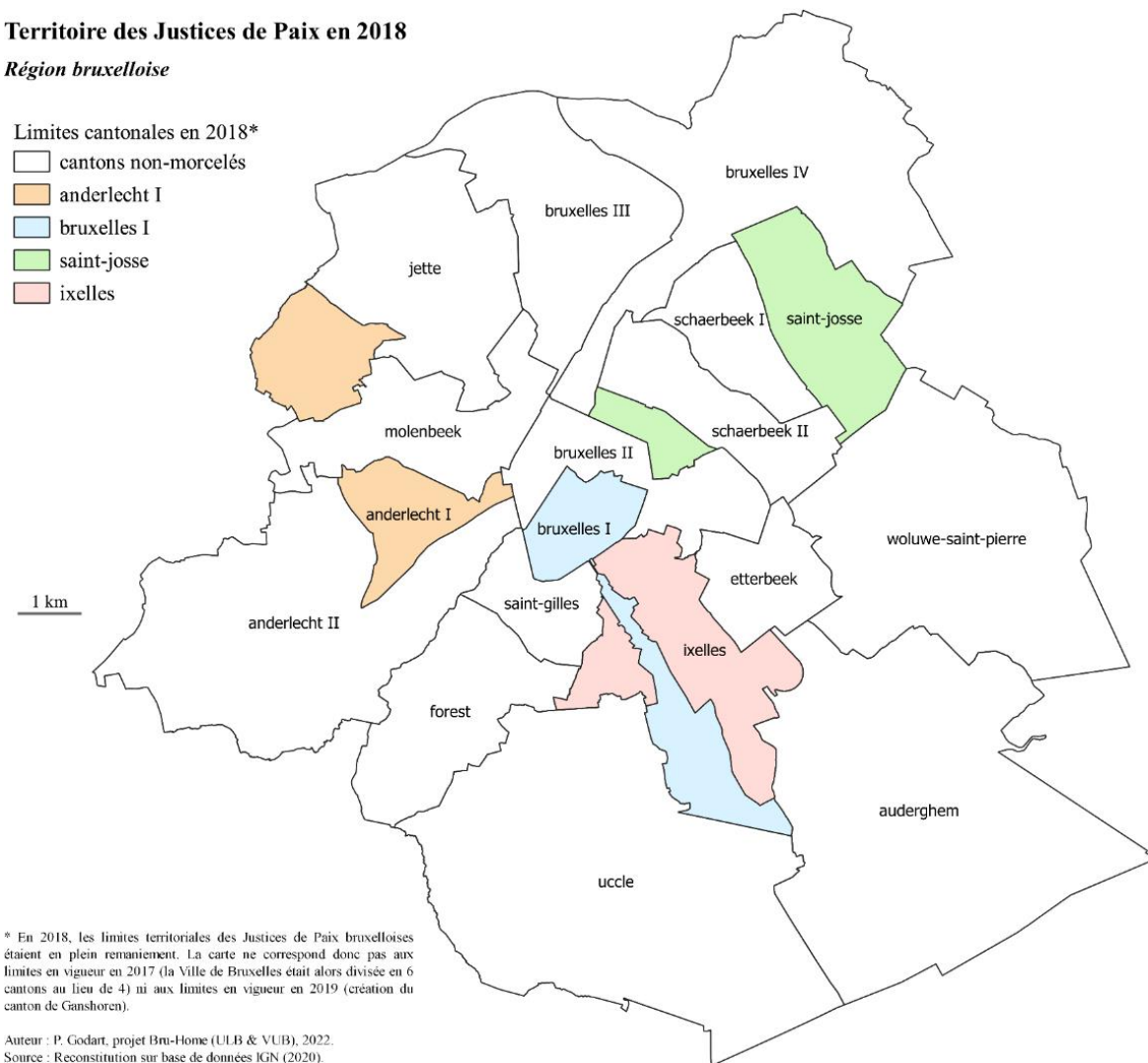
# En quête de données ....

## Territoire des Justices de Paix en 2018

### Région bruxelloise

Limites cantonales en 2018\*

-  cantons non-morcelés
-  anderlecht I
-  bruxelles I
-  saint-josse
-  ixelles



\* En 2018, les limites territoriales des Justices de Paix bruxelloises étaient en plein remaniement. La carte ne correspond donc pas aux limites en vigueur en 2017 (la Ville de Bruxelles était alors divisée en 6 cantons au lieu de 4) ni aux limites en vigueur en 2019 (création du canton de Ganshoren).

Auteur : P. Godart, projet Bru-Home (ULB & VUB), 2022.  
Source : Reconstitution sur base de données IGN (2020).



Les 25 livres contenant les 4.415 jugements (tous types confondus) prononcés par le canton de Saint-Josse pour l'année 2018. (Photo : Pernelle Godart, septembre 2020)



Les archives d'une des justices de paix bruxelloises. (Photo : P. Godart, octobre 2021)



# Combien ?

- 11 jugements d'expulsion par jour
- 13 pour 1.000 ménages locataires  
(Lille: 12 ‰ / Paris: 8 ‰)

⇒ 80% des demandes d'expulsion sont acceptées

⇒ 15% des jugements d'expulsion sont exécutés

- 60% de locataires absents à l'audience
- 10% de locataires représentés par un avocat  
(contre 70% des bailleurs)

Jugements d'expulsion selon le type de décision pour la Région bruxelloise en 2018

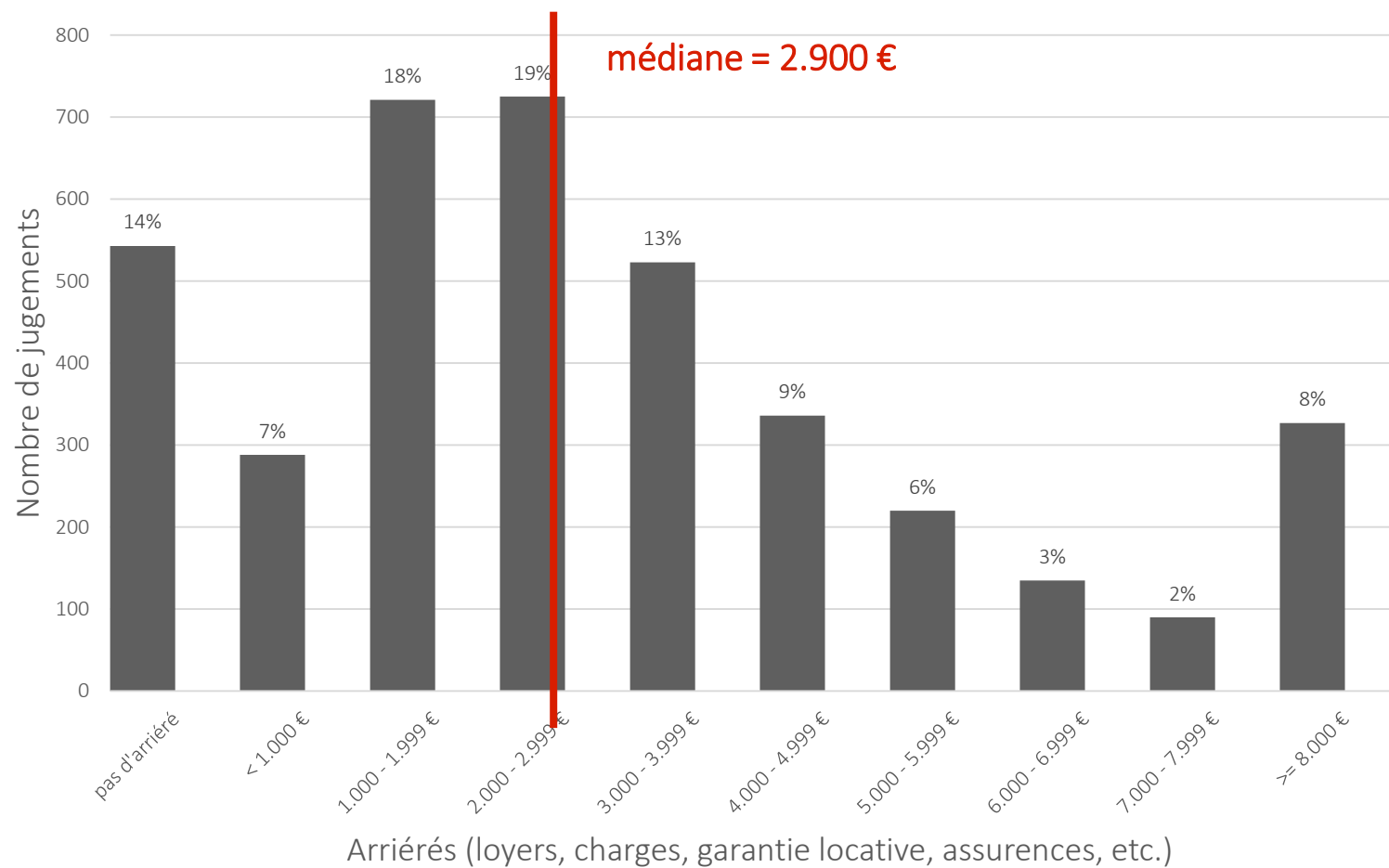
	# jugements	% jugements	taux de présence*
Prononcé d'expulsion			
immédiate	2686	69%	21%
à une date fixe	624	16%	74%
conditionnel**	598	15%	93%
<b>total</b>	<b>3908</b>	<b>100%</b>	<b>40%</b>

\* part des jugements où au moins un des locataires/occupants est présent ou représenté par un avocat à l'audience

\*\* si défaut de paiement dans les cas de plan d'apurement

# Pour quel motif ?

Jugements d'expulsion selon les arriérés locatifs pour la Région bruxelloise en 2018



# Par qui ?

Nombre et taux d'expulsion selon le type de bailleur  
en Région de Bruxelles-Capitale, 2018

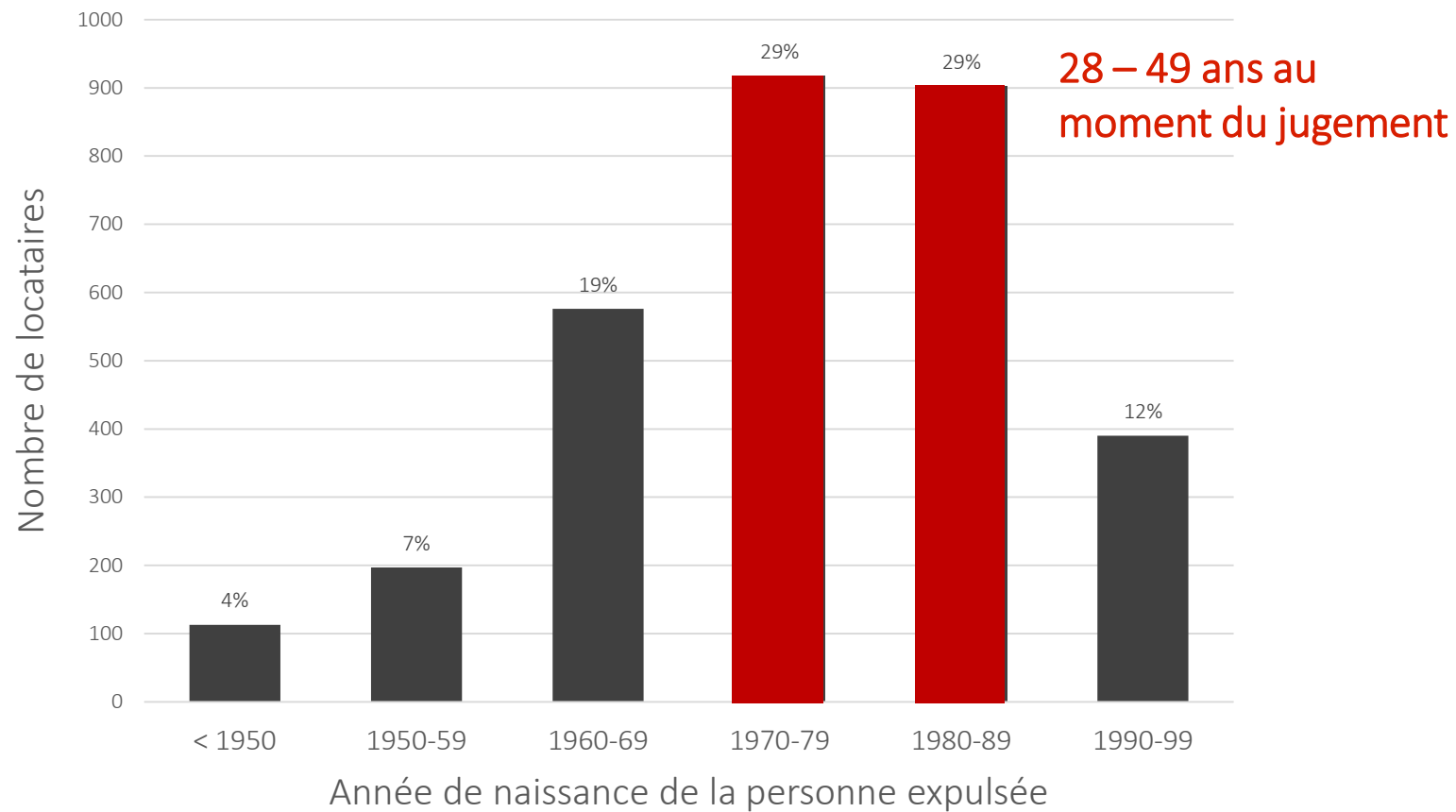
81%

19%

bailleurs demandant l'expulsion		jugements d'expulsion		taux d'expulsion (nb jugements / nb de logements en location)
		nombre	%	
Bailleur privé	personne physique	2626	67%	1,3%
	société	541	14%	
Bailleur public	logement social	433	11%	1,1%
	Agence Immobilière Sociale	123	3%	2,6%
	Centre Public d'Action Sociale	93	2%	6,7%
	régie foncière régionale ou communale	85	2%	1,3%
total		3908	100%	1,3%

# Qui ?

## Répartition des personnes expulsées selon leur année de naissance pour la Région bruxelloise en 2018

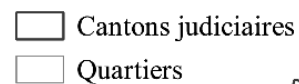
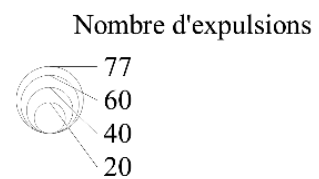
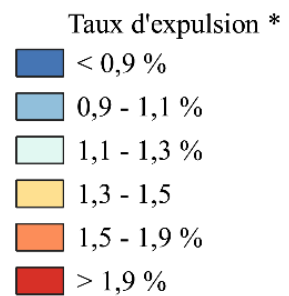


Où ?

## Nombre et taux d'expulsion par quartier en 2018

Région bruxelloise, 2018

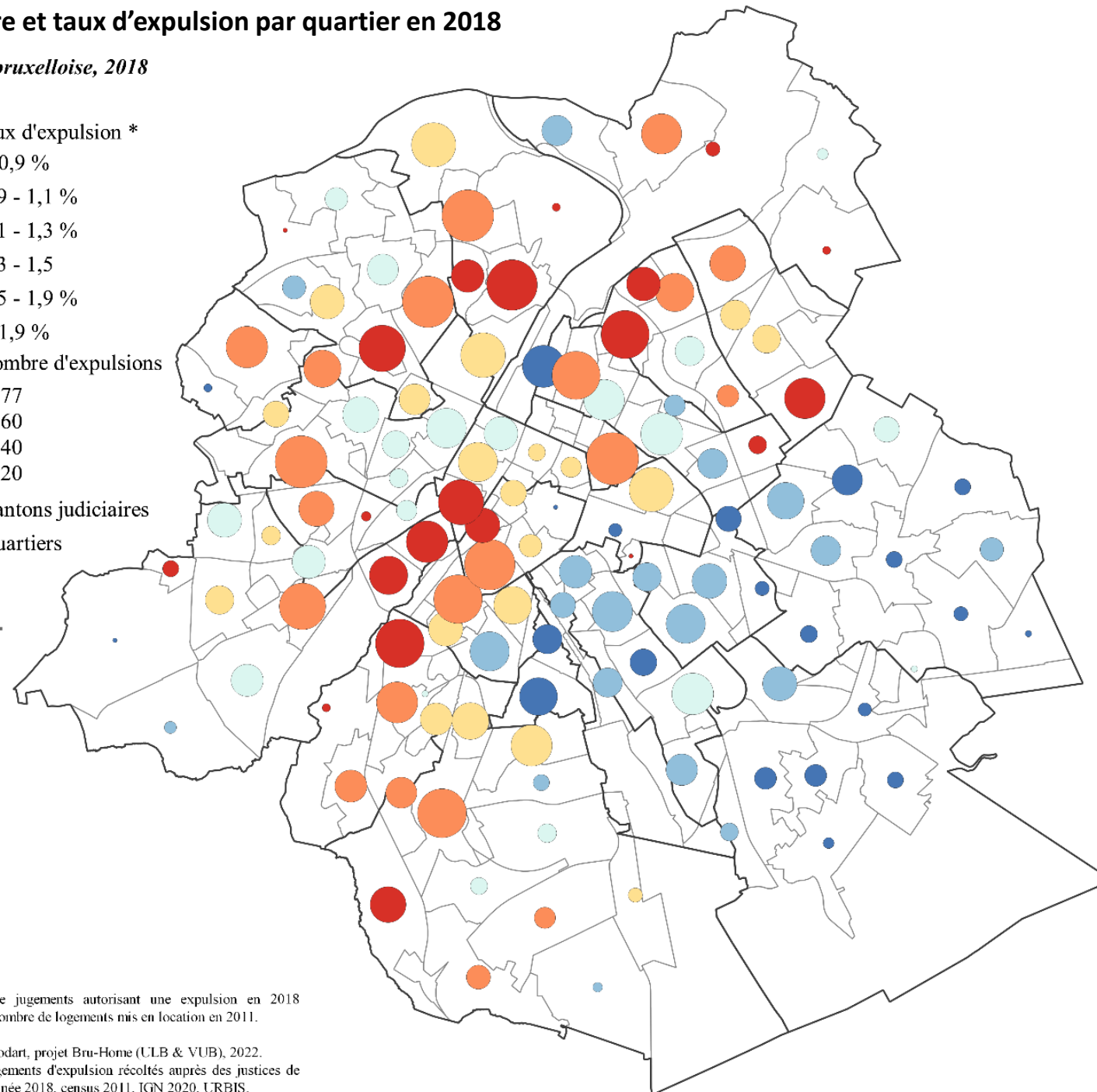
taux moyen: 1,3% →



1 km

\* nombre de jugements autorisant une expulsion en 2018 rapporté au nombre de logements mis en location en 2011.

Auteur : P. Godart, projet Bru-Home (ULB & VUB), 2022.  
Sources : jugements d'expulsion récoltés auprès des justices de paix pour l'année 2018, census 2011, IGN 2020, URBIS.



# Conclusions

- **L'ampleur quantitative des expulsions de logement à Bruxelles est loin d'être anecdotique**, alors même qu'on n'en connaît pas la totalité.
- Les expulsions de logement à Bruxelles sont d'abord une question d'exclusion par des mécanismes de marché, dont **le ressort essentiel est moins les loyers impayés que les loyers impayables**.
- Telle qu'elle se déroule, **la procédure judiciaire d'expulsion renforce le déséquilibre de pouvoir inhérent à la relation bailleur-locataire**, dans un contexte de pénurie structurelle de logements hors marché et de quasi absence de mécanismes de contrôle des prix.
  - ⇒ elle fonctionne comme une garantie légale de jouissance lucrative du bien, en permettant à un bailleur de se défaire légalement d'un locataire incapable de payer le loyer fixé.
- Réduire le nombre d'expulsions nécessite **d'intervenir sur les structures de production et d'allocation des logements**, pour y diminuer la prévalence des logiques de marché.

### **Annexe 3 - Les expulsions locatives en matière de baux privés - Avis d'initiative du Conseil consultatif du logement, Sandrine JACOBS (Bruxelles Logement)**

- **60% des habitants** de la Région de Bruxelles Capitales sont **locataires**, ce qui correspond à environ 336 000 ménages.
- Environ **6000 demandes d'expulsions locatives/an** sont introduites en Région de Bruxelles-Capitale : 5000 sont introduites devant un juge et 600 ménages sont **effectivement expulsées** (ce qui représente **1,5% des ménages locataires**)
- Une expulsion est toujours un échec pour l'ensemble des parties impliquées :
  - ❖ Le locataire : perte de logement traumatisante et aggravation du processus d'endettement suite aux frais de procédure.
  - ❖ Le bailleur : assure un rôle répressif désagréable à endosser et subit des pertes financières importantes estimée à 20 000€ en moyenne.
  - ❖ La société / le contribuable : intervention du CPAS / mise à disposition d'un logement
- Réflexions autour des **actions préventives** à mettre en œuvre pour éviter les expulsions locatives : **mise en place d'un fonds de prévention des expulsions** à activer dès qu'il existe en arriéré de loyer pour éviter l'aggravation de la situation du locataire
  - ❖ Objectifs :
    - Soulager la relation locative : utilisation du fonds pour payer les arriérés de loyer au bailleur et établir un plan de remboursement personnalisé du locataire (en fonction de sa situation) au Fonds et un accompagnement du locataire.
    - Lancer l'alerte vers les services sociaux dès l'entame de l'impayé de loyer : circonscrire le contexte et les causes de non-paiement et renvoyer la situation vers les services d'accompagnement existants
  - ❖ Différents acteurs (locataires, bailleur, CPAS, les associations, AIPL, etc.) peuvent contacter le fonds. Le financement du fonds pourrait être assuré par le fonds de garantie locative qui serait étendu aux arriérés locatifs.



## Avis d'initiative

# LES EXPULSIONS LOCATIVES

# EN MATIERE DE BAUX PRIVES

**Le présent avis d'initiative porte sur les baux privés étant donné que les baux publics présentent des dispositions propres relatives à la gestion des impayés locatifs.**

L'avis est adopté à la majorité des membres, moyennant :

- 13 approbations : la SLRB, Citydev, l'UGEB, les ALS, la FESOCOLAB, la FEBUL, Habiter Bruxelles, l'IEB, le RBDH, le Réseau Habitat, le Syndicat des locataires, le Conseil économique et social (Brupartners – représentant des travailleurs), un expert indépendant.
- 1 opposition : SNPC/VE (la motivation est reprise intégralement en page 9).
- 7 abstentions : le Fonds du Logement, l'IPI, les architectes, la Confédération de la Construction, le notariat, l'UPSI et les AIS.

Il est à noter que 4 membres n'ont pas participé à l'avis : Brulocalis (section CPAS), Brulocalis (section communes), Conseil économique et social (Brupartners – représentant des employeurs), un expert indépendant.



## La motivation de l'avis d'initiative

En Région bruxelloise, on compte 6.000 demandes d'expulsion de locataire(s) par an dont 5.000 sont introduites devant un juge, les autres, antérieurement en arbitrage ou abandonnées. 1.200 sont organisées (*jugement communiqué au locataire avec commandement d'expulsion*).

À ce stade, il y a une telle pression sur les locataires qu'environ la moitié d'entre eux préfèrent partir d'eux-mêmes. Finalement, l'expulsion par l'huissier, du serrurier et de la police concernera encore environ 600 ménages qui seront mis à la rue.

En Région bruxelloise, **les 5.000 demandes annuelles d'expulsion représentent 1,5 % des ménages locataires**. Outre ce chiffre qui est loin d'être anodin, **le processus d'expulsion est un échec pour l'ensemble des parties prenantes** :

- Le locataire : Forte aggravation du processus d'endettement suite aux frais de procédure ;  
Perte du logement traumatisante.
- Le bailleur : Pertes financières importantes (estimation de l'ordre de 20.000€ en moyenne<sup>1</sup>) ;  
Rôle répressif désagréable à endosser.
- La société : Intervention du C.P.A.S., mise à disposition d'un logement.

Le Conseil a ainsi décidé de mener une **réflexion autour des actions à mettre en œuvre pour éviter les expulsions locatives, et soulager les parties prenantes au bail des lourdes conséquences découlant du processus d'expulsion**.

Pour forger le présent avis, le Conseil a mené les consultations de différents intervenants :

- Christelle LISOMBO pour le CPAS de la Ville de Bruxelles ;
- Guilhem LAUTREC pour le Service Habitat Accompagné du CPAS de Saint-Gilles ;
- Nicolas BERNARD, professeur à l'Université Saint-Louis - Bruxelles ;
- Jacques GIELEN, huissier de Justice à Bruxelles ;
- Vincent BERTOUILLE, juge de paix à Forest ;
- Le-Thu TRAN VIET et Marie E.P. MASSON, pour le SECAL sur Bruxelles et au niveau national ;
- Bruno DIDIER pour l'Union professionnelle des assurances - Assuralia ;
- Valérie KRIESCHER pour l'Assurance logement garanti (Flandre) ;
- Els DEBRABANDERE pour Wonen Vlaanderen – Fonds flamand de lutte contre les expulsions.

## Un Fonds comme processus de prévention des expulsions

Après consultation des intervenants, la piste d'une couverture d'assurances volontaire ou obligatoire a été assez vite écartée en raison d'une rentabilité mise en question par ce secteur notamment suite aux risques difficiles à cerner autour d'une pratique encore atypique.

Spontanément, a été évoquée l'idée d'un organisme telle une caisse de risque d'insolvabilité et d'intervention. Nous l'appellerons dans cet avis le « **Fonds** ».

### Les objectifs du Fonds

#### 1- La subrogation soulageant la relation locative

**Le 1<sup>er</sup> objectif du Fonds est de soulager la relation locative par une intervention rapide de nature à réduire l'assiette de la dette et une subrogation déplaçant la dette de la main du bailleur vers un autre créancier, le FONDS :**

- Le Fonds paie les arriérés locatifs au bailleur ;
- Le Fonds se fait rembourser par le locataire via un plan de remboursement adapté à sa situation.

Le Conseil recommande toutefois des exceptions à la récupération de créances à évaluer lors de l'accompagnement du locataire, selon l'évaluation de la situation sociale et financière :

- L'abandon partiel ou total de récupération de la créance quand elle naît de circonstances extraordinaires difficiles à conjurer ;
- Le remboursement total et immédiat de la créance en cas de recours inopportun au Fonds (par exemple, les cas de grivèlerie locative).

#### 2- Le « lancement d'alerte » en vue d'accompagner le locataire dès l'entame de l'impayé de loyer

Le lancement de l'alerte pourrait être déclenché dès qu'il existe un arriéré de loyer et ce, par différents acteurs :

- Le locataire lui-même afin de se faire accompagner ;
- Le bailleur dès le constat de non-paiement du loyer (intérêt dans la récupération de son impayé) ;
- Le CPAS ;
- Les AIPL, ...

Plus tôt le Fonds est informé, plus vite il peut mettre en place un accompagnement pour juguler l'aggravation crescendo de la situation du locataire. Ceci se ferait en deux temps :

1- Le Fonds prendrait contact avec le bailleur et le locataire afin d'essayer de **circonscrire le contexte et identifier les causes du non-paiement**. Celles-ci ont leur importance pour déterminer le suivi à mettre en place :

- Les origines des difficultés financières peuvent être très diverses et nécessiter des suivis très différents : perte d'emploi, problème de santé, capacité à payer le loyer, endettement structurel, ...
- Le non-paiement peut également trouver son origine dans l'état du logement,
- ...

2- Le Fonds pourrait ensuite s'occuper de l'accompagnement ou **renvoyer vers les services d'accompagnement existants**. Ceux-ci peuvent inclure une multitude d'acteurs tels que :

- Les CPAS ;
- Les AIPL ;
- Les services de médiation de dettes ;
- Les services de guidance à domicile chargés de la prévention des expulsions ;
- La DIRL ;
- Les services juridiques de 1<sup>ère</sup> ligne ;
- etc.

Outre le soulagement des intervenants de la relation locative sur leurs difficultés relevées supra, la création du Fonds présente également les avantages suivants :

- L'accompagnement est proposé sans démarche du locataire. On évite ainsi :
  - o L'absence de demande d'accompagnement, consécutive à la méconnaissance des services existants ;
  - o La difficulté à franchir le pas pour se faire accompagner.
- Les solutions à apporter à la situation du locataire sont plus simples à dégager alors que celle-ci est moins enlisée. Il ne s'agit pas nécessairement de trouver un relogement mais éventuellement de mettre d'autres moyens plus simples et moins onéreux en place ;
- La clarification de l'intervention publique pour la prise en charge des arriérés de loyer. Actuellement, il n'est pas rare que des CPAS bruxellois prennent en charge des arriérés de loyers. Toutefois, il semble y avoir autant de pratiques que de CPAS.

### La forme juridique et le financement

**Le Conseil est en faveur d'un Fonds règlementé et exclusivement alimenté par les pouvoirs publics, à l'instar de ce qui se fait par les pouvoirs publics dans le cadre du Fonds Secal**

Au cas où un financement total ne peut être réalisé par les pouvoirs publics, d'autres pistes ont été évoquées :

- **Le financement d'origine multiple, via l'aide publique mais aussi via l'aide des parties :**

Chacun y trouverait intérêt : les bailleurs celui d'être payés, les locataires à ne pas être expulsés et, en ce qui concerne la Région, à payer moins de frais de prise en charge, moins d'allocations sociales diverses et retirer ses membres de la spirale coûteuse de l'accroissement insupportable des frais judiciaires au moment précis où ils plongent dans les difficultés.

Il est aussi suggéré un éventuel traitement différencié selon le type de bailleur. L'idée est de ne pas traiter de manière similaire un bailleur qui loue le 3ème étage de son logement parce que ses enfants sont partis et un bailleur professionnel ou qui possède un grand nombre de logements mis en location.

- La piste du **Fonds de garantie locative** nourri par toutes les garanties locatives payées par les locataires, pourrait limiter de façon considérable le coût général et régler définitivement la problématique de la mise en place de plus en plus difficile de la garantie locative par dépôt d'une somme bloquée au nom du preneur.

Ce Fonds de garantie locative concrétise l'idée selon laquelle il n'est pas nécessaire, dans de nombreux cas, d'aller puiser dans la garantie locative pour combler les défaillances du locataire. D'où, l'idée d'un Fonds mutualiste qui interviendrait pour ceux qui en ont besoin. Suivant le taux de sinistralité, il faudrait sans doute ajouter des moyens supplémentaires payés par les pouvoirs publics qui éviteront les frais de relogement.

Cette idée pourrait éventuellement être étendue aux arriérés locatifs, sachant qu'en théorie, les loyers sont aussi couverts par la garantie locative, en acceptant une libération financière partielle et anticipée (pas uniquement à la fin du bail).

- Via **l'impôt** : L'alimentation du Fonds et la récupération des loyers payés par le Fonds pourrait se faire sur base annuelle en passant par une redevance assortie d'une contrainte (privilège du préalable et de l'exécution d'office).
- Via une **cotisation** à charge des bailleurs **en contrepartie de la garantie pour le bailleur du paiement des loyers**. Cette cotisation :
  - o Devrait être abordable (un caractère obligatoire plutôt que libre pourrait en favoriser le caractère abordable).  
Exemple : 5% du loyer a déjà été proposé par certains assureurs<sup>2</sup>.
  - o Pourrait dépendre du type de bailleur  
Cas particulier : le Logement social où le taux d'expulsion très bas (0,15%) mais au détriment de financement de la Société de Logement.
  - o Ne peut être répercutée dans le loyer.
- Via le non-remboursement d'une part des loyers, compensé par un coup de pouce fiscal aux bailleurs. Cette proposition fait référence à la mesure flamande mise en place pour aider les commerçants éprouvant des difficultés à payer leurs loyers dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 : pour que la Flandre accepte d'intervenir dans le loyer du commerçant, le bailleur doit laisser tomber un ou deux mois de loyer, autrement la Région n'intervient pas.  
La compensation au bailleur est d'ordre fiscal.

### Les conditions - Les limitations

Le Conseil recommande :

- **La limitation de la couverture du bailleur :**

L'intervention du Fonds est limitée au loyer non contesté.

Pour évaluer les situations, le Fonds indemnise le CPAS lorsqu'il est en charge de visiter les personnes pour éviter le paiement de loyers faisant l'objet de contestations.

Dans les cas extrêmes d'insalubrité, une alerte vers des services relais tels que la DURL, la Commune et le Parquet doit être mise en place.

Toutefois, le Conseil souhaite que le locataire puisse bénéficier de la couverture et qu'il ne soit pas pénalisé suite à un manquement de son bailleur.

- **Le conditionnement de la couverture du locataire :**

Le locataire doit être malheureux et de bonne foi. Par-là, le Conseil vise à exclure les locataires ayant des pratiques récurrentes à louer un logement sans payer de loyer. Le Fonds régional présenterait l'avantage d'un suivi plus rapide et facile de la délinquance locative

Cette exclusion demande une analyse du Fonds sur sa propre fréquence d'intervention auprès d'un bénéficiaire, sur les revenus de ce dernier et sur sa situation.

Toutefois, le Conseil souhaite que le bailleur puisse bénéficier de la couverture et qu'il ne soit pas pénalisé suite à un manquement de son locataire.

### Les moyens humains du Fonds

La réussite du dispositif est liée à une intervention dès l'entame de l'arriéré locatif. En cas de prise en charge trop lente d'un signalement, l'objectif ne pourra pas être atteint. Ainsi, il est indispensable que le Fonds locatif dispose de moyens humains et de liquidités en suffisance.

## L'intervention du Fonds après entame du processus d'expulsion

Malgré l'amélioration de l'aide visant à avoir moins d'expulsions, le Fonds ne pourra pas les empêcher toutes. Ainsi, le Conseil a porté ses réflexions sur sa fonction possible dans le cadre des procédures d'expulsion.

### La saisie du Fonds

Le Fonds locatif devra être informé le plus en amont possible des demandes d'expulsion, tout comme le CPAS.

Le Conseil s'interroge sur la mise en place optimale de cet avertissement.

Il privilégie :

- L'information du Fonds par les huissiers et les greffes concomitante à celle des CPAS. Cette disposition ne nécessite pas nécessairement une modification du Code judiciaire<sup>2</sup>.  
À noter qu'une information du Fonds par les CPAS a été écartée car celle-ci retarderait encore l'intervention du Fonds et qui est recommandée le plus en amont possible.
- Le bailleur aura la possibilité d'avertir le Fonds dès qu'il y a un arriéré de paiement du loyer.

À défaut d'autre possibilité :

- L'obligation du bailleur d'avertir le Fonds, sous peine de non-intervention partielle ou totale de ce dernier. Toutefois, le bailleur ne souhaite peut-être pas l'intervention du Fonds ou n'est pas toujours informé de manière adéquate. Une cotisation imposée aux bailleurs permettrait d'assurer cette documentation informative.

### Le rôle du Fonds

Des mécanismes devraient être mis en place pour une bonne collaboration entre le Fonds, le locataire, le bailleur, les huissiers, les associations, l'aide juridique de deuxième ligne, le CPAS et le juge de paix.

Le Conseil recommande que l'intervention du Fonds se fasse à deux niveaux :

- Dresser rapidement un rapport d'intervention obligatoire et l'adresser aux parties ainsi que, s'il est déjà saisi, au juge de paix. En aucun cas cette étape ne peut ralentir la procédure judiciaire ;
- Payer éventuellement les arriérés de loyer, idéalement avant la citation en justice de paix ou a minima, s'engager à payer les arriérés.

### Les services d'accompagnement de la procédure d'expulsion

D'après l'expérience des membres et suite aux auditions, nous arrivons aux constats suivants sur la situation actuelle quant aux services d'accompagnement de la procédure d'expulsion :

- La collaboration avec les CPAS n'est pas toujours « aisée » suite à la disparité d'organisation / des méthodes de travail des 19 communes et des 19 CPAS ;
- Tous les CPAS n'ont pas nécessairement une cellule consacrée au relogement.

Or, le Conseil estime qu'un accompagnement étroit, qu'il soit porté par le CPAS ou par le secteur associatif, est une condition indispensable au bon fonctionnement du Fonds. Par conséquent, il est important d'améliorer ces points.

Des propositions sont également formulées concernant les différents accompagnants à la procédure d'expulsion.

## - Le CPAS

Les pistes d'amélioration du travail des CPAS pourraient être :

- Les courriers de la justice de paix ou des huissiers signalant des familles risquant une expulsion :
  - o L'amélioration de la réception des courriers de signalement (les CPAS ne reçoivent pas toujours ces courriers) ;
  - o L'amélioration du contenu des courriers : ils ne contiennent généralement que le nom de la personne concernée et l'adresse du bien litigieux. Il manque souvent les dates d'audience d'introduction, de remise et d'expulsion.
  - o Le moment d'intervention : le plus en amont possible (éviter qu'une situation ne s'enlise davantage et trouver un nouveau logement demande du temps).
- La généralisation de bonnes pratiques auprès des CPAS :
  - o Le courrier des CPAS :
    - Mention d'une date de rendez-vous. Dans la pratique, lorsque le locataire réagit au courrier, la prise de rendez-vous peut s'avérer difficile en fonction des disponibilités du CPAS (*trop longue attente*) et des capacités de réaction adéquate du locataire ;
    - Signalement d'associations pouvant également aider ainsi que les Bureaux d'aide juridique, à l'attention des personnes ne souhaitant pas l'aide d'un CPAS).
  - o Le contact téléphonique (peu de réactions aux courriers des CPAS).
- L'information sur le rôle des CPAS en matière d'aide au logement.
- Le renforcement des CPAS.

**Le Conseil suggère que le Gouvernement entende les CPAS sur leurs freins et recommandations en vue de répondre efficacement à la mission d'accompagnement des expulsions.**

## - Les AIPL / les services juridiques de 1ère et 2<sup>ème</sup> ligne / la médiation de dettes

Ces services pourraient être cités de manière systématique dans le courrier adressé par le CPAS aux familles risquant l'expulsion car un certain public a des réticences à s'adresser au CPAS.

Les rôles que ces services pourraient tenir sont :

- o La prévention du jugement par défaut

Le Syndicat des Locataires signale que 80% des jugements signifiés dans le cadre des expulsions se font par défaut.

**Or, une préoccupation de beaucoup de membres est d'éviter les jugements par défaut qui peuvent être le baromètre des difficultés humaines à surmonter des difficultés économiques et juridiques. Le Conseil recommande qu'une attention particulière soit portée sur ce point.**

- o L'accompagnement en justice

Devant les tribunaux du travail, les représentants syndicaux représentent les travailleurs. C'est un juriste disposant d'une crédibilité auprès du tribunal.

La loi empêche la représentation ou l'assistance du locataire comme du propriétaire par quelqu'un d'autre que celui qui est désigné par le Code judiciaire : l'avocat ou le parent nanti d'un mandat agréé par le juge

Certains membres suggèrent au Gouvernement d'étudier la possibilité d'une représentation des parties en justice par des intervenants subventionnés et par des associations (tenant compte des intérêts des avocats et de l'aide juridique de deuxième ligne).

- L'assistance en vue de proposer à l'huissier la présentation d'un plan de paiement afin de postposer l'expulsion

Le bailleur peut assurément trouver un intérêt à accepter cette proposition car il fait l'économie des frais d'expulsion et bénéficie de ses loyers.

- **L'accompagnement technique via la DIRL**

La DIRL dresse un rapport relatif aux manquements face aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. Elle mentionne également les travaux à réaliser qui sont mis à charge du bailleur.

La DIRL intervient la plupart du temps sur base d'une plainte du locataire.

Certains membres suggèrent un partenariat privilégié avec la DIRL au niveau du Fonds concernant les cas flagrants de logement non conforme cumulés à une procédure d'expulsion.

- **L'information en amont**

Plusieurs membres préconisent la mise en avant de l'accompagnement et de l'information en amont, aussi bien pour le locataire que pour le bailleur.

## Le monitoring des expulsions

Il est nécessaire de disposer de données relatives aux expulsions ainsi qu'aux requêtes d'expulsion. Un monitoring annuel devrait être réalisé par les pouvoirs publics.

Le Conseil attire l'attention sur l'importance d'avoir des données complètes, notamment en termes de profils des expulsés et démarches effectuées. Ce type de monitoring doit être exploitable dans le cadre de décisions politiques.

Les données récoltées devront par ailleurs être uniformes sur l'ensemble du territoire régional.

## Mesure supplémentaire à la création du Fonds

Le Conseil porte dans le présent avis d'initiative, une réflexion autour des actions à mettre en œuvre pour éviter les expulsions locatives. Ainsi, le Conseil émet une recommandation parallèle à la création du Fonds motivée par une fréquente absence d'information du locataire de la date de son audience.

En effet, la procédure de requête est la moins onéreuse et la plus fréquemment utilisée par le bailleur pour porter un litige en justice. Sa procédure impose la convocation à l'audience par pli judiciaire qui est semblable à un courrier recommandé. Or, les locataires défaillants ne vont pas nécessairement retirer leurs recommandés et sont, au contraire, à un moment difficile pour faire front à une procédure et ne savent alors pas qu'ils sont convoqués.

Une grande part des jugements par défaut pourrait être évitée par le doublement du courrier recommandé par l'envoi d'un pli simple. Cette mesure toute simple pourrait être mise en place facilement afin d'éviter de lourdes conséquences consécutives à un simple défaut d'information.

Le Conseil recommande que le Gouvernement bruxellois fasse remonter cette recommandation vers le Ministère de la Justice à destination des greffes des justices de paix et que le législateur bruxellois instaure cette obligation.

## La motivation de l'opposition du SNPC-VE au présent avis est motivée comme suit :

- « Même si aucun bailleur ne se réjouit d'expulser son locataire, cela reste néanmoins un mal nécessaire. Imaginer un système où tout locataire expulsé serait relogé est séduisant mais il faut bien évidemment que ce système ainsi mis en place ne pèse **d'aucune manière que ce soit** sur le bailleur privé.
- Ne perdons pas de vue que le SNPC et VE ne sont pas demandeurs et que pour eux, le système peut continuer à fonctionner comme actuellement dans le respect des décisions judiciaires rendues et en constatant que malheureusement nombre de CPAS ne font pas ce qu'ils devraient faire. Néanmoins, à nouveau, ce ne sont pas les bailleurs qui sont en cause.
- Si maintenant d'aucuns veulent suspendre les expulsions tant qu'il n'y a pas de relogement, c'est aux pouvoirs publics, et à eux seuls, qu'il appartient de prendre ce coût en charge.
- Le SNPC et VE s'en tiennent donc à cela et tant qu'il ne pourra y avoir d'accord à ce sujet, nous voyons mal comment un avis d'initiative sur cette question pourra être crédible. Nous regrettons aussi que toutes nos autres propositions fassent systématiquement l'objet d'opposition et que rien, ou presque, n'est cherché pour répondre aux préoccupations des bailleurs.
- Enfin, pour le SNPC/VE, en fonction de différents aspects, définitions et d'éléments très spécifiques repris dans l'avis d'initiative, ce Fonds à créer répondra à la définition d'une compagnie d'assurances en vertu de l'article 5, 1er alinéa, 1° de la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance. »



## Les annexes

- Les extraits des PV reprenant les consultations de différents intervenants.

---

### <sup>1</sup> L'estimation moyenne des pertes financières du bailleur en cas d'expulsion locative :

La perte économique engendrée par l'expulsion d'un locataire est d'environ 20.000 € pour le bailleur et est calculée comme suit :

Les pertes au niveau du loyer :

- Le manque à gagner immédiat  
En moyenne, il faut environ 9 mois d'attente pour le bailleur avant d'obtenir l'expulsion d'un locataire qui a arrêté de payer son loyer (trois mois impayés, 2 mois pour avoir l'original du jugement, 1 mois d'attente après signification du jugement, 1 mois pour voir si le locataire se retire volontairement et deux mois pour expulser) . Cependant, il arrive que le bailleur patiente parfois jusqu'à 8 mois après le prononcé du jugement ce qui fait alors un arriéré de 11 mois.
- La récupération des loyers impayés échus au prononcé du jugement  
Il n'est pas rare que le locataire expulsé soit insolvable et dans l'impossibilité de rembourser ses arriérés de loyer. Si celui-ci parvient à se rétablir financièrement, il remboursera petit à petit.
- Les loyers impayés non échus au prononcé du jugement  
Les juges de paix ne peuvent normalement accorder que les loyers échus au moment où ils se prononcent.

Le coût de la procédure judiciaire (+- 3000 €) + Frais d'huissiers = +- 4750 €

<sup>2</sup> Les assurances privées déjà tentées par le passé avaient un caractère abordable mais n'ont pas fonctionné en raison des conditions drastiques sur le choix du locataire.

<sup>3</sup> Par arrêt du 26 novembre 2020, la Cour constitutionnelle a considéré que si la compétence des cours et tribunaux relevait effectivement de la compétence fédérale, le législateur bruxellois pouvait adopter une disposition particulière sur base de ses compétences implicites, soit celles permettant à une Région de légiférer dans une matière qui relève de la compétence de l'autorité fédérale, pourvu que cela soit nécessaire à l'exercice des compétences régionales, que la matière se prête à un règlement différencié et que l'intervention sur la matière fédérale soit marginale.

La Cour a considéré que, pour ce qui concerne l'article 233, § 2 du Code bruxellois du Logement (*interdiction de convenir contractuellement de l'arbitrage en matière de bail d'habitation*) , ces conditions étaient réunies.



## Advies op eigen initiatief UITZETTINGEN VAN HUURDERS OP DE PRIVATE HUURMARKT

**Dit advies op eigen initiatief betreft de private huurmarkt aangezien er voor de openbare huurmarkt specifieke regels gelden inzake beheer van onbetaalde huur.**

Dit advies is aangenomen bij meerderheid van de leden met:

- 13 goedkeuringen: de BGHM, Citydev, de ULEB, de VSH, FESOCOLAB, de BFUH, Habiter Bruxelles, IEB, de BBRoW, het Netwerk Wonen, de Huurdersbond, de Economische en Sociale Raad (Brupartners – vertegenwoordiger van de werknemers), een onafhankelijke deskundige.
- 1 tegenstem: NEMS/VE (de motivering wordt integraal weergegeven op p. 9).
- 7 onthoudingen: het Woningfonds, het BIV, de architecten, de Confederatie Bouw, het notariaat, de BVS en de SVK's.

Er valt op te merken dat vier leden niet hebben meegewerkt aan het advies: Brulocalis (afdeling OCMW's), Brulocalis (afdeling gemeenten), de Economische en Sociale Raad (Brupartners - vertegenwoordiger van de werkgevers), een onafhankelijke deskundige.

## Motivering van het advies uit eigen beweging

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden jaarlijks 6.000 aanvragen voor uitzetting van huurders geregistreerd, waarvan er 5.000 terechtkomen bij de rechtbank. De overige worden opgelost via arbitrage of stopzetting. 1.200 uitzettingen worden georganiseerd (*vonnis betekend aan de huurder met bevel tot uitzetting*).

In dat stadium is de druk op de huurders zo groot dat ongeveer de helft er de voorkeur aan geeft zelf te vertrekken. Uiteindelijk vindt er uitzetting met deurwaarder, slotenmaker en politiediensten plaats voor nog ongeveer 600 gezinnen.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komen **de 5.000 jaarlijkse uitzettingsaanvragen overeen met 1,5 % van de huurdersgezinnen**. Afgezien van het feit dat dit cijfer allesbehalve verwaarloosbaar is, lijden alle betrokken partijen verlies bij een uitzetting:

- De huurder: Sterke schuldtoename als gevolg van de procedurekosten;  
Traumatiserend verlies van woonst.
- De verhuurder: Aanzienlijke financiële verliezen (geraamd op gemiddeld € 20.000<sup>1</sup>);  
Onaangename taak om repressief op te treden
- De samenleving: Interventie van het OCMW, terbeschikkingstelling van een woning

De raad heeft daarom beslist **na te denken over wat er ondernomen kan worden om de uitzetting van huurders te vermijden en om de bij de huur betrokken partijen te ontlasten van de zware gevolgen die gepaard gaan met uitzettingen**.

Om dit advies uit te werken heeft de raad overleg gepleegd met verschillende deskundigen :

- Christelle LISOMBO voor het OCMW van Brussel-Stad;
- Guilhem LAUTREC voor de Dienst Begeleid Wonen van het OCMW van Sint-Gillis;
- Nicolas BERNARD, professor aan de Université Saint-Louis - Bruxelles;
- Jacques GIELEN, gerechtsdeurwaarder te Brussel;
- Vincent BERTOUILLE, vrederechter te Vorst;
- Le-Thu TRAN VIET en Marie E.P. MASSON voor de DAVO in Brussel en op nationaal vlak;
- Bruno DIDIER voor de Beroepsvereniging van de Verzekeringsondernemingen - Assuralia;
- Valérie KRIESCHER voor de Verzekering gewaarborgd wonen (Vlaanderen);
- Els DEBRABANDERE voor Wonen Vlaanderen – Vlaams Fonds Bestrijding Uitzettingen.

## Een fonds ter voorkoming van uitzettingen

Na overleg met de deskundigen werd de mogelijkheid van een dekking via een vrijwillige of verplichte verzekering snel van tafel geveegd omdat de verzekeringssector vragen heeft bij de rentabiliteit daarvan, meer bepaald omdat het voor een nog ongebruikelijk contract moeilijk is de risico's in kaart te brengen. Spontaan ontstond het idee van een instelling zoals een interventiekas voor insolventie risico's. In dit advies wordt hiernaar verwezen als het "**fonds**".

### Doelstellingen van het fonds

#### 1- Indeplaatstreding ter ontlasting van de huurrelatie

**De belangrijkste doelstelling van het fonds bestaat erin de druk op de huurrelatie te verminderen door snel op te treden om de schuldopbouw te beperken en te voorzien in subrogatie waarbij een andere schuldeiser, het FONDS, in de plaats treedt van de verhuurder:**

- Het fonds betaalt de huurachterstand aan de verhuurder;
- Het fonds wordt door de huurder terugbetaald via een aflossingsplan dat is afgestemd op zijn situatie.

De raad beveelt evenwel aan te voorzien in uitzonderingen op de inning van de schuldvorderingen, te beoordelen bij de begeleiding van de huurder op basis van de sociale en financiële situatie:

- Gedeeltelijk of volledig afzien van het innen van de schuldvordering die het gevolg is van buitengewone en moeilijk te beheersen omstandigheden;
- Volledige en onmiddellijke terugbetaling van de vordering bij ongepast beroep op het fonds (bijvoorbeeld in geval van opzettelijke wanbetaling van huur).

#### 2- "Alarmmelding" om de huurder te begeleiden van bij het ontstaan van de huurachterstand

De alarmmelding zou kunnen uitgaan van verschillende betrokkenen, zodra er sprake is van een huurachterstand:

- De huurder zelf, om zich te laten begeleiden;
- De verhuurder wanneer die de niet-betaling vaststelt (met het oog op de inning van de achterstal);
- Het OCMW;
- De VIH's, ...

Hoe vroeger het fonds geïnformeerd wordt, hoe sneller het kan zorgen voor begeleiding om zo een ontsporing van de situatie van de huurder in de kiem te smoren. Dit zou in twee stappen gebeuren:

- 1- Het fonds zou contact opnemen met de verhuurder en de huurder om te trachten **inzicht te krijgen in de context en de oorzaken van de wanbetaling**. Die oorzaken zijn van belang om het verdere verloop te bepalen:
  - De financiële problemen kunnen te wijten zijn aan zeer uiteenlopende oorzaken en kunnen erg verschillende benaderingen vergen: jobverlies, gezondheidsprobleem, vermogen om de huur te betalen, structurele schuldenlast, ...
  - Niet-betaling kan ook een gevolg zijn van de toestand van de woning.
  - ...
- 2- Het fonds zou vervolgens kunnen zorgen voor begeleiding of **doorverwijzen naar bestaande begeleidingsdiensten**. Het kan daarbij gaan om een grote verscheidenheid aan spelers, zoals:
  - OCMW's;
  - VIH's;
  - Diensten voor schuldbemiddeling;
  - Diensten voor thuisbegeleiding belast met het voorkomen van uitzettingen;
  - De DGHI;
  - Juridische eerstelijnsdiensten;
  - enz.

Naast een verlichting van de bovenvermelde problemen voor de huurder en de verhuurder biedt de oprichting van het fonds nog volgende andere voordelen:

- De begeleiding wordt aangeboden zonder dat de huurder daartoe stappen moet ondernemen. Dit vermijdt:
  - o dat er geen begeleiding aangevraagd wordt als gevolg van een gebrekkige kennis van de bestaande diensten;
  - o dat er een lastige drempel overschreden moet worden om zich te laten begeleiden.
- De situatie van de huurder kan gemakkelijker opgelost worden naarmate ze minder ontspoord is. Dit gaat er niet noodzakelijk om een nieuw onderkomen te vinden; eventueel zijn andere, eenvoudigere en goedkopere oplossingen mogelijk;
- Verduidelijking van het overheidsinitiatief voor de tenlasteneming van de huurachterstand. Momenteel gebeurt het niet zelden dat de Brusselse OCMW's huurachterstallen ten laste nemen. De benadering is evenwel verschillend bij elk OCMW.

### Rechtsvorm en financiering

**De raad is voorstander van een gereguleerd fonds dat uitsluitend door de overheid gefinancierd wordt, naar het voorbeeld van de Dienst Alimentatievorderingen (DAVO).**

Andere oplossingen werden voorgesteld voor het geval een volledige overheidsfinanciering niet mogelijk zou zijn:

- **Meervoudige financiering, met overheidssteun maar ook met bijdragen van andere partijen:**

Iedereen wint hierbij, want de verhuurders worden betaald, de huurders worden niet op straat gezet en het Gewest betaalt minder kosten voor tenlasteneming, minder sociale uitkeringen van allerlei aard en er wordt vermeden dat mensen terechtkomen in een vicieuze cirkel van ondraaglijke gerechtskosten op een ogenblik dat ze het al moeilijk hebben.

Er wordt ook voorgesteld de aanpak af te stemmen op de categorie verhuurder. Een verhuurder die de derde verdieping van zijn woonst verhuurt omdat zijn kinderen het huis uit zijn, zou anders geholpen worden dan een professionele verhuurder of een verhuurder die een groot aantal woningen verhuurt.

- Door te opteren voor een **huurwaarborgfonds** dat gefinancierd wordt met alle door de huurders betaalde huurwaarborgen zouden de algemene kosten aanzienlijk verminderen en zou definitief komaf worden gemaakt met het probleem van de toenemende moeilijkheid om een huurwaarborg te stellen in de vorm van een op naam van de huurder geblokkeerd geldbedrag.

Dit huurwaarborgfonds sluit aan bij de opvatting dat het in vele gevallen niet nodig is de huurwaarborg aan te spreken om de tekortkomingen van de huurder recht te zetten. Daarom wordt er gedacht aan een onderling bijstandsfonds dat hulp zou bieden aan wie dat nodig heeft. Naargelang van de probleemfrequentie zou de overheid waarschijnlijk in bijkomende middelen moeten voorzien, waarmee ze herhuisvestingskosten zou vermijden.

Dit zou uitgebreid kunnen worden naar huurachterstal - huurgeld wordt immers ook gedekt door de huurwaarborg - door een gedeeltelijke en vervroegde vrijgave van de waarborg mogelijk te maken (niet enkel na afloop van de huur).

- Via **de belastingen**: De stijving van het fonds en de terugvordering van de door het fonds betaalde huur zou op jaarbasis kunnen gebeuren, via een retributie met dwangbevel (voorrangsrecht en ambtshalve uitvoering).
- Via een **bijdrage** ten laste van de verhuurders **als tegenprestatie voor gewaarborgde betaling van de huur**. Deze bijdrage:
  - o zou betaalbaar moeten zijn (door de bijdrage verplicht veeleer dan vrijwillig te maken zou ze betaalbaar kunnen blijven).  
Voorbeeld: Sommige verzekeraars hebben al 5% van de huur voorgesteld<sup>2</sup>.
  - o Zou kunnen afhangen van de categorie verhuurder  
Bijzonder geval: de sociale huisvesting, die een zeer laag uitzettingscijfer (0,15%) laat optekenen, maar wel ten koste van de financiering van de huisvestingsmaatschappij.
  - o Kan niet doorgerekend worden in de huurprijs.
- Via de niet-terugbetaling van een deel van de huur, gecompenseerd door een fiscaal duwtje in de rug voor de verhuurders.  
Dit voorstel ligt in de lijn van de Vlaamse maatregel om handelaars te helpen die het moeilijk hebben om hun huur te betalen als gevolg van de coronacrisis. Als voorwaarde voor de Vlaamse tegemoetkoming in de huur van de handelaar geldt dat de verhuurder moet afzien van een of twee maanden huur; zo niet verleent het Gewest geen tegemoetkoming.  
De compensatie voor de verhuurders is van fiscale aard.

### Voorwaarden - Beperkingen

De Adviesraad beveelt volgende zaken aan:

- **Beperking van de dekking voor de verhuurder:**

De tegemoetkoming van het fonds wordt beperkt tot het niet-betwiste huurbedrag.

Om de situatie te beoordelen en om de uitbetaling van betwiste huur te vermijden, doet het fonds een beroep op het OCMW, dat een vergoeding ontvangt om de betrokkenen ter plaatse te bezoeken.

Bij extreme onbewoonbaarheid moet voorzien worden in het alarmeren van bevoegde diensten zoals de DGHI, de gemeente en het Parket.

De raad wenst echter dat de huurder de dekking kan genieten en dat hij niet benadeeld wordt als gevolg van een tekortkoming van de verhuurder.

- **Voorwaarden voor de huurder:**

De huurder moet het slachtoffer zijn van een ongelukkige situatie en te goeder trouw zijn. Daarmee wil de raad huurders uitsluiten die er een gewoonte van maken een woning te huren zonder de huur te betalen. Een gewestelijk fonds zou het voordeel beiden een snelle en gemakkelijke opvolging van huurmisdrijven mogelijk te maken

Voor dergelijke uitsluiting moet het fonds controleren hoe vaak het de begunstigde heeft bijgestaan en moet het ook de inkomsten en situatie van de betrokkene nagaan.

De raad wenst echter dat de verhuurder de dekking kan genieten en dat hij niet benadeeld wordt als gevolg van een tekortkoming van de huurder.

### Menselijke middelen van het fonds

Om succesvol te zijn moet het fonds optreden zodra er een huurachterstand ontstaat. Als er te laat gereageerd wordt op een melding, dreigt het doel niet bereikt te worden. Daarom is het absoluut vereist dat het fonds kan beschikken over voldoende personeel en liquiditeiten.

## Optreden van het fonds na het opstarten van de uitzetting

Ondanks een betere steun ter voorkoming van uitzettingen zal het fonds niet alle uitzettingen kunnen voorkomen. De raad heeft dan ook nagedacht over de mogelijke rol van het fonds in het kader van uitzettingsprocedures.

### Inschakeling van het fonds

Het huurfonds moet net als het OCMW zo vroeg mogelijk in de procedure geïnformeerd worden.

De raad heeft zich afgevraagd wat daartoe de optimale wijze zou zijn.

Het fonds geeft er de voorkeur aan:

- dat het fonds gelijktijdig met het OCMW ingelicht wordt door de deurwaarders en griffies. Deze bepaling vereist niet per definitie een wijziging van het Gerechtelijk Wetboek<sup>2</sup>. Op te merken valt dat inlichting van het fonds door het OCMW wordt afgewezen omdat dit het optreden van het fonds zou vertragen terwijl het juist aanbevolen is zo vroeg mogelijk op te treden.
- De verhuurder kan het fonds inlichten zodra er achterstand is met de betaling van de huur.

Als er geen andere mogelijkheden zijn:

- De verhuurder verplichten het fonds in te lichten, op straffe van het gedeeltelijk of volledig wegvallen van de steun van het fonds. Het is evenwel mogelijk dat de verhuurder geen hulp van het fonds wenst of niet goed op de hoogte is. Het opleggen van een verplichte bijdrage aan de verhuurders zou ervoor kunnen zorgen dat de informatie bezorgd wordt.

### Rol van het fonds

Er zou moeten voorzien worden in goede samenwerking tussen het fonds, de huurder, de verhuurder, de deurwaarders, de verenigingen, de juridische tweedelijns hulp, de OCMW's en de vrederechter.

De raad beveelt aan dat het fonds op twee niveaus handelt:

- Snel een interventieverslag opstellen en het bezorgen aan de partijen en aan de vrederechter als die al bij de zaak betrokken werd. Deze fase mag in geen geval de gerechtelijke procedure vertragen;
- Eventueel de huurachterstal betalen, idealiter vóór de dagvaarding bij de vrederechter of op zijn minst toezeggen de achterstallige huur te betalen.

### Begeleidingsdiensten bij de uitzettingsprocedure

Op basis van de ervaring van de leden en na hoorzittingen komen wij tot volgende vaststellingen over de huidige situatie inzake begeleidende diensten bij uitzettingen:

- De samenwerking met de OCMW's verloopt niet altijd vlot als gevolg van de verschillen in organisatie en werkmethodes tussen de 19 gemeenten en de 19 OCMW's;
- Niet alle OCMW's hebben een afzonderlijke cel voor herhuisvesting.

De raad vindt echter dat begeleiding van nabij, ongeacht of die door het OCMW of het middenveld geleverd wordt, een onmisbare voorwaarde is voor een goede werking van het fonds. Het is bijgevolg van belang om op dat vlak voor verbetering te zorgen.

De raad formuleert ook voorstellen wat betreft de begeleidende spelers die bij de uitzettingsprocedure betrokken zijn.

## - OCMW's

Wat betreft het werk van de OCMW's ziet de raad volgende mogelijke verbeteringen:

- Brieven van het vredegerecht of deurwaarders om gezinnen te melden voor wie uitzetting dreigt:
  - o Betere ontvangst van deze meldingsbrieven (de OCMW's ontvangen die brieven niet altijd);
  - o Inhoudelijke verbetering van de brieven: doorgaans bevatten ze enkel de naam van de betrokkene en het adres van het goed waarop het geschil betrekking heeft. Vaak ontbreken de datums van de openingszitting, de afgifte en de uitzetting.
  - o Tijdstip van optreden: zo vroeg mogelijk (om te vermijden dat de situatie verder ontspoot en omdat het vinden van een nieuwe woning tijd vergt).
- Veralgemening van goede praktijken bij de OCMW's:
  - o Brief van de OCMW's:
    - Vermelding van een afspraakdatum. In de praktijk is het zo dat wanneer de huurder op de brief reageert het moeilijk blijkt een afspraak vast te leggen omdat de agenda van het OCMW volzet is (*te lange wachttijd*) en omdat de huurder niet in staat is gepast te reageren;
    - Verwijzing naar verenigingen die hulp kunnen bieden en de bureaus voor rechtsbijstand voor personen die geen hulp van het OCMW wensen).
  - o Telefonisch contact (weinig reactie op de brieven van het OCMW).
- Informatie over de rol van de OCMW's inzake huisvestingshulp.
- Versterking van de OCMW's

**De raad stelt voor dat de Regering peilt naar de belemmeringen voor de OCMW's en naar hun aanbevelingen om de begeleidende rol bij uitzettingen doeltreffend te kunnen vervullen.**

## - De VIH's / de juridische diensten van de eerste en tweede lijn / de schuldbemiddelingsdiensten

Deze diensten zouden systematisch vermeld kunnen worden in de brief die de OCMW's versturen naar gezinnen voor wie uitzetting dreigt. Sommige betrokkenen zien er immers tegenop een beroep te doen op het OCMW.

De rol van die diensten zou het volgende kunnen omvatten:

- o Preventie van vonnis bij verstek

Het Huurderssyndicaat meldt dat 80% van de vonnissen in het kader van uitzettingen bij verstek geveld worden.

**Bij veel leden leeft evenwel de bekommernis om vonnissen bij verstek te vermijden.–Die kunnen immers als een indicator beschouwd worden van menselijke problemen bovenop de economische en juridische moeilijkheden. De raad beveelt aan bijzondere aandacht te besteden aan dit punt.**

- o Begeleiding in de gerechtelijke procedure

In arbeidsrechtbanken vertegenwoordigen vakbondsafgevaardigden de werknemers. Het gaat om juristen die geloofwaardigheid genieten bij de rechtbank.

De wet belet echter dat de huurder of eigenaar vertegenwoordigd of bijgestaan worden door een andere persoon dan die aangewezen in het Gerechtelijk Wetboek, met name een advocaat of een verwant met een door de rechter erkende volmacht.

Een aantal leden stelt de Regering voor de mogelijkheid te bestuderen om de partijen in rechte te laten vertegenwoordigen door gesubsidieerde interveniënten en verenigingen (rekening houdend met de belangen van de advocaten en de juridische tweedelijns hulp).



- Bijstand om de deurwaarder een betalingsplan te kunnen voorleggen met het oog op uitstel van de uitzetting

De verhuurder heeft er zeker belang bij dit voorstel te aanvaarden omdat hij zo uitzettingskosten vermijdt en zijn huur ontvangt.

- **Technische begeleiding via de DGHI**

De DGHI stelt een verslag op over de tekortkomingen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvereisten van woningen. Ze vermeldt ook de werken die de verhuurder moet laten uitvoeren.

De DGHI treedt meestal op na een klacht door de huurder.

Sommige leden stellen een bevoorrechte samenwerking voor tussen het fonds en de DGHI in flagrante gevallen van niet-conforme woningen waarbij een uitzettingsprocedure tegen de huurder loopt.

- **Informatie in een vroeg stadium**

Meerdere leden zijn voorstander van vroege informatieverstopping en begeleiding, zowel voor de huurder als voor de verhuurder.

## Monitoring van de uitzettingen

Het is nodig over gegevens te beschikken in verband met de uitzettingen en de uitzettingsverzoeken. De overheid zou moeten voorzien in een jaarlijkse monitoring.

De raad vestigt er de aandacht op dat het belangrijk is over volledige gegevens te beschikken, met name wat betreft het profiel van de uitgezette huurders en de ondernomen stappen. Dergelijke monitoring moet benut kunnen worden bij het maken van de beleidskeuzes.

De ingezamelde gegevens dienen overigens eenvormig te zijn voor het volledige gewestelijke grondgebied.

## Bijkomende maatregel naast de oprichting van het fonds

In dit advies denkt de raad na over wat er vereist is om uitzettingen van huurders te vermijden. In dat verband formuleert de raad gelijktijdig met het voorstel tot oprichting van het fonds een aanbeveling die is ingegeven door het feit dat de huurder vaak niet wordt ingelicht over de zittingsdatum.

De verhuurder maakt immers meestal gebruik van de goedkoopste wijze om een geschil voor de rechtbank te brengen, met name het verzoekschrift. Die procedure houdt in dat de oproeping voor de zitting per gerechtsbrief dient te gebeuren, wat vergelijkbaar is met een aangetekende zending. In gebreke blijvende huurders halen hun aangetekende zendingen echter niet altijd op; het is voor hen immers een lastig moment om met een procedure geconfronteerd te worden. Ze weten dan bijgevolg niet wanneer ze opgeroepen worden.

Veel vonnissen bij verstek zouden vermeden kunnen worden door naast de aangetekende zending een gewone brief te zenden. Deze zeer eenvoudige maatregel zou gemakkelijk ingevoerd kunnen worden om de zware gevolgen te vermijden die gepaard kunnen gaan met een gebrek aan informatie.

De raad beveelt aan dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering die aanbeveling overmaakt aan de minister van Justitie ten behoeve van de griffies van de vrederechten en dat de Brusselse wetgever die verplichting zou opleggen.

## De tegenstem van het NEMS-VE voor dit advies is als volgt gemotiveerd:

- *"Hoewel geen enkele verhuurder graag zijn huurder op straat zet, blijven uitzettingen een noodzakelijk kwaad. Een systeem bedenken waarbij elke uitgezette huurder geherhuisvest wordt is aantrekkelijk, maar dergelijk systeem mag privéverhuurders uiteraard **op geen enkele wijze** belasten.*
- *Er mag niet uit het oog verloren worden dat het NEMS en de VE er geen vragende partij voor zijn. Het huidige systeem kan behouden blijven met inachtneming van de uitgesproken gerechtelijke beslissingen en met de kanttekening dat veel OCMW's niet doen wat ze zouden moeten doen. Maar ook hier geldt dat de fout niet bij de verhuurders ligt.*
- *Als sommigen uitzettingen willen schorsen zolang er geen herhuisvesting mogelijk is, komt het enkel en alleen de overheid toe de kosten hiervoor ten laste te nemen.*
- *Het NEMS en de VE houden dus vast aan dat standpunt en zolang daarover geen overeenstemming wordt bereikt zien wij niet in hoe een advies uit eigen beweging over dit onderwerp geloofwaardig kan zijn. Wij betreuren ook dat al onze andere voorstellen systematisch worden afgewezen en dat zo goed als niet gezocht wordt naar oplossingen die tegemoetkomen aan de bezorgdheden van de verhuurders.*
- *Ten slotte zal het op te richten fonds volgens het NEMS en de VE beantwoorden aan de definitie van verzekeringsonderneming in de zin van artikel 5, eerste lid, 1° van de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen, gelet op een aantal zeer specifieke aspecten, definities en zaken in het advies uit eigen beweging."*

## Bijlagen

- Uittreksels uit de notulen van het overleg met verschillende actoren.

---

### <sup>1</sup> Raming van het gemiddelde financiële verlies bij uitzetting van de huurder:

De economische schade die de uitzetting van de huurder met zich meebrengt voor de verhuurder bedraagt ongeveer € 20.000, berekend als volgt:

Verlies aan huurgelden:

- Onmiddellijke inkomensderving  
Gemiddeld duurt het ongeveer 9 maanden vooraleer de verhuurder de uitzetting verkrijgt van een huurder die zijn huur niet meer betaalt (drie onbetaalde maanden, twee maanden om het originele vonnis in handen te krijgen, één maand wachttijd na de betekening van het vonnis, één maand om te zien of de huurder vrijwillig vertrekt en twee maanden voor de uitzetting). Soms gebeurt het evenwel dat de verhuurder tot acht maanden na de uitspraak van het vonnis geduld opbrengt, waardoor de betalingsachterstand oploopt tot elf maanden.
- Inning van de onbetaalde huur die verlopen is op het ogenblik dat het vonnis wordt uitgesproken  
Niet zelden is de uitgezette huurder onvermogen en kan hij de huurachterstand niet betalen. Als de huurder zijn financiële situatie kan rechtzetten, zal hij de achterstal stapsgewijs betalen.
- Onbetaalde huur die niet verlopen was bij de uitspraak van het vonnis  
De vrederechters kunnen normaal gezien enkel het huurgeld toekennen dat verlopen is op het ogenblik van de uitspraak.  
De gerechtskosten (+/- € 3000) + deurwaarderskosten = +/- € 4750

<sup>2</sup> In het verleden werden er ter zake al privéverzekeringen aangeboden die betaalbaar waren, maar deze bleken niet succesvol wegens drastische voorwaarden inzake keuze van de huurder.

<sup>3</sup> In zijn arrest van 26 november 2020 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat de bevoegdheidsregeling van de hoven en rechtbanken wel degelijk een federale aangelegenheid is, maar dat de Brusselse wetgever gemachtigd was een bijzondere bepaling aan te nemen op basis van zijn impliciete bevoegdheden, die inhouden dat een gewest in een federale aangelegenheid wetsregels mag uitvaardigen voor zover dit nodig is voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden, die aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde gewestelijke regeling en de weerslag op de federale aangelegenheid als marginaal beschouwd kan worden. Het Hof was van oordeel dat die voorwaarden vervuld waren voor artikel 233, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode (*verbod om contractueel een arbitrageregeling overeen te komen inzake woonhuur*).