

LES EXPULSIONS DE LOGEMENT

UITHUISZETTINGEN

Actes du colloque organisé le 15 janvier 2010
par l'Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles des Facultés
universitaires Saint-Louis et le Syndicat des locataires

N. BERNARD (ed.)

N. BERNARD - R. BOLLEN - I. BRANDON (†) - M. COLSON - Q. DEBRAY -
B. DE CONINCK - F. DEGNES - I. DE VIRON - V. DEWOLF - C. DOULKERIDIS -
H. DOYEN - C. FOURIE - B. HUBEAU - B. LALOUX -
T. MARCHANDISE - G. ROMMEL - F. TOLLENAERE - M. UHRY - T. VANDROMME

2011

 la charte

UITHUISZETTINGEN: TUSSEN WET EN PRAKTIJK

door **NICOLAS BERNARD**,
professor aan de Facultés universitaires Saint-Louis

INLEIDING

Een uithuiszetting brengt steeds een zeker sociaal trauma met zich mee voor de bewoners, ongeacht het feit of ertoe wordt besloten op grond van een contractuele wanprestatie in hoofde van de huurder of op basis van een probleem inzake de salubriteit (gezondheid) van de woning. Indien ze daarenboven niet gepaard gaat met een concrete herhuisvestingsoplossing, kan een uitzetting soms onomkeerbare schade toebrengen aan een mensenleven.

Het is meer bepaald dit vraagstuk omtrent de *herhuisvesting* dat een cruciale rol speelt binnen de algehele huisvestingsproblematiek. De maatschappelijke en menselijke schade veroorzaakt door een uitzetting die niet gepaard gaat met een concrete herhuisvestingsoplossing, kan meestal niet meer worden hersteld. Het is daarom ook niet voor niets dat de Raad van State van State van oordeel is dat een uithuiszetting een gevaar vormt voor een "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" dat de schorsing van een beslissing tot sluiting van een onroerend goed verantwoordt¹. Zo merkt het voornoemde hoge administratieve rechtcollege in het arrest *Van Rossem en Colard* bijvoorbeeld op dat "de impact van een uitzetting, het verlaten van een gekozen plaats en de bekommernis om zo spoedig mogelijk opnieuw een eigen woning te vinden een onherstelbaar trauma kunnen veroorzaken". Bijgevolg "stelt de bestreden rechtshandeling [een besluit van onbewoonbaarheid van de burgemeester] die hen oplegt hun woning te verlaten, zonder hierop voorbereid te zijn, binnen een termijn van enkele dagen, onder de dreiging van een uitzetting onder dwang en zonder hen zelfs ook maar de tijd te geven om een andere woning te vinden, de bewoners bloot aan een gevaar voor een moeilijk te herstellen nadeel, zoals zij terecht aanhalen"².

Anderzijds schrijkt het gebrek aan een herhuisvestingsoplossing de overheid vaak af om tussen te komen op het vlak van de salubriteit van woningen. Zo wordt er nog maar al te vaak verkozen om bewoners in een vervallen en gevaarlijke woning te houden, in plaats van ze op straat te zetten. Het herhuisvestingsvraagstuk kan op die manier dus uitgroeien tot een waar obstakel dat, net als een stop in een trechterhals, alle verdere initiatieven met betrekking tot de verbetering van de kwaliteit van woningen doet vastlopen.

I. STATISTISCHE BENADERING

1. Uithuiszettingen gevorderd door verhuurders

Aangaande dit type uitzettingen, bracht de voorzitter van de Afdeling Maatschappelijk Welzijn van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest meer dan zeven jaar geleden het volgende ter sprake: "In het arrondissement Brussel bijvoorbeeld, worden per jaar gemiddeld 12.000 uithuiszettingen procedures ingeleid, terwijl slechts om en bij de 400 uithuiszettingen daadwerkelijk

¹ Zie m.n. RvS (kort geding) 16 juli 2004, nr. 133.979, *Échos log.* 2005, 212 e.v. (vrije vertaling).

² RvS (VI kort geding) 7 april 2006, *Van Rossem en Colard*, nr. 157.426, *Échos log.* 2007, nr. 1, 34 (vrije vertaling).

ten uitvoer worden gelegd³. Zeven jaar later handhaaft hij deze cijfers en geeft hij de volgende verklaring voor de enorme discrepantie: "Dit betekent eenvoudigweg dat, vóór de effectieve toepassing van een extreme maatregel als de uithuiszetting, de huurders hun woning soms zelf verlaten op het moment van de betekening van de uithuiszettingsovereenkomst, dat zij al niet meer in de woning verblijven op het ogenblik dat de vordering tot uithuiszetting wordt ingeleid, dat de partijen tot een minnelijke schikking zijn gekomen (mogelijk via een schuldbemiddelingsdienst die al dan niet afhangt van een OCMW) of dat de huurders zelf de termijn van één maand hebben benut om een oplossing te vinden voor hun herhuisvesting⁴. Daarenboven preciseren de wijlen vrederechter Isabella Brandon (Brussel, 4^{de} kanton) dat "een uithuiszettingsovereenkomst vaak niet uitsluitend wordt gebruikt om een bewoner fysiek uit zijn woning te zetten, maar dat het soms ook dienstdoet als drukingsmiddel om een nieuwe huurprijs te bedingen⁵".

Een onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de POD Maatschappelijke Integratie, wees bovendien het volgende uit: "In Vlaanderen bereikten in 2008 gemiddeld 35 vorderingen tot uithuiszettingen de OCMW's. Dit blijkt wel afhankelijk te zijn van de grootte van de gemeente. In kleine gemeenten waren er gemiddeld tien vorderingen tot uithuiszettingen, in middelgrote gemeenten gemiddeld 37 vorderingen en in grote gemeenten gemiddeld 285. We merken grote verschillen op; in één klein OCMW kwam slechts één vordering binnen, in een OCMW in een centrumstad kwamen 754 vorderingen aan." En hoe zit het met de situatie in Brussel en Wallonië? "In de loop van 2008 kregen de OCMW's van kleine Waalse gemeenten gemiddeld 7,61 vorderingen tot uithuiszetting⁶ [per OCMW], de OCMW's van middelgrote gemeenten ontvingen er gemiddeld 44,64 en de OCMW's van grote steden gemiddeld 341,33. In het Brussels Gewest bedraagt dit gemiddelde 272,3⁷".

Wat tot slot de sociale huisvestingssector op zich betreft, weet de Staatssecretaris voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ons te melden dat er in 2008, binnen de 33 Openbare Vastgoedmaatschappijen, 15 uithuiszettingen werden geregistreerd⁸.

2. Uithuiszettingen besloten door administratieve overheden

Een uithuiszetting kan niet enkel in rechte worden gevorderd door een verhuurder op grond van een contractuele wanprestatie, maar het is eveneens mogelijk dat ertoe wordt besloten door een administratieve overheid, zoals bijvoorbeeld de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) in het Brussels Gewest, op basis van een

³ Dr. Q. M. 2003, nr. 34, 48.

⁴ M. COLSON, "Le point de vue des centres publics d'action sociale" (vrije vertaling), zie *infra* in dit werkstuk.

⁵ I. BRANDON, "Le point de vue des magistrats" (vrije vertaling), zie *infra* in dit werkstuk.

⁶ Een "vordering tot uithuiszetting" dient ten laatste vijf werkdagen voor de effectieve uitzetting aan de bewoner te worden bekendgemaakt.

⁷ M.-T. CASMAN *et al.*, *Enquête portant sur l'aide des C.P.A.S. aux personnes sans-abri. Rapport final*, 1 maart 2010, 87 (vrije vertaling).

⁸ Chr. DOULKERIDIS, "Inleiding", zie *supra* in dit werkstuk.

⁹ Overeenkomstig de meest recente (nog niet officieel gepubliceerde) statistieken, waren dit er reeds 400 op 31 december 2009.

tegenstrijdigheid met de voorschriften inzake de salubriteit van een woning in de ruime zin. Hoe zit het nu precies met de uitzettingen op dit laatste niveau?

Sinds het van kracht worden van de Brusselse Huisvestingscode (1 januari 2004), heeft de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie voor 656 woningen een verhuurbod opgelegd wegens miskenning van de kwaliteitsnormen. Voor 304 van deze woningen betrof het een verhuurbod met onmiddellijke ingang⁹ (zonder dat hierbij aan de eigenaar de mogelijkheid werd geboden om de nodige werken uit te voeren, aangezien de gevaaren voor de gezondheid en de fysieke integriteit van de bewoners te omvangrijk waren). Wat de herhuisvesting van de bewoners betreft:

- bedraagt het herhuisvestingspercentage van de uitgezette huurders 58%;
- is er voor 14% een herhuisvestingsprocedure opgestart;
- heeft de overige 28% van de betrokken gezinnen de hulp van de sociale dienst van de DGHI van de hand gewezen. De gevallen van "mislukking" vinden hun oorsprong dus hoofdzakelijk in een gebrek aan medewerking vanwege de huurders (het volledige ontbreken van enige reactie na contactopname, het niet meer komen opdagen na één of twee afspraken).

Bovendien vond de herhuisvesting voor 40% in de openbare en voor 60% in de private sector plaats¹⁰.

Dit herhuisvestingspercentage lijkt erg verduidelijk, aangezien er niemand op straat is gebleven na de toepassing van de Huisvestingscode. De individuen die geen steun genoten bij hun herhuisvesting, zijn in werkelijkheid degenen die het niet nodig hebben geacht gevolg te geven aan de door de gewestelijke overheden aangeboden dienstverlening (omdat zij hoogstwaarschijnlijk in hun eigen herhuisvesting konden voorzien). Het voornoemde herhuisvestingspercentage lijkt bovendien nog meer prijsenswaardig, indien we in overweging nemen dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie niet over een eigen woningbestand beschikt om de uit huis gezette bewoners te huisvesten.

3. De verzameling van gegevens optimaliseren

Het gebrek aan precieze cijfergegevens ontrent uithuiszettingen kan op geen enkele wijze aan het toeval worden toegeschreven. Vandaag de dag bestaat er op het niveau van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest namelijk geen enkele methode voor de consequente en systematische inventarisering van het aantal:

- vorderingen tot uithuiszetting ingeleid door verhuurders;
- vonnissen die gevolg geven aan deze vorderingen tot uithuiszetting;

¹⁰ DGHI, *Bilan quinquennal 2004-2008, mémorandum 2009-2014*, Brussel, 2009 (vrije vertaling).

- effectief uitgevoerde uithuiszettingen;
- gevallen waarin de tussenkomst van een OCMW noodzakelijk was om aan de noden van de uitgezette bewoners tegemoet te komen.

In antwoord op een vraag die hem met betrekking tot dit onderwerp werd gesteld, verklaarde de minister bevoegd voor Justitie op 10 december 2009 het volgende: "Wat de gerechtelijke uithuiszettingen betreft, bepaalt artikel 1344ter van het Gerechtelijk Wetboek dat iedere inleiding van een vordering tot uithuiszetting gemeld dient te worden aan het OCMW. Binnen de OCMW's worden aldus kwantitatieve gegevens verzameld over de procedures die worden ingeleid. Op dit ogenblik heb ik echter nog geen gegevens ter beschikking. Met betrekking tot illegale uithuiszettingen is gegevensverzameling daarentegen bijzonder moeilijk. Dergelijke praktijken vinden immers meestal plaats in de volstrekte illegaliteit, zodat ze niet worden gemeld aan de bevoegde instanties"¹¹. Naast de door de rechter uitgesproken "wettelijke" uitzettingen (op grond van een contractuele wanprestatie), bevindt zich *de facto* een leemte in het recht die alle zogenaamde wilde uitzettingen omvat (het op straat zetten van de roerende goederen en zaken van een huurder bij afwezigheid van deze laatste). Wilde uithuiszettingen worden echter zelden aangegeven. Zou de reden hiervan voor niet vervat kunnen liggen in het feit dat de huurders, die er het slachtoffer van zijn, niet precies weten tot wie zij zich moeten richten (politie, rechter, ...)? Deze situatie, die gebogen gaat onder een zeker hermetisme, dient (in de mate van het mogelijke) te worden geobjectieerd, indien we in de toekomst een solide basis willen creëren voor een vernieuwend en bevrijdend beleid inzake uithuiszettingen.

Een centralisatie van de gegevens omtrent uithuiszettingen zou mogelijk moeten zijn aan een betrekkelijk lage kostprijs. Naar onze mening bestaat de meest efficiënte werkwijze erin over te gaan tot een centralisatie op basis van de gegevens waarover de OCMW's beschikken. Deze centra kunnen namelijk als enige een antwoord bieden op de essentiële vragen omtrent het aantal ingeleide vorderingen tot uithuiszetting en het aantal gevallen waarin de tussenkomst van een OCMW noodzakelijk bleek te zijn.

Indien we, naast de vorderingen, eveneens het aantal effectief uitgesproken vonnissen tot uithuiszetting in overweging willen nemen, moeten we hiervoor de nodige gegevens opvragen bij de bevoegde rechtscolleges (vredegerechten en rechtbanken van eerste aanleg), aangezien de OCMW's niet systematisch op de hoogte worden gesteld van dergelijke beslissingen. Zoals u verderop in dit werkstuk zal kunnen lezen, bepaalt artikel 1344sexies van het Gerechtelijk Wetboek dat er aan de OCMW's uitsluitend informatie wordt overgemaakt over uithuiszettingen in het kader van huurovereenkomsten die een goed betreffen dat niet bestemd is als woonplaats of hoofdverblijfplaats van de huurder. Bovendien zijn gerechtsdeurwaarders er tot op heden nog niet wettelijk toe verplicht OCMW's in te lichten over de vorderingen tot uithuiszetting en de effectieve uithuiszettingen. Zo zal vandaag de dag een inventari-

¹¹ Hand. Senaat GZ 2009-10, 10 december 2009, antwoord op vraag nr. 4-1280.

sering van de gegevens van de OCMW's over effectieve uithuiszettingen niet altijd een juiste weergave bieden van de werkelijkheid¹².

Daar waar de verzameling van statistieken momenteel op erg lacuneuze wijze gebeurt, mag dit echter niet uitsluitend worden toegeschreven aan de verschillende betrokken actoren (OCMW's, gerechtsdeurwaarders, ...). Het is namelijk ook de wetgeving zelf die een aantal "hiaten" vertoont, aangezien zij voorziet dat de informatie (over de meest voorkomende huurovereenkomsten, m.n. deze van een hoofdverblijfplaats) enkel op het moment van de *vordering* in rechte aan het OCMW wordt overgemaakt en *niet* na de uitspraak van het uithuiszettingvonnis of nog minder op de dag van de werkelijke uithuiszetting. Het staat vast dat er ook in dit opzicht moet worden nagedacht over een oplossing ter zake.

II. UITHUISZETTINGEN GEVORDERD DOOR VERHUURDERS

1. Terminologische verduidelijkingen

De oorzaken voor uithuiszettingen van huurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen in twee categorieën worden onderverdeeld.

- Een eerste categorie wordt gevormd door de *uithuiszettingen gevorderd door verhuurders*. Dit type uithuiszetting vindt zijn oorsprong in de huurovereenkomst of, meer algemeen, in de civielrechtelijke bepalingen die de huurovereenkomst reglementeren. Het betreft hier meestal uithuiszettingen uitgesproken bij vonnis en gerechtvaardigd door het niet nakomen van de verplichtingen van de huurder¹³, al is dit niet steeds zo het geval¹⁴. Als we stellen dat het hier *meestal* gaat om een uithuiszetting die uitgesproken wordt bij vonnis (in de strikte zin van het woord), dan bedoelen we hiermee dat de verhuurder het recht tot uithuiszetting van een huurder eveneens verkregen kan hebben na afloop van een verzoenings¹⁵, bemiddelings¹⁶ of arbitrageprocedure¹⁷ ...
- Een tweede categorie bestaat uit de *uithuiszettingen besloten door administratieve overheden*. Deze vorm van uithuiszetting vindt zijn oorsprong in een verbod om de woning te blijven bezetten. Het betreft hier mechanismen die eerder aan-

¹² Zoals we verderop in dit werkstuk zullen zien, bestaat er echter wel een niet-bindend kaderprotocol tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken en de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders dat de deurwaarders uitsluitend om de gemeente (die eventueel geacht zal worden de meubelen uit een woning in bewaring te nemen) en de politie (die eventueel haar medewerking aan de deurwaarder zal moeten verlenen indien de huurderhuurders zich verzetten tegen de uithuiszetting) in te lichten. Het betreft hier dus geen inlichting van de OCMW's (die echter wel soms op de hoogte worden gebracht in het kader van informele akkoorden die werden gesloten met de gemeente of de politie).

¹³ Bijvoorbeeld bij niet-betaling van de huur, inbreuk tegen het gebruik van het onroerend goed als goede huisvesting, ...

¹⁴ Denken we hierbij bijvoorbeeld aan het verplicht afstand doen van een onroerend goed wegens het aflopen van een huurcontract, de vervroegde opzegging van een huurcontract wegens persoonlijke bezetting van het onroerend goed door de eigenaar, een opzegging door verkoop van of brand in het verhuurde onroerend goed, ...

¹⁵ Art. 731-733 Ger.W.

¹⁶ Art. 1724-1737 Ger.W.

¹⁷ Art. 1676-1723 Ger.W.

leunen bij het administratief of strafrecht en die in werking treden op grond van motieven van algemeen belang. Denken we hierbij in eerste instantie aan uithuiszettingen ten gevolge van de *onbewoonbaarheid* of *insalubriteit* van een onroerend goed, waartoe besloten wordt door het gemeentebestuur of de gewestelijke huisvestingsinspectie en waarvan de uitvoering altijd toekomt aan de burgemeester van de gemeente waarin het betrokken onroerend goed zich situeert. Daarnaast kan het hier eveneens gaan om uithuiszettingen die het gevolg zijn van een tussenkomst van een gerechtelijke overheid in het kader van de *strijd tegen huisjesmelkers*.

Er dient opgemerkt te worden dat een persoon ertoe gehouden kan worden zijn woning te verlaten om andere redenen dan deze die te categoriseren vallen onder de benaming van huurgeschillen. Denken we hier bijvoorbeeld aan een echtscheiding (waarbij het exclusieve bewoningsrecht van de echtelijke verblijfplaats wordt toegewezen aan een van de echtgenoten), een jonge meerderjarige die besluit het ouderlijk huis te verlaten, een eigenaar die de kosten van zijn hypotheecaire lening niet meer kan betalen, een kraker die verplicht wordt het huis te verlaten dat hij zonder recht of titel bezet, ... De voornoemde hypothesen zullen hier niet verder besproken worden, aangezien ze elk op zich betrekking hebben op een specifieke problematiek die geen rechtstreeks verband houdt met het huurvraagstuk.

Wij zullen hier evenmin uitweiden over de aspecten van het thema van de uithuiszettingen die reeds behandeld werden in voorgaande werkstukken, zoals onder andere de verplichting tot herhuisvesting die rust op een burgemeester die een onbewoonbaarheidsbesluit uitvaardigt¹⁸, de wilde uithuiszettingen¹⁹, de invloed van artikel 23 van de Grondwet²⁰ en de innoverende buitenlandse experimenten²¹.

2. In de private huisvestingssector

a) Bepaling van een termijn vóór de uithuiszetting

a.1) Beginsel: een termijn van één maand

Krachtens de wet van 30 november 1998 ter humanisering van de uithuiszettingen²², die op 1 januari 1999 in werking is getreden, dient een rechter die besluit gevolg te geven

¹⁸ N. BERNARD, "Expulsions et relogement: le point sur les contraintes et les possibilités légales d'action", *Échos* log. 2008, nr. 3, 39 e.v.

¹⁹ Zie m.n. N. BERNARD en B. LOUVEAUX, "La responsabilité pénale des parties à un contrat de bail", *Jurim* Pratique 2010/1 (nog niet gepubliceerd).

²⁰ N. BERNARD, "Expulsion et obligation de relogement: quand le droit constitutionnel ou le logement change de nature", onpreking bij Vred. Brussel 26 mei 2009, RGDC 2009, 501 e.v.

²¹ Cf. o.a. N. BERNARD en L. LEMAIRE, *Expulsion de logement et sans-abrisme en Région de Bruxelles-Capitale. Une approche juridique transnationale*, Brussel, Larcier, coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, 2010 (nog niet gepubliceerd). Zie ook M. UHRY, "Les expulsions locatives en Europe. Enjeux, éclairage juridique et dispositifs de prévention", *infra* in dit werksuk.

²² Wet 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 op of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting, *BS* 1 januari 1999, ...

aan een vordering tot uithuiszetting een minimale termijn vast te stellen tijdens dewelke er niet mag worden overgegaan tot de uithuiszetting. Deze wetgeving "is van toepassing [op] de uithuiszetting van een natuurlijk persoon, die een huurovereenkomst heeft gesloten als bedoeld in afdeling II of afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek [te weten: de afdeling gewijd aan de huurovereenkomsten van een hoofdverblijfplaats²³], uit een goed dat blijkens de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient"²⁴.

Het is desalniettemin toegestaan de voornoemde bepaling *niet* toe te passen, wanneer het vonnis uitsluitend betrekking heeft op de ontbinding van een huurovereenkomst²⁵ en de uithuiszetting van de huurder niet vereist is. De minimale termijn bedraagt in ieder geval *één maand na de betekening van het vonnis*²⁶. Zoals we verderop in dit werksuk zullen zien, bestaan er echter drie uitzonderingen op deze regel²⁷. De burgerlijke rechtbank van Luik merkt in dit verband op dat er "bij gebreke van andere preciseringen dan deze waarin voorzien wordt in artikel 1344quater van het Gerechtelijk Wetboek, dient te worden verondersteld dat deze termijn van één maand van toepassing is"²⁸. Zo meldt ook de rechtsleer dat "indien geen enkele gedingvoerende partij in dit opzicht een bijzondere eis formuleert, de termijn van één maand zal worden toegepast"²⁹.

Voor zover de teksten dit niet expliciet uitsluiten, dient er in overweging te worden genomen dat deze termijn van één maand zelfs van toepassing is als de rechter zijn beslissing stoffeert met een *voorlopige tenuitvoerlegging*³⁰, waardoor hij de zegevierende partij toestaat om tijdelijk en op eigen risico over te gaan tot de gedwongen uitvoering van het gewezen vonnis, ondanks het bestaan van een hangend beroep, dat in voorkomend geval tegen deze partij werd aangezekend. De termijn van één maand

Over deze wetgeving, die aan het Gerechtelijk Wetboek de artikels 1344ter en volgende heeft toegevoegd, zie m.n. Q. DEBRAY en L. LELEUX, "L'expulsion sans tabou. La loi du 30 novembre 1998 tendant vers une humanisation des expulsions a-t-elle pleinement atteint son but? Regard critique de l'huissier de justice", *JJP* 2009, 506 e.v.; V. TOLLENAERE, "La prescription et la procédure en matière de bail" in G. BENOIT et al., *Le droit commun du bail*, Brussel, la Charte, 2006, 656 e.v.; H. BOULARBAH en V. PIRE, "Les aspects procéduraux" in G. BENOIT et al., *Le bail de résidence principale*, Brussel, la Charte, 2006, 488 e.v.; B. LOUVEAUX, "La loi relative à l'expulsion du locataire", *Act. jur. bour.* 1999/1, 9; L. THOLOMÉ, "Vers une réforme de la loi sur l'humanisation des expulsions: un impératif sur une jambe de bois?", *Échos log.* 2001, 94 e.v.; O. MORENO, "La loi sur l'humanisation des expulsions. État du droit et de son évolution", *Journ. proc.* 2002, nr. 431, 14 e.v.; N. BERNARD, "Expulsions de logement, dignité humaine et article 23 de la Constitution", *Dr.Q.M.* 2003, nr. 34, 38 e.v. en L. THOLOMÉ, "Faut-il humaniser la procédure d'expulsion?", *Échos log.* 1998, 149.

²³ Voor een voorbeeldgeval waarbij een onroerend goed zonder recht of titel wordt bewoond, zie Vred. Brugge 28 mei 1999, *T.App.* 2001, nr. 2, 22.

²⁴ Art. 1344quater, § 1 Ger.W.

²⁵ V. TOLLENAERE, *op. cit.*, 657 (vrije vertaling).

²⁶ Bij de bepaling van deze termijn dienen de termijnen voor het indienen van de gevone rechtsmiddelen, die men na een beslissing kan inroepen, in overweging te worden genomen. Het is namelijk binnen dezezelfde termijn dat zowel het verzet (in geval van een vonnis bij verstek) als het beroep (in geval van een vonnis op tegenspraak) moeten worden aangekend, op straffe van onontvankelijkheid in geval van laatste dag aankentening.

²⁷ Voor een voorbeeld uit de rechtspraak, zie Huy 1 maart 2000, *JJP* 2001, 55: "De uithuiszetting zal slechts kunnen plaatsvinden één maand na de betekening van het vonnis [...]" (vrije vertaling).

²⁸ Luik (kort geding) 14 december 2000, *LMB* 2001, 162 (vrije vertaling).

²⁹ V. TOLLENAERE, *op. cit.*, 661 (vrije vertaling).

³⁰ Art. 1398 Ger.W.: "Bchoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt, kan de rechter de voorlopige tenuitvoerlegging van de vonnissen toestaan. De tenuitvoerlegging van het vonnis geschiedt niettemin alleen op risico van de partij die daartoe last geeft en onverminderd de regels inzake kantonement."

wordt dus op geen enkele wijze beïnvloed door het al dan niet voorlopige karakter van de tenuitvoerlegging van een rechterlijke beslissing. Zelfs indien een vonnis of arrest met een dergelijke machtiging wordt ontleed, dient het in overeenstemming te zijn met de wetgeving. Zo werd er in de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 november 1998 terecht gesteld dat "Indien het vonnis bij voorraad uitvoerbaar is, zal de voorlopige tenuitvoerlegging worden vertraagd aangezien het vonnis gedurende een termijn van één maand niet zal kunnen worden uitgevoerd [...]".³¹ Gerechtshoofdwildard Quentin Debray en kandidaat-gerechtsdeurwaardaar Laurent Leleux benadrukken daarenboven het belang van deze nuance, omdat "er bij de meeste vonnissen die een uithuiszettingmaatregel opleggen, een voorlopige tenuitvoerlegging wordt toegestaan".³² Er dient in ieder geval opgemerkt te worden dat een rechter in hoger beroep over de mogelijkheid beschikt om, in bepaalde gevallen,³³ het uitvoerbare karakter van een in eerste aanleg gewezen beslissing te herroepen.³⁴

De wet van 30 november 1998 zou eventueel ook kunnen worden gekwalificeerd als een wet die de openbare orde aanbelangt, wat als praktisch gevolg zou hebben dat een magistraat ertoe zou worden verplicht deze wet ambshalve in te roepen wanneer een verhuurder bijvoorbeeld een vordering tot *onmiddellijke* uithuiszetting inleidt, waarop een huurder niet zou reageren. Het wegnemen van de goederen van een uit huis gezet persoon op de openbare weg raakt namelijk zelf de openbare orde, die de wetgever te allen tijde zal proberen te vrijwaren.³⁵ Indien de persoonlijke spullen en inboedel van een huurder die op de straatstenen zijn terechtgekomen, zelf reeds aanleiding kunnen geven tot het verstoren van de openbare orde, wat moet er dan gezegd worden van de zwerftocht die een uit huis gezet persoon zal moeten ondernemen ("een ongeluk komt nooit alleen").³⁶ Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is evenzeer van mening dat er een rechtstreeks verband bestaat tussen de uithuiszettingen (en de sociale drama's die hieruit voortvloeien) en de openbare orde.³⁷

³¹ Wetontwerp 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; weisvoorstel tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek teneinde een procedure in te voeren tot humanisering van de uitzettingen. Rapport namens de Commissie voor de Justitie, *Parl.St.* Kamer GZ 1997-98, nr. 1157/8, 17, door ons benadrukt.

³² O. DEBRAY en L. LELEUX, "L'expulsion sans tabou. La loi du 30 novembre 1998 tendant vers une humanisation des expulsions a-t-elle pleinement atteint son but? Regard critique de l'huissier de justice", *JJP* 2009, 515 (vrije vertaling).

³³ Bijvoorbeeld wanneer de eerste rechter de uitvoering bij voorraad zou hebben toegelikt, terwijl dit nooit door de partijen werd gevorderd (en ze niet van rechtswege van toepassing was) of toch op zijn minst niet met inachtneming van het recht van verdediging. Zie Cass. 1 juni 2006, RG CC03023 IN, *RW* 2007-08, 1282. "Dat de afpelmeter in geen geval de tenuitvoerlegging van een vonnis kan verbieden of doen schorsen verhindert niet dat hij de door de eerste rechter toegestane voorlopige tenuitvoerlegging tenietdoet wanneer de voorlopige tenuitvoerlegging niet werd gevorderd, wanneer zij niet door de wet is toegestaan of nog wanneer de beslissing is tot stand gekomen met miskenning van het recht van verdediging."

³⁴ Zie bijvoorbeeld Brussel 1 maart 2010, RG nr. 2010/1359/A en Brussel (kort geding) 26 juni 2009, RG nr. 09/5251/A.

³⁵ Wetontwerp 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. Rapport namens de Commissie voor de Justitie, *Parl.St.* Senaat GZ 1997-98, nr. 1-926/4, 26.

³⁶ Voor een verdere uiteenzetting, zie N. BERNARD, "Expulsions et relégement: le point sur les contraintes et les possibilités légales d'action", *Échos log.* 2008, nr. 3, 39 e.v.

³⁷ "Het getuigenlijk overgaan tot alle uithuiszettingen zou zonder enige twiifel belangrijke sociale spanningen met zich mee hebben gebracht en de openbare orde in gevaar hebben gebracht" (vrije vertaling uit: EHRM, *Scotto v. Italia*, 23 september 1995, § 30; EHRM [GC], *Immobiliare Soffi v. Italia*, 23 juli 1999, § 48).

Er zijn echter ook vele andere wetten inzake huisvesting die de openbare orde aanbelangen: zo zouden de Vlaamse kwaliteitsnormen³⁸, de Waalse³⁹ en Brusselse⁴⁰ verhuurvergunningen, de verzekeringvoorschriften voor studentenwoningen⁴¹ of zelfs een aantal bepalingen die betrekking hebben op het gemeen huurrecht (zoals de plaatsbeschrijving⁴²) eveneens onder deze noemer gecategoriseerd kunnen worden.

Er dient ten slotte te worden aangehaald dat de wet van 30 november 1998 volgens haar ontwerper⁴³, via de bescherming van de rechten van de huurder, het artikel 23, lid 3, 3° van de Grondwet wil concretiseren en het recht op een behoorlijke huisvesting⁴⁴ wil vrijwaren.

Er werden echter drie uitzonderingen voorzien op de termijn van één maand na de betekening van het vonnis.

1. Volgens de tekst zal de termijn van één maand geëerbiedigd moeten worden "tenzij de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is". Hier wordt het geval bedoeld waarin een verhuurder *vóór het uitspreken* van het hoofdvonnis bewezen heeft dat het goed verlaten is. In voorkomend geval zal de rechter hiermee rekening moeten houden bij het bepalen van de uithuiszettingstermijn. Zo besliste de vrederechter van Namen bijvoorbeeld om de uithuiszettingstermijn te herleiden tot twee

³⁸ Vred. Westerlo 8 januari 2007, *JJP* 2008, 144; Vred. Beveren 28 juni 2005, *Huur* 2005, 222; Vred. Zomergem 24 december 2006, 35; Turnhout 22 mei 2006, *JJP* 2007, 156; Turnhout 31 januari 2005, *Huur* 2005, 197; Vred. Mol 17 september 2002, *JJP* 2004, 48, noot DAMBRE; Vred. Sint-Truiden 12 april 2001, *Huur* 2002, 139.

³⁹ Vred. Doornik 4 september 2001, *ILMB* 2002, 513; Vred. Waver 29 maart 2001, *Échos log.* 2001, 80; Vred. Doornik 3 januari 2001, *Échos log.* 2001, 82; Vred. Grèce-Hollagne 10 oktober 2000, *Échos log.* 2001, p. 14.

⁴⁰ Vred. Brussel, 15 april 2000, *REDRIM* 2001, 118, noot DAMBRE.

⁴¹ Vred. Gent 13 februari 1998, *TGR* 1999, 159.

⁴² Vred. Sint-Niklaas 9 januari 1989, *RW* 1989-90, 784, noot A. VAN OEVLEEN. Aangaande de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats, verklaart Paul-Alain Fortiers het volgende: "Is het eigenlijk niet aanstootgevend dat artikel 2 louter imperatief zou zijn? Is het correct te stellen dat het enkel private belangen beschermt? Vaart de openbare orde niet wel bij het eerbiedigen van de menselijke waardigheid en bij het waarborgen van de veiligheid en salubriteit van woningen?" (vrije vertaling uit: P.-A. FORTIERS, "État du bien loué et bail à la rénovation, loyer et charges, garantie locative, cesssion et sous-location et transmission du bien loué" in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Brussel, Brylant, 1991, 80).

⁴³ Wetontwerp 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; weisvoorstel tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek teneinde een procedure in te voeren tot humanisering van de uitzettingen. Rapport namens de Commissie voor de Justitie, *Parl.St.* Kamer GZ 1997-98, nr. 1157/8, 7. Zie ook: wetontwerp 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. Rapport namens de Commissie voor de Justitie, *Parl.St.* Senaat GZ 1997-98, nr. 1-926/4, 28, 29 en 36.

⁴⁴ Zo lezen we in de rechtspraak dat "de bepalingen van de Vlaamse Wooncode ter zake van openbare orde zijn [...] omdat zij minimumnormen bepalen voor een woongegeheid in menswaardige, veilige en gezonde omstandigheden en aldus bijdragen tot het realiseren van het grondrecht op behoorlijke huisvesting" (Turnhout 31 januari 2005, *Huur* 2005, 197). Het is duidelijk dat deze voorschriften "de openbare orde raken, mede doordat zij het grondrecht op behoorlijke huisvesting helpen verwezenlijken" (Vred. Zomergem 24 december 2004, *Huur* 2006, 35). Met betrekking tot het algemene vraagstuk van het grondwettelijk recht op huisvesting, zie A. VANDEBURE, "La mise en œuvre du droit à un logement décent (art. 23 de la Constitution): du boulevard de Waterloo à l'hôtel Tagawa, où sont les responsables?", noot onder Vred. Brussel 14 november 2006 en Vred. Brussel 22 december 2006, *RGDC* 2008, 492, evenals N. BERNARD, "Le droit constitutionnel au logement comme un plan indissociable du droit du bail" in *Le bail de résidence principale*, Brussel, la Charte, 2006, 28 e.v.

dagen in een zaak waarin bleek dat de huurder het gehuurde goed, dat in een erg slechte staat verkeerde, had verlaten⁴⁵.

2. Daarnaast heeft de rechter de mogelijkheid om af te wijken van de termijn van één maand door deze te verlengen of te verkorten, op verzoek van de huurder of de verhuurder "die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden". In dit geval zal de rechter een termijn moeten vastleggen waarbinnen de uithuiszetting niet mag worden uitgevoerd, "rekening houdend met de belangen van de twee partijen". Zo zal de rechter⁴⁶ opnieuw moeten overgaan tot een *belangenafweging*⁴⁷. Er dient opgemerkt te worden dat de magistraat echter niet op systematische wijze gevolg zal geven aan het verzoek van een huurder, aangezien de uitzonderlijk ernstige omstandigheden steeds voldoende bewezen moeten zijn⁴⁸. Deze omstandigheden kunnen echter ook succesvol door de *verhuurder* worden opgeworpen⁴⁹. Zo zou men zich bijvoorbeeld de vraag kunnen stellen of in dit kader een langdurige niet-betaling van de huurprijs gekoppeld aan het ontbreken van inspanningen van de huurder om zijn schuld af te lossen, de verkorting van de termijn van één maand zou kunnen rechtvaardigen. Tot op heden heeft men nog geen bevredigend antwoord kunnen formuleren op dit controversiële vraagstuk⁵⁰.

De tekst geeft als voorbeeld van deze uitzonderlijk ernstige omstandigheden de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dussdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode. Wat de verhuurder betreft, werd er tijdens de parlementaire voorbereidingen dan weer de nadruk gelegd op het feit dat de belangen van een eigenaar van een klein appartement die slechts over een klein pensioen beschikt niet op dezelfde wijze beoordeeld mogen worden als deze van een verhuurder die eigenaar is van een groot aantal appartementen⁵¹.

Tot slot hadden wij graag nog een interessante beslissing van het Vredegerecht van Leuven aangehaald, waarbij de rechter zich heeft moeten buigen over de bijzondere problematiek van de slechte verstandhouding tussen twee huurders, in plaats van over de relatie huurder-verhuurder. Zo werd er in de onderhavige zaak het volgende beslist: "In geval van pluraliteit van huurders, heeft iedere huurder het recht op het ongestoord genot van het gehuurde goed. Dit wederzijds genot kan worden verstoord door een breuk in de relatie tussen de huurders. Op het moment dat er tussen één van de twee huurders gekozen moet worden, dient het recht van de ene om in het goed te blijven wonen de fysieke en psychische integriteit van de andere te eerbiedigen. De uithuiszetting kan worden toegestaan zonder dat acht wordt geslagen op artikel 1344quater van het Gerechtelijk Wetboek, aangezien de onruststoker een gezonde en

⁴⁵ Vred. Namen 28 januari 2000, *Échos log.* nr. 3, juni 2000, 91.

⁴⁶ Voor een voorbeeld uit de rechtspraak, zie met name Huy 29 maart 2000, *JJP* 2001, 64.

⁴⁷ Voor een aantal toepassingsvoorbeelden, zie H. BOULARBAH en V. FIERÉ, *op. cit.*, 492.

⁴⁸ Huy 1 maart 2000, *JJP* 2001, 55.

⁴⁹ Vred. Namen, 28 januari 2000, *Échos log.* 2000, 91, noot L. THOLOMÉ; Vred. Beaurain 14 december 1999, *Échos log.* 2000, 92 e.v.; Vred. Leuven 28 oktober 2003, *JJP* 2007, 183.

⁵⁰ *Pro Vred. Wezet* 13 maart 2006, *Échos log.* 2006, nr. 2, 26, noot L. THOLOMÉ. *Contra*: Vred. Brussel 6 oktober 1999, *Act.jur.baux* 2000, 45 (het vonnis werd echter bij verstek gewezen).

⁵¹ *Parl.St.* Senaat 1997-98, nr. 1-926/4, 41.

dynamische alleenstaande man is die geen onherstelbare schade zal lijden door de uitzetting en van wie verwacht kan worden dat hij zijn leven opnieuw kan organiseren⁵².

3. Volgens de derde uitzondering zal de termijn van één maand moeten worden geëtbiedigd "(tenzij) de partijen een andere termijn overeenkwamen en dit akkoord in het vonnis werd opgenomen". Het staat echter vast dat er slechts geldig van een dwingende bepaling kan worden afgeweken indien dit *te gelegener tijd*⁵³ en *met volle kennis van zaken*⁵⁴ gebeurt. De rechter dient er dus nauwgezet over te waken dat deze voorwaarden vervuld zijn voordat hij zijn akkoord geeft. In dit verband heeft de voorzitter van de burgerlijke rechtbank van Luik in zijn beslissing geweigerd gevolg te geven aan een akkoord tussen de verhuurder en de huurder, dat erin bestond een vervroegd vertrek uit het gehuurde goed te bedingen zonder het verstrijken van de wettelijke termijn van één maand af te wachten, aangezien "het fundamentele recht op huisvesting van de huurder gewaarborgd moet worden". De rechter nam hiervoor de volgende elementen in overweging: "Overwegende dat de bepaling van artikel 1344quater erg nauwkeurig en precies is opgesteld; dat ze beoogt het recht op huisvesting van de huurder te waarborgen en een rechterlijke controle organiseert voor iedere maatregel die van dit beginsel afwijkt; dat in deze bepaling de woorden 'in ieder geval' worden gebruikt en dat er wordt vooropgesteld dat het akkoord tussen de partijen opgenomen moet worden in het vonnis; dat deze modaliteiten ieder risico op dwang moeten voorkomen; dat deze context van bescherming *in casu niet* wordt gewaarborgd; dat de huurder zich verplicht kan hebben gevoeld om af te zien van het recht dat hem gevrijwaard wordt op basis van artikel 1344quater door het regelmatig aandrigen van de optredende gerechtsdeurwaarder; dat er bijgevolg geen rekening dient gehouden te worden met dit akkoord en dat de termijn, zoals bepaald in artikel 1344quater, wel degelijk moet toegepast worden"⁵⁵.

a.2) Een onreducerbare termijn van vijf dagen

Ongeacht de door de rechter vastgestelde uithuiszettingstermijn, moet de gerechtsdeurwaarder de huurder of de bewoners van het goed *in ieder geval* ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van uithuiszetting.⁵⁶

Niettegenstaande blijkt deze (onreducerbare) termijn van vijf dagen niet altijd door de rechters te worden gehandhaafd⁵⁷. In dit kader, dienen de recente – in beroep gegeven – beslissingen van de burgerlijke rechtbank van Brussel van 26 juni 2009⁵⁸ en 27 oktober 2009⁵⁹ in overweging te worden genomen. Zo was het rechtscollege in de

⁵² Vred. Leuven 15 juli 2003, *JJP* 2006, afl. 5-6, 239 (vrije vertaling).

⁵³ Cass. 28 januari 2005, *Pro* 2005, 1, 236; Cass. 13 oktober 1997, *Pro* 1997, 1, 402; Cass. 7 december 1992, *Pro* 1992, 1, 1231; Cass. 27 april 1978, *Pro* 1978, 1, 987.

⁵⁴ Over deze laatste voorwaarde, zie bijvoorbeeld F. DE PATOUL, *La portée des sanctions de la loi sur le crédit à la consommation*, *JJP* 2006, 46.

⁵⁵ Luik (kort geding) 14 december 2000, *JLMB* 2001, 162 (vrije vertaling).

⁵⁶ Art. 1344quater, lid 2 Ger.W.; zie ook Gent (kort geding) 5 december 2000, *AJT* 2001-02, 441.

⁵⁷ Cf. m.n. Vred. Wezet 13 maart 2006, *Échos log.* 2006, nr. 2, 25, noot L. THOLOMÉ.

⁵⁸ Brussel (kort geding) 26 juni 2009, RG nr. 09/5251/A.

eerste zaak bijvoorbeeld van mening dat de "onmiddellijke uithuiszetting" – opgelegd door de vrederechter – "de huurders in hun meest rechtmatige verwachtingen heeft verrast"; het college besliste bijgevolg het uitvoerbare karakter van de eerste beslissing te herroepen.

a.3) *Kaderprotocol tussen de FOD Binnenlandse Zaken en de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders*

Tot slot, dient het Kaderprotocol tussen de FOD Binnenlandse Zaken en de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders uit bijlage 2 van de omzendbrief van 1 december 2006⁶⁰ hier eveneens te worden aangehaald. Dit protocol bepaalt met betrekking tot de thematiek van de uithuiszettingen het volgende: "De gerechtsdeurwaarder is op zijn beurt verplicht zo vroeg mogelijk en ten minste 10 werkdagen op voorhand de betrokken politiedienst te verwittigen, in de persoon van de korpschef of zijn afgevaardigde, alsook de bevoegde gemeentelijke dienst, waarbij de twee laatstgenoemden de verplichting hebben hun antwoord te sturen naar de optredende gerechtsdeurwaarder binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek."

b) *Bewaring van roerende goederen in de gemeentelijke opslagplaats*

De verhuurder beschikt over een voorrecht (of "een recht dat uit hoofde van de bijzondere aard der schuldvordering aan een schuldeiser toekomt en hem voorrang verleent boven de andere schuldeisers"⁶¹) op de huisraad van de huurder. Wanneer een vonnis van uithuiszetting wordt uitgesproken, zal dit vaak gepaard gaan met een veroordeling van de huurder tot de betaling van bepaalde sommen aan zijn verhuurder (achterstallige huur, schadevergoeding voor huurschade, ...). Met het oog op de invordering van deze sommen, heeft de wet aan de verhuurder, naast het recht op een huurwaarborg⁶², eveneens een bijzonder voorrecht toegekend op «al hetgeen het verhuurde huis stoffeert» voor de invordering van de "huurgelden" en de "herstellingen ten laste van de huurder"⁶³. Dit is meteen ook de reden waarom er bij een uithuiszetting vaak ook wordt overgegaan tot een beslag op en verkoop van roerende goederen.

De wet bepaalt dat er echter ook bepaalde goederen zijn die per definitie "niet in beslag kunnen worden genomen"⁶⁴. Op grond van deze bepaling⁶⁵, zal de verhuurder op het moment van de uithuiszetting op bepaalde goederen, die aanwezig zijn in de woning, geen beslag kunnen leggen. Het Gerechtelijk Wetboek voorziet voor dit soort gevallen dat de goederen die zich na verloop van de wettelijke of door de rechter be-

⁵⁹ Brussel 1 maart 2010, RG nr. 2010/1359/A.

⁶⁰ BS 29 december 2006.

⁶¹ Art. 12 Hyp.W. van 16 december 1851.

⁶² Zoals gedefinieerd in art. 10 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

⁶³ Art. 20, 1^o Hyp.W. van 16 december 1851.

⁶⁴ Art. 1408 Ger.W.

⁶⁵ Dit kan echter ook gebeuren op grond van het feit dat de waarde van de goederen, waarop beslag kan worden gelegd, te laag is om het beslag te rechtvaardigen.

paalde termijn nog in de woning zouden bevinden (met inbegrip van de goederen die per definitie niet in beslag kunnen worden genomen), op kosten van de eigenaar op de openbare weg zullen worden gezet en, wanneer zij de openbare weg belemmeren en de eigenaar⁶⁶ van de goederen die daar achterlaat, door het gemeentebestuur eveneens op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard.

De wet voorziet dus in een procedure in twee fasen: eerst worden de goederen op de openbare weg gezet en vervolgens moeten ze, indien de eigenaar ze daar achterlaat, naar de gemeentelijke opslagplaats worden overgebracht. Het Hof van Cassatie bracht in dit verband echter het volgende ter sprake: "Alhoewel bij de uitvoering van een vonnis tot uitzetting de goederen in de regel op de openbare weg worden gezet, kan, indien vaststaat dat de goederen door de eigenaar zullen worden achtergelaten en dat het toelaten van de door de uitvoering veroorzaakte hinder of milieutoornis in strijd zou zijn met een behoorlijk bestuur van de gemeente, de uitvoerende gerechtsdeurwaarder met de gemeente overeenkomen dat de goederen rechtstreeks naar de daartoe door de gemeente aangewezen plaats zullen worden overgebracht"⁶⁷.

De gerechtsdeurwaarder is er op het moment van de betekening van een vonnis tot uithuiszetting (of, zoals reeds aangehaald, één maand voordat het uithuiszettingsvonnis effectief wordt uitgevoerd) toe gehouden de persoon, die op het punt staat uit huis gezet te worden, op de hoogte te brengen van het lot dat aan zijn roerende goederen zal worden toebedeeld. Hij dient deze mededeling bovendien in het exploot van betekening te bevestigen⁶⁸.

De voornoemde bepalingen lijken op het eerste gezicht uitsluitend van toepassing op uithuiszettingen in het kader van een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats of een handelshuur en voor zover de huurder er zijn woonplaats of, bij gebreke van woonplaats, verblijfplaats had.⁶⁹ Artikel 1344quinquies van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt immers dat deze procedure enkel van toepassing is "bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, als bedoeld in artikel 1344ter, § 1, [...]".

Indien we de zaken echter van naderbij bekijken, komen we tot de vaststelling dat deze conclusie niet volledig correct is. 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, moet hier namelijk eveneens in overweging worden genomen. In hetgeen volgt, worden de belangrijkste ter zake dienende aspecten van deze wet aangehaald:

- de gemeenten moeten de goederen bewaren die op de openbare weg zijn geplaatst ter uitvoering van (alle!) vonnissen tot uitzetting (dus met inbegrip van deze die

⁶⁶ Of zijn rechtverrijgenden, conform art. 1344quinquies Ger.W.

⁶⁷ Cass. 23 oktober 2003, Arr. Cass. 2003, afl. 10, 1957.

⁶⁸ Art. 1344quinquies Ger.W.

⁶⁹ Art. 1344quinquies Ger.W.: «Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, als bedoeld in artikel 1344ter, § 1, [...]».

betrokking hebben op de huurovereenkomsten naar gemeen recht⁷⁰), indien ze de goederen hebben moeten wegnemen om een eind te maken aan de belemmering van de openbare weg⁷¹;

- de gemeenten zijn aansprakelijk voor de bewaring van de betrokken goederen overeenkomstig de bepalingen van de bewaargave uit noodzaak;⁷²
- de burgemeester mag evenwel beschikken over goederen die aan snel bedrijf on-derhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veilig-heid; in voorkomend geval zal er een verkoop worden georganiseerd;⁷³
- de gemeentebesturen moeten een register aanleggen van de bewaarde goederen, dat door "iedere belanghebbende" kan worden ingezien; de eigenaar van de weg-genomen goederen kan op eigen verzoek kosteloos van het gemeentebestuur een uittreksel uit dat register verkrijgen;⁷⁴
- de goederen die na het verstrijken van de termijn van zes maanden niet opgeëist werden, worden eigendom van de gemeenten; de gemeenten dienen de belang-hebbende, ten minste één maand voor het verstrijken van de termijn van zes maanden, per brief door brenger of per aangetekende brief aan hun laatst bekende adres, uit te nodigen om de goederen (of de opbrengst van de verkoop van de goe-deren) te komen afhalen;⁷⁵
- zelfs de goederen waarop geen beslag kan worden gelegd, kunnen door de ge-meente worden weggehaald en bewaard; bovendien mogen de gemeentebesturen de kosten die zij gemaakt hebben voor het weghalen en bewaren van de goederen aanrekenen aan de eigenaar;⁷⁶ voorts kan de gemeente, zolang deze kosten niet betaald zijn, een retentierecht uitoefenen, waardoor ze de teruggave van de goe-deren kan weigeren zolang de rekening niet betaald is; ze kan een dergelijk reten-tierecht echter niet uitoefenen op goederen waarop per definitie geen beslag kan worden gelegd, zoals bepaald in artikel 1408, § 1 van het Gerechtelijk Wetboek.⁷⁷

Uit het voorgaande kan worden besloten dat de regels uit het Gerechtelijk Wetboek zich enkel onderscheiden (ten opzichte van deze van de wet van 30 december 1975) door de informatieplicht die voorafgaand aan de uithuiszetting op de gerechtsdeur-waarder rust. Het zou misschien nuttig kunnen zijn om deze verplichting uit te brei-

⁷⁰ Onder een huurovereenkomst naar gemeen recht wordt verstaan: "een huurovereenkomst voor een onroerend goed die niet gereguleerd is door bepalingen die eigen zijn aan een huurovereenkomst voor een hoofdver-blijfsplaats, een huurovereenkomst voor een handelspand of een pachtovereenkomst". In het kader van dit werk-sak moeten wij hier in eerste instantie op de huurovereenkomsten voor een tweede verblijf.

⁷¹ Art. 2, lid 2 wet 30 december 1975.

⁷² Dewette uiteengezet zijn in de artikelen 1949 tot 1954quater van het Burgerlijk Wetboek.

⁷³ Art. 4, lid 2 wet 30 december 1975.

⁷⁴ Art. 2, lid 4 wet 30 december 1975.

⁷⁵ Art. 3 wet 30 december 1975. Voor een toepassingvoorbeeld, zie Cass 23 oktober 2003, *Arr. Cass.* 2003, afl. 10, 1957.

⁷⁶ Voor een toepassingvoorbeeld, zie het verderop in dit werksak beschreven reglement van de gemeente Ukkel tot vaststelling van de hoogte van de bijdrage (de geldsom in ruil voor de geleverde dienst) die kan worden ge-vraagd.

⁷⁷ Art. 5 wet 30 december 1975.

den tot *alle betekenissen van vonnissen tot uitzetting*... Bovendien "heeft de wetge-ver ongetwijfeld uit het oog verloren dat de uithuiszettingen die geschieden op basis van een proces-verbaal van verzoening of een notariële akte niet het voorwerp uitma-ken van een akte van betekening, waardoor de uit huis gezette personen desgevallend niet op de hoogte worden gebracht van het lot dat aan hun inboedel zal worden toebe-deeld"⁷⁸.

c) Verwitting van het OCMW

c.1) Algemeen beginsel

De wetgever heeft voorzien dat een OCMW in principe zowel op de hoogte moet worden gebracht van de inleiding van een *vordering tot uithuiszetting* als van het ei-genlijke *uithuiszettingvonnis* om op die manier te waarborgen dat de betrokken huurders, indien nodig, zouden kunnen genieten van aangepaste sociale bijstand.

Voor huurovereenkomsten⁷⁹ die betrekking hebben op een onroerend goed dat dienst-doet als *woonplaats* of, bij gebreke van een woonplaats, *verblijfsplaats* van de huur-der, dient het OCMW op de hoogte gebracht te worden van de akte die de vordering tot uithuiszetting inleidt⁸⁰. De twee voornoemde noties worden elders in het Gerech-telijk Wetboek⁸¹ gedefinieerd, waarbij de "woonplaats" dient opgevat te worden als "de plaats waar de persoon op de bevolkingsregisters is ingeschreven als hebbende aldaar zijn hoofdverblijf" en de "verblijfsplaats" omschreven wordt als "iedere andere vestiging, zoals de plaats waar de persoon kantoor houdt of een handels- of nijver-heidszaak drijft".

In de wet van 21 februari 1991 betreffende de huurovereenkomst voor een "*hoofd-verblijfsplaats*", is het onderscheid tussen de twee voornoemde noties ("woonplaats" en "verblijfsplaats") echter erg onduidelijk. Zo wordt het concept "hoofdverblijf-plaats" in deze wet niet concreet gedefinieerd en stemt het bijgevolg dus noch met een woonplaats, noch met een verblijfsplaats overeen.

Enerzijds zou het betreurenswaardig zijn te stellen dat de hoofdverblijfsplaats van de huurder niet beschermd wordt om de eenvoudige reden dat de woonplaats van deze laatste zich administratief gezien ergens anders situeert⁸². In dit opzicht zijn wij, net als een aantal anderen, van mening dat er "rekening houdende met het verlangen van de wetgever om alle huurders te beschermen die hun hoofdverblijf-plaats ergens hebben gevestigd, dient gesteld te worden dat vanaf het moment dat de huurder ergens feitelijk zijn hoofdverblijfsplaats heeft gevestigd, hij moet kun-nen genieten van de bescherming op grond van de artikelen 1344ter tot 1344quin-

⁷⁸ O. DEBRAY en L. LELEUX, *op. cit.*, 522 (vrije vertaling).

⁷⁹ Bedoeld in afdeling II of afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek. Het betreft hier dus zowel de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfsplaats als deze voor een handelspand.

⁸⁰ Art. 1344ter, § 1 Ger.W.

⁸¹ M.n. in het art. 36.

⁸² Zelfs indien dit hoogstwaarschijnlijk het gevolg is van een nalatigheid van de huurder.

quies van het Gerechtelijk Wetboek»⁸³. (Wat de kritiek enigszins tennepert, is het feit dat er desalniettemin kan worden vastgesteld dat, in toepassing van artikel 1344*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek, het OCMW toch sowieso verwittigd zal moeten worden in het stadium van de betekening van het vonnis tot uithuiszetting).

- Anderzijds kan er ook getwijfeld worden aan de relevantie van de verplichting om het OCMW te verwittigen bij een uitzetting uit een verblijfplaats in de zin van "iedere andere vestiging, zoals de plaats waar de persoon kantoor houdt of een handels- of nijverheidszaak drijft". Zo zijn de gevallen van uitzetting uit een kantoor of een handelszaak die de tussenkomst van een OCMW rechtvaardigen wel erg zeldzaam...

Voor alle andere bij vonnis besloten uithuiszettingen (het betreft hier in de eerste plaats de uitzettingen in het kader van een huurovereenkomst naar gemeen recht – tweede verblijf, studentenwoning, ... –, maar door een letterlijke interpretatie van de wet kan het toepassingsgebied echter verruimd worden tot de uitzettingen uit woningen die zonder recht of titel worden bewoond)⁸⁴ dient het OCMW op de hoogte gebracht te worden van de betekening van het uithuiszettingsvonnis en dus niet meer van de inleiding van de vordering tot uithuiszetting, zoals bepaald in artikel 1344*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek.

Er dient eveneens te worden opgemerkt dat er door een andere letterlijke interpretatie van de tekst, die ditmaal betrekking heeft op "de persoon", besloten zou kunnen worden dat de verwittiging zelfs verstuurd moet worden naar een rechtspersoon (vereniging, vennootschap, ...) die het voorwerp uitmaakt van een uithuiszettingsvonnis. Indien we de wettelijke opdracht van de OCMW's in overweging nemen, lijkt dit besluit ons echter enigszins ongepast...

c.2) Op wie rust de informatieplicht en wanneer dient de informatie te worden overgemaakt?

Wat de uithuiszettingsvonnissen betreft, is er slechts één hypothese mogelijk. Eenmaal het vonnis uitgesproken, zal de partij die geheel of gedeeltelijk in het gelijk werd gesteld het vonnis moeten laten betekenen door een gerechtsdeurwaarder. Deze betekening heeft een drieledige functie: eerst en vooral zal ze de termijnen doen ingaan waarbinnen bezwaar kan worden aangekend;⁸⁵ ten tweede vormt de betekening een voorafgaande voorwaarde voor de middelen van gedwongen tenuitvoerleg-

⁸³ H. BOULARBAH en V. PIRE, *op. cit.*, 483 en 484; D. PIRE, "L'humanisation des expulsions", *JLP* 1999, 11 (vrije vertaling).

⁸⁴ Binnen de rechtspraak bestaat hierover echter geen unanimiteit. Voor een tegenvoorbeeld, zie m.a. Vred. Meise 19 januari 2006, *Huur* 2006, aff. 2, 95 en Vred. Brugge 28 mei 1999, *T.App.* 2001, nr. 2, 22.

⁸⁵ Het is namelijk binnen een termijn van één maand na betekening dat zowel het verzet tegen een vonnis bij verstek (art. 1048 Ger.W.) als het beroep tegen een vonnis op tegenspraak (art. 1051 Ger.W.) moeten worden aangekend, op straffe van onontvankelijkheid in geval van latijldige aantekening.

ging (uithuiszetting⁸⁶ en beslagen⁸⁷); tot slot voorkomt de betekening de verjaring van verstekvonnissen.⁸⁸ Uit het voorgaande kan worden besloten dat het de gerechtsdeurwaarder is die er door de wetgever toe verplicht wordt het OCMW te verwittigen en dit bovendien binnen een termijn van vier dagen na de betekening van het vonnis⁸⁹.

Er dient opgemerkt te worden dat een huurder, die het voorwerp uitmaakt van een uithuiszettingsvonnis, er ook voor kan kiezen te berusten⁹⁰ in een gewezen beslissing om op die manier bijvoorbeeld bijkomende gerechtskosten (betekeningskosten) te vermijden. De betekening zal in dit geval dus niet plaatsvinden. Hier kan echter een leemte in het recht worden vastgesteld, aangezien niemand ertoe verplicht wordt het OCMW op de hoogte te brengen van de uithuiszetting van de huurder die in dit geval niet volledig gedwongen, maar ook niet helemaal vrijwillig geschiedt (aangezien het hier de toepassing van een rechterlijke beslissing betreft).

Erin voorzien dat de griffie het OCMW moet verwittigen vanaf het moment van de uitspraak van het vonnis zou hier soelaas kunnen bieden. Wij kiezen echter om ons niet aan te sluiten bij een dergelijke aanbeveling, aangezien het ons, zoals reeds aangehaald, niet gepast lijkt om een verwittiging te versturen voor onroerende goederen die niet bestemd zijn als hoofdverblijfplaats⁹¹; de OCMW's hebben namelijk al een dermate grote werklast, dat het ons niet opportuun lijkt om hen ook nog eens informatie te laten verwerken die betrekking heeft op situaties die hun tussenkomst op geen enkele wijze rechtvaardigen.

Wat de vorderingen tot uithuiszetting betreft, is de regeling heel wat complexer. Zo bestaan er vijf mogelijke rechtsmiddelen om een vordering in te leiden die erop gericht is de uithuiszetting van een huurder(gezin) te bekomen: de dagvaarding, het verzoekschrift op tegenspraak⁹², de vrijwillige verschijning, de conclusies en het eenzijdig verzoekschrift in kort geding (bij volstrekte noodzakelijkheid)⁹³.

- Een inleiding bij dagvaarding impliceert dat de eiser een beroep doet op de diensten van een gerechtsdeurwaarder, die de verweerder (door het overhandigen van een afschrift van de dagvaarding) te kennen geeft dat hij wordt gedagvaard.
- Wanneer een zaak wordt ingeleid bij verzoekschrift op tegenspraak, zal de griffie van de rechtbank waarbij de zaak aanhangig wordt gemaakt, belast worden met het oproepen van de verweerder.

⁸⁶ Art. 1344*quater* en 1344*sexies* Ger.W. Deze aspecten zullen verderop in dit werkstuk uitvoeriger worden behandeld.

⁸⁷ Art. 1495 Ger.W.: "Geen veroordende beslissing kan worden ten uitvoer gelegd dan nadat zij aan de partij is betekend."

⁸⁸ Art. 806 Ger.W.: "Het verstekvonnis moet binnen een jaar betekend worden, anders wordt het als niet bestaande beschouwd."

⁸⁹ Art. 1344*sexies* Ger.W.

⁹⁰ Berusten in een beslissing is "afstand doen van de rechtsmiddelen die een partij tegen alle of sommige punten van die beslissing kan aanwenden of reeds heeft aangewend" (art. 1044 Ger.W.).

⁹¹ Ter herinnering zou voor onroerende goederen die bestemd zijn als hoofdverblijfplaats, de verwittiging meestal al moeten hebben plaatsgevonden op het moment van de inleiding van de vordering tot uithuiszetting.

⁹² Art. 1344*bis* Ger.W.: "Onder voorbehoud van de bepalingen omtrent de pacht kan elke vordering inzake de huur van goederen worden ingeleid bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het vredegeest [...]"

⁹³ Dit doet in ieder geval vrijen rijzen wanneer het huurovereenkomsten betreft die betrekking hebben op een hoofdverblijfplaats... Zie verderop in dit werkstuk voor een nadere toelichting ter zake.

- in geval van een *verzoekschrift op tegenspraak*, te gebeuren door de griffie van de rechtbank waarbij de zaak aanhangig werd gemaakt, binnen de vier dagen na de *inschrijving op de algemene rol*¹⁰²;
- in geval van een *vrijwillige verschijning*, te gebeuren door de griffie van de rechtbank waarbij de zaak aanhangig werd gemaakt, eveneens binnen de vier dagen na de *inschrijving op de algemene rol*¹⁰³.
Wat de bij conclusie ingeleide vorderingen betreft, bestaat er een controverse: voor sommigen zou de wet hier niet op van toepassing zijn, aangezien er wordt uitgegaan van de parlementaire voorbereidingen¹⁰⁴ en een letterlijke interpretatie van de tekst¹⁰⁵. Deze personen suggereren bovendien dat men zich schuldig zou maken aan rechtsmisbruik indien de wet hier wel wordt toegepast¹⁰⁶. Voor anderen¹⁰⁷ is de wet hier wel degelijk van toepassing en zou het aan de griffie van de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, toekomen het OCMW te verwittigen...

Wij zijn van mening dat de wet in dit laatste geval, waarbij de vordering wordt ingeleid bij conclusie, wel degelijk van toepassing is en dit om de volgende twee redenen:

- o Enerzijds is het volgens ons niet correct om minder belang te hechten aan de situatie van een huurder omdat de vordering in de loop van het geding wordt ingeleid in plaats van bij het begin.
- o Anderzijds dienen conclusies steeds in twee delen te worden opgesteld. Het eerste deel omvat de *motieven* van de vordering (te weten de middelen in feite en in rechte waarop de concluderende partij zich baseert om haar eis te formuleren); het tweede bestaat uit het *beschikkend gedeelte* (te weten de uitdrukkelijke uiteenzetting van de eisen van de concluderende partij)¹⁰⁸. Daar waar de uiteenzetting van de motieven meerdere bladzijden kan innemen, kan het beschikkend gedeelte (in huurgeschillen) vrij kort gehouden worden. Indien we de griffier zouden opleggen om het beschikkend gedeelte snel door te lezen om na te gaan of er een uithuiszetting wordt geëist, zou dit voor de ambtenaar in kwestie dus geen enorme werklast vertegenwoordigen.

Tot slot, zijn er ook bepaalde rechtscolleges die in kort geding een onmiddellijke uithuiszetting hebben opgelegd na een vordering die werd ingeleid bij *eenzijdig verzoekschrift* wegens volstrekte noodzakelijkheid. Volgens sommigen zou de wet tot humanisering van de uithuiszettingen hier niet op van toepassing zijn¹⁰⁹. Deze mogelijkheid tot extreem snelle uithuiszetting in kort geding en de weigering om de wet tot

¹⁰² De gerechtsdeurwaarder komt nooit tussen wanneer de vordering bij verzoekschrift op tegenspraak wordt ingeleid.
¹⁰³ De gerechtsdeurwaarder komt hier evenmin tussen.
¹⁰⁴ Zie *Parl. St. Senaat* GZ 1997-98, nr. 1-926/4, 11.
¹⁰⁵ Die enkel oog heeft voor de dagvaarding, het verzoekschrift en de vrijwillige verschijning.
¹⁰⁶ D. PIRE, *op. cit.*, 11.
¹⁰⁷ H. BOULARBAH en V. PIRE, *op. cit.*, 489, nr. 44.
¹⁰⁸ Art. 744 Ger. W.: "De conclusies moeten uitdrukkelijk de eisen van de concluderende partij uiteenzetten alsook de middelen in feite en in rechte waarop iedere eis steunt. [...]".
¹⁰⁹ Namen 22 februari 2000, *Echos leg.* 2000, nr. 3, 94, noot X.

Vergeleken met de dagvaarding biedt het verzoekschrift het grote voordeel dat de kosten beperkt blijven, aangezien de tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder vermeden wordt⁹⁴.

Wanneer er sprake is van een *vrijwillige verschijning*, zullen alle gedingvoerende partijen zich spontaan en gezamenlijk aanbieden bij de rechter. Een oproeping is hier dus overbodig. Deze vorm van rechtsingang komt echter niet frequent voor, aangezien het akkoord van alle partijen om het geschil door de rechter te laten beslechten hier noodzakelijk is en er een overeenstemming moet zijn bereikt over de uiteenzetting van de feiten die opgenomen zal worden in het proces-verbaal van *vrijwillige verschijning*.

Een vordering tot uithuiszetting kan soms ook worden toegestaan in kort geding⁹⁵, waarbij de vordering wordt ingeleid bij *eenzijdig verzoekschrift*⁹⁶ in geval van volstrekte noodzakelijkheid. De verhuurder verzoekt hierbij het rechtscollege, waarbij de zaak aanhangig is gemaakt, met spoed uitspraak te doen, zonder inachtneming van het recht op tegenspraak en zonder dat de huurder ter zitting wordt opgeroepen. Deze laatste zal zijn middelen van verweer dus slechts kunnen uiteenzetten door het inroepen van een nieuw rechtsmiddel, zijnde het *derdenverzet*⁹⁷.

Tot slot kan een vordering tot uithuiszetting eveneens worden ingeleid bij *conclusie*⁹⁸. De vordering wordt dan geformuleerd in de loop van het geding, nadat de initiële oproep om voor het gerecht te verschijnen werd betekend en nadat de eerste zitting ("inleidende zitting") voor de rechter heeft plaatsgevonden⁹⁹. Het indienen van conclusies brengt niet automatisch¹⁰⁰ een oproeping tot verschijning met zich mee. In bepaalde gevallen is er namelijk een verzoek tot vastlegging¹⁰¹ van een nieuwe zitting nodig om de rechter uitspraak te laten doen op grond van de in de conclusies opgenomen vorderingen.

In de wet van 30 november 1998 wordt er expliciet verwezen naar de eerste drie inleidingsmodaliteiten en dient de voorafgaande inlichting van het OCMW:

- in geval van een *dagvaarding*, te gebeuren door de gerechtsdeurwaarder, binnen de vier dagen na de *betekening* van zijn exploit;

⁹⁴ De dagvaarding maakt het op haar beurt dan weer mogelijk om de risico's te vermijden die verbonden zijn aan een kennisgeving per post doordat zij voorziet in de tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder. Voor het vraagstuk omtrent de keuze tussen een verzoekschrift en een dagvaarding, zie met name Artb. Luik 13 juni 2008, RG 35.100/2007.
⁹⁵ Zie art. 584, lid 3 Ger. W.
⁹⁶ Art. 1025-1034 Ger. W.
⁹⁷ Art. 1122-1131 Ger. W.
⁹⁸ Art. 741-748bis Ger. W.
⁹⁹ Art. 741 Ger. W.: "In de zaken die op de inleidende zitting niet behandeld zijn, nemen de partijen conclusie op de wijze in deze afdeling bepaald."
¹⁰⁰ Dit is soms wel het geval: zie art. 747 Ger. W.
¹⁰¹ Art. 749-754, 803 en 804 Ger. W.

humanisering van de uithuiszettingen toe te passen op de procedure, lijken ons echter voor betwisting vatbaar. In hetgeen volgt, zal ons standpunt hieromtrent verduidelijkt worden.

Wat de mogelijkheid tot uithuiszetting in kort geding wegens spoedeisendheid betreft, staat het enerzijds vast dat de (voorzitter van de) rechtbank enkel *bij voorraad* uitspraak kan doen in kort geding¹¹⁰. Er wordt aan de rechters in kort geding met name gevraagd de gepaste maatregelen te nemen om een *situatie van gelijke verwachtingen* te creëren tussen de partijen, zonder dat de rechter ten gronde gebonden wordt door de genomen maatregelen¹¹¹. We kunnen ernstig twifelen aan het feit of het nemen van een maatregel als de uithuiszetting, die het vrijwaren van het in artikel 23 van de Grondwet opgenomen fundamentele recht op huisvesting in grote mate in gevaar brengt, wel voldoet aan de voorwaarde van de voorlopige tenuitvoerlegging.

Anderzijds staat het vast dat de (voorzitter van de) rechtbank het spoedeisend karakter slechts kan beoordelen na te hebben onderzocht of er *voldoende schijnbare redenen*¹¹² zijn. Hier kan opnieuw ernstig worden getwijfeld aan het feit of er bij een uithuiszetting, waartoe wordt besloten op grond van een dergelijke beoordeling, wel voldoende rekening wordt gehouden met artikel 23 van de Grondwet (recht op huisvesting) en artikel 8 van de Europese Verklaring van de Rechten van de Mens¹¹³.

De kans dat de eerbiediging van de twee voornoemde wetsartikelen wordt gevrijwaard, lijkt ons nog kleiner wanneer een vordering tot uithuiszetting wordt ingeleid bij eenzijdig verzoekschrift, aangezien het recht op tegenspraak binnen de debatten hier niet wordt gewaarborgd en de verweerder zelfs niet wordt opgeroepen om te verschijnen. Het criterium van de volstrekte noodzakelijkheid dat de wettelijke grondslag vormt voor de ontvankelijkheid van een vordering die op deze manier wordt ingeleid, dient, naar onze mening, op zijn minst het voorwerp uit te maken van een erg nauwgezette en omstandige beoordeling¹¹⁴.

Hoe zit het nu precies met de stelling dat de wet van 30 november 1998 niet van toepassing zou zijn op vorderingen in kort geding die worden ingeleid bij eenzijdig verzoekschrift? Het staat vast dat noch de tekst, noch de parlementaire voorbereiding dit geval behandelen. Hierdoor zou er dus besloten kunnen worden dat de voornoemde stelling correct is. Indien we echter de door de wetgever nagestreefde doelstelling in overweging nemen, komen we tot een andere conclusie. Het is niet omdat het gemak-

¹¹⁰ Art. 584 Ger.W.: "De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet, in gevallen die hij spoedeisend acht, bij voornamde uitspraak in alle zaken, behalve die welke de wet aan de rechterlijke macht onttrekt."

¹¹¹ Bijvoorbeeld, Cass. 25 juni 1999, *Pas*, 1999, I, 400; Brussel 12 januari 2006, RG 2005KR235, onuitgegeven; J. LINSMEAU, "Droit judiciaire privé", *PUB* 1995-96, deel I, 96.

¹¹² Conclusies van de advocaat-generaal die voorafgaan aan Cass. 21 maart 1985, *Pas*, 1985, I, 915.

¹¹³ Zie met betrekking tot dit onderwerp EHRM 13 mei 2008, *McCann/Verenigde Koninkrijk*: "Iedere persoon die het risico loopt om zijn woonplaats te verliezen [...] moet de proportionaliteit van de maatregel in kwestie door een onafhankelijke rechtbank kunnen laten beoordelen" (vrije vertaling).

¹¹⁴ Met betrekking tot dit onderwerp, werd er in het arrest van het Hof van Beroep van Brussel van 19 maart 2004 (RG 2001/KR170) het volgende bepaald: "De hoogergraderende dient uiterst nauwkeurig te worden beoordeeld. De inleiding van de vordering bij dagvaarding mag, zelfs indien de termijn werd verkort overeenkomstig artikel 1036 van het Gerechtelijk Wetboek, de situatie niet tijdig en efficiënt kunnen herstellen. De vrees voor een ernstig en dreigend gevaar moet een onmiddellijke maatregel rechtvaardigen die niet lijdt onder de vertraging die wordt opgelopen door een beroep te doen op een rechtspleging op tegenspraak. De dreiging van het gevaar dient dermate te zijn dat ze zelf een kort geding te zijnen huize uitsluit" (vrije vertaling).

kelijk te begrijpen valt dat de rechter die tot de volstrekte noodzakelijkheid besluit (wegens de vrees voor een ernstig en dreigend gevaar) ook – automatisch – van mening zal zijn dat de uitzonderlijke ernstige omstandigheden rechtvaardigen dat de wettelijke termijn van één maand vóór de uitzetting niet wordt toegepast, dat het OCMW plots niet meer op de hoogte moet worden gebracht van een dreigende uithuiszetting (waarbij eventueel sociale bijstand moet worden geboden).

Tot slot hadden we in dit verband graag nog een laatste punt aangehaald, dat echter niet minder belangrijk is. Zo bepaalt het Gerechtelijk Wetboek dat een OCMW enkel verwittigd moet worden als een uithuiszetting bij *vonnis* wordt uitgesproken. Zo zal het centrum niet ingelicht moeten worden wanneer:

- de uithuiszetting voortvloeit uit een akkoord dat is opgenomen in een proces-verbaal van verzoeken;

In 2005 werd er een wetsvoorstel ingediend dat erop gericht was het OCMW verplicht op de hoogte te stellen van verzoeken om verzoeking, waarbij de verhuurders hun huurders uit huis willen zetten. Aan dit wetsvoorstel werd er echter geen gevolg gegeven¹¹⁵.

- de uithuiszetting voortvloeit uit een akkoord dat tot stand kwam op basis van een hemideling¹¹⁶;

- de uithuiszetting geformaliseerd wordt op basis van een notarieel afschrift van het beslag dat wordt opgesteld in het kader van een verkoop van in beslag genomen onroerende goederen;

Het betreft hier in eerste instantie het geval waarbij een eigenaar die zijn schulden niet meer kan betalen, uit zijn voor verkoop in beslag genomen woning wordt gezet. Ongewild kan echter ook een huurder getroffen worden door deze verkoop. In dit verband voorziet artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek het volgende: "Huurcontracten die geen vaste dagtekening hebben voor de overschrijving van het beslagexploot kunnen niet worden ingeroepen tegen de ingeschreven schuldeisers, noch tegen enige andere schuldeiser die naar behoren de in artikel 1565 bedoelde overschrijving heeft gedaan, noch tegen de beslagleggers, noch tegen de koper"¹¹⁷. Wanneer het een huurcontract voor een hoofdverblijfplaats betreft, zou de verhuurder dit contract normaal gezien geregistreerd moeten hebben, waardoor er een vaste dagtekening bestaat. Indien dit echter niet het geval is, kan de huurder uit zijn woning gezet worden door de nieuwe eigenaar.

Hier kunnen er moeilijkheden optreden bij het bepalen van het moment waarop een OCMW verwittigd moet worden over een dreigende uithuiszetting. In tegenstelling tot de beslechting van huurgeschillen, kan het beslag op onroerende goederen immers het gevolg zijn van een reeks gerechtelijke veroordelingen tot het

¹¹⁵ *Parl.St.* Senat GZ 2004-05, nr. 3-1268/1.

¹¹⁶ Zie art. 1724 - 1737 Ger.W.

¹¹⁷ In de zin van deze bepaling staat de koper voor de aankoper van een woning die verkocht wordt in het kader van de beslagprocedure.

betalen van een geldsom¹¹⁸ aan meerdere schuldeisers (een kredietinstelling, de fiscus, het slachtoffer van een strafrechtelijke inbreuk, ...). Het is niet aangewezen om een OCMW te belasten met een dergelijke overvloed aan informatie. Er bestaat immers nog een grote marge tussen de veroordeling tot het betalen van een (omvangrijke) geldsom en de verkoop van een woning waarop beslag werd gelegd. Het OCMW zou echter ook verwittigd kunnen worden op het moment van de *betekening van het bevel* dat voorafgaat aan het beslag op de onroerende goederen. Het Gerechtelijk Wetboek voorziet in dit verband het volgende: "Het uitvoerend beslag op onroerend goed wordt voorafgegaan door een bevel bij exploit betrekend aan de persoon dan wel aan de werkelijke of in de titel der schuldvoordring gekozen woonplaats. Het bevel bepaalt dat bij gebreke van betaling beslag zal worden gelegd op de onroerende goederen van de schuldenaar¹¹⁹. Uitvoerend beslag op onroerend goed kan niet worden gedaan dan vijftien dagen na het bevel¹²⁰".

- de uithuiszetting uitgevoerd wordt na een arbitrale uitspraak¹²¹;

De wet staat toe om een huurgeschil te laten beslechten door een arbiter¹²² in plaats van een rechterlijke macht¹²³, alhoewel dit in de praktijk niet erg frequent voorkomt (vooral niet wanneer het huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats betreft). Indien men hiervoor kiest, dienen de partijen een "overeenkomst tot arbitrage te sluiten", waarin zij verklaren dat ze een beroep wensen te doen op deze manier van geschillenbeslechting¹²⁴.

De transpositie naar arbitrage van de verschillende momenten waarop het OCMW volgens de wet verwittigd dient te worden, lijkt technisch haalbaar:

- o Aangaande de datum waarop de *vordering* wordt ingeleid, voorziet artikel 1683 van het Gerechtelijk Wetboek het volgende: "De partij die een geschil bij het scheidsgerecht aanhangig wil maken, geeft daarvan kennis aan de tegenpartij. In deze kennisgeving wordt naar de overeenkomst tot arbitrage verwezen en voorts het onderwerp van het geschil aangegeven, indien dit laatste niet reeds in de overeenkomst tot arbitrage is geschied". Er zou overwogen kunnen worden een verplichting op te leggen om het OCMW ook op dit moment te verwittigen.

- o Wat de gedwongen tenuitvoerlegging van een arbitrale uitspraak betreft, kan deze slechts plaatsvinden nadat zij 1° door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg uitvoerbaar is verklaard¹²⁵ en 2° door de verzoeker aan de wederpartij werd betekend¹²⁶. Het lijkt hier dus mogelijk om de datum van deze betekening te weerhouden.

¹¹⁸ Die toch relatief omvangrijk kan zijn.
¹¹⁹ Art. 1564 Ger.W.
¹²⁰ Art. 1566 Ger.W.
¹²¹ Zie art. 1676-1723 Ger.W.
¹²² Art. 1680 en 1690 Ger.W.
¹²³ Art. 1676 Ger.W.
¹²⁴ Art. 1677 Ger.W.
¹²⁵ Art. 1710 Ger.W.
¹²⁶ Art. 1712 Ger.W.

c.3) Waarover moet het OCMW nu precies worden ingelicht?

Wat de vorderingen betreft, dienen de afschriften van de *dagvaardingen*¹²⁷ of *voelzesschriften*¹²⁸ naar het OCMW te worden verstuurd. De wettekst verwijst hier echter niet expliciet naar het *proces-verbaal van vrijwillige verschijning*. Het lijkt ons desalniettemin vanzelfsprekend dat de wetgever heeft gemeend dat er ook van deze akte een afschrift zou worden overgemaakt wanneer de partijen zich hierop beroepen. Daar waar het in dit geval niet om een verzoekschrift of dagvaarding gaat, doelde de wetgever hier wel degelijk op de inleidende akten¹²⁹.

Dit gezegd zijnde, lijkt het ons uiterst betreunswaardig dat het nu juist de tekst van de dagvaarding of het verzoekschrift is die aan het OCMW moet worden overgemaakt. Deze tekst omvat namelijk enkel de eenzijdige uiteenzetting van de grieven die door de eiser werden geformuleerd ter ondersteuning van zijn vordering. Het staat bovendien niet vast dat de denigrerende uitlatingen die in deze akte kunnen worden opgenomen volledig overeenstemmen met de realiteit en de gerechtelijke waarheid. Een eenvoudig bericht over het feit dat een vordering tot uithuiszetting werd ingeleid, met een beschrijving van de partijen en het rechtscollege waarbij de zaak aanhangig is gemaakt, zou volgens ons beter tegemoetkomen aan het nagestreefde doel. De tekst van een inleidende akte kan echter toch van nut zijn voor een OCMW, aangezien het centrum op die manier de motieven die de verhuurder opwerpt ter ondersteuning van zijn vordering tot uithuiszetting kan beoordelen. Het staat het OCMW desalniettemin vrij om in een later stadium aan de door uitzetting bedreigde huurder te vragen om deze akte over te maken, aangezien deze laatste er wettelijk toe gehouden is zijn medewerking te verlenen om aanspraak te kunnen maken op sociale bijstand¹³⁰.

Wat de vonnissen betreft, dient de gerechtsdeurwaarder bij de betekening een afschrift van de uitspraak aan het OCMW te laten geworden.

c.4) Welk OCMW moet nu juist worden ingelicht?

De wet verwijst naar het OCMW van de gemeente waarin de woonplaats van de huurder gesitueerd is (of, bij gebreke van woonplaats, de verblijfplaats)¹³¹. De regel¹³² die aan de grondslag ligt van de territoriale bevoegdheid van de OCMW's bepaalt echter dat het OCMW van de verblijfplaats van de betrokkene¹³³ verwittigd moet worden. We betreuen echter dat het OCMW van de woonplaats als eerste ingelicht zou moeten worden. Laten we hier, ter illustratie, uitgaan van een situatie waarbij een persoon

¹²⁷ Art. 1344ter, § 3 Ger.W.

¹²⁸ Art. 1344ter, § 2 Ger.W.

¹²⁹ Hier wordt expliciet naar verwezen in art. 1344ter, § 4: "de huurder [...] kan zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling [...] van het afschrift van de inleidende akte".

¹³⁰ Art. 60, § 1, lid 2 wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's: "De betrokkene is ertoe gehouden elke nuttige inlichting nopens zijn toestand te geven [...]". Zie bijvoorbeeld Arrh. Luik 1 maart 1994, aangehaald door H. FUNCK, *C.P.A.S. plus*, 1/1995, 9.

¹³¹ *Ibidem*.

¹³² De wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door OCMW's voorziet echter in een aantal uitzonderingen, waarbij het OCMW van de gemeente waar de betrokkene zijn woonplaats heeft, bevoegd is...

¹³³ Zie art. 1, 1° wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door OCMW's.

nog steeds administratief gedomicilieerd is in Aarlen, terwijl zijn hoofdverblijfplaats, die hij dreigt te moeten verlaten, zich in Brussel situeert. Het lijkt hier niet echt praktisch dat het OCMW dat verwittigd moet worden om eventueel sociale bijstand te bieden, dit van Aarlen zou zijn... Bovendien bestaat de harde kern van personen die door de OCMW's geholpen zouden kunnen worden in geval van uithuiszetting, hoofdzakelijk uit individuen die het risico lopen om dakloos te worden. Het OCMW dat territoriaal bevoegd is om steun te verlenen aan daklozen (die niet verblijven in een erkende instelling) is daarentegen het OCMW van de gemeente waar de betrokkene zijn feitelijke verblijfplaats heeft.¹³⁴ Het lijkt ons echter aangewezen om de nodige continuïteit te waarborgen in het ten laste nemen van de steun, aangezien een huurder meestal rond zijn feitelijke verblijfplaats een sociaal netwerk heeft opgebouwd. De gevallen die naar onze mening een verwittiging van het OCMW behoeven, zijn juist deze die huurovereenkomsten voor een *hoofdverblijfplaats* betreffen.

Uit het voorgaande kunnen wij besluiten dat het ons dus meer aangewezen lijkt te voorzien in een verwittiging van het OCMW van de gemeente waarin het *onroerend goed* zich situeert.

c.5) Welke reactie mag er van het OCMW verwacht worden?

Met betrekking tot deze thematiek, voorziet de wet het volgende: "Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden"¹³⁵. Brengt dit nu met zich mee dat het OCMW *systematisch* hulp biedt aan uitgezette personen? Zoals zal blijken, is niets minder waar.

Eenzijds wordt er traditioneel aangenomen dat een OCMW niet ambtshalve kan tussenkomen en dat het centrum in principe eerst van de betrokkene een verzoek tot bijstand moet hebben ontvangen. In het geval dat ons aanbelangt, betreft het echter de eenvoudige versturing van informatie door een derde, te weten de gerechtsdeurwaarder of de griffie. Daar waar de afwezigheid van een weigering vanwege de betrokkene een impliciete toelating tot informatieoverdracht met zich mee kan brengen, wordt dit echter niet automatisch gelijkgesteld met een bijstandsverzoek. De debatten die plaats hebben gevonden tijdens de parlementaire voorbereidingen getuigen hiervan: zo werd in de voorgestelde wettekst de passage "het OCMW treft alle noodzakelijke maatregelen om de huurder en de bewoners van het goed ter hulp te komen" vervangen door "het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden"¹³⁶. Deze aanpassing werd doorgevoerd omdat de OCMW's op basis van de initieel voorgestelde wettekst niet voldoende werden beschermd: de filosofie van de sociale bijstand vereist namelijk steeds dat de gebruiker zich zelf richt tot een OCMW om de nodige hulp te verkrijgen.¹³⁷

¹³⁴ Art. 2, § 7 wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door OCMW's.

¹³⁵ Art. 134ter, § 5 Ger.W. Voor een illustratie van de complexiteit van het vraagstuk, zie Arrb. Luik 27 februari 2002, *Chron.D.S.* 2004, 62.

¹³⁶ N. BERNARD, "Expulsions et relogement: le point sur les contraintes et les possibilités légales d'action", *Échos* log. 2008, nr. 3, 39 e.v.

¹³⁷ M. COLSON, "Le point de vue du C.P.A.S.", *Dr. Q.M.* 2003, nr. 34, 48.

Anderzijds is de bijstand van een OCMW, in het kader van zijn gewone wettelijke opdracht, niet onvoorwaardelijk, aangezien de sociale hulp onlosmakelijk verbonden is met het bestaan van een *staat van behoefte* waarin iedere met uithuiszetting bedreigde of effectief uit huis gezette persoon zich niet systematisch bevindt: het is namelijk perfect mogelijk dat de persoon in kwestie zowel over voldoende middelen als over een concrete herhuisvestingsoplossing beschikt.

Tegen een beslissing tot weigering van tussenkomst vanwege een OCMW, kan echter steeds beroep worden aangekend bij een arbeidsrechtbank.¹³⁸

c.6) Quid de tenlasteneming van huurachterstanden?

De rechtspraak van verschillende arbeidsrechtscollèges leert ons dat de toekenning van sociale bijstand door een OCMW niet impliceert dat de schulden van een verzoeker ten laste worden genomen¹³⁹, tenzij "het uitblijven van de terugbetaling van een schuld het recht op een menswaardig bestaan in gevaar zou brengen"¹⁴⁰. Een huurschuld behoort met name tot deze categorie van schulden¹⁴¹, daar waar het vaststaat dat een menswaardig bestaan impliceert dat men over de mogelijkheid moet beschikken om zich op een behoorlijke wijze te huisvesten¹⁴², kunnen achterstallige huur-schulden bij het uitblijven van sociale bijstand tot gevolg hebben dat een persoon uit zijn woning wordt gezet en er toe verplicht wordt een dakloos bestaan te leiden. Zo heeft de Arbeidsrechtbank van Charleroi bijvoorbeeld gevolg gegeven aan een verzoek tot tenlasteneming van twee maanden huurachterstand op grond van de volgende motieven: "Het verzoek lijkt incidenteel van aard, beperkt naar doel en omvang en gerechtvaardigd door uitzonderlijke omstandigheden (een tijdelijke schorsing van het recht op een werkloosheidsuitkering)"¹⁴³. *Mutatis mutandis* besloot de Arbeidsrechtbank van Aarlen tot de tenlasteneming van twee maanden huur op grond van het feit dat de betrokkene het slachtoffer was geworden van twee opeenvolgende diefstallen¹⁴⁴.

Het OCMW zou zijn rol echter ook kunnen waarmaken door te voorzien in een herhuisvestingsalternatief. Deze vorm van bijstand brengt echter *a priori* een aantal kosten met zich mee die vermeden zouden kunnen worden: verhuiskosten, schadevergoeding voor contractbreuk, herhuisvestingskosten, ... In dit opzicht verwijzen wij graag naar de stad Keulen, die een systeem heeft ingevoerd waarbij de stad, ten aanzien van een eigenaar die het voorwerp uitmaakt van een uithuiszettingsovername, in

¹³⁸ Zie bijvoorbeeld Arrb. Luik 27 februari 2002, *Chron.D.S.* 2004, 62.

¹³⁹ De rechtspraak van de Raad van State wees, in een periode dat deze instelling nog bevoegd was voor dit type beslissing, in dezelfde richting: RvS 30 november 1989, nr. 33.476; RvS 4 december 1987, nr. 28.963.

¹⁴⁰ Arrb. Luik 8 januari 2009, RG 8534-08; 26 april 2006, RG 33.733-05; 23 maart 2005, RG. 32.476-04; Arrb. Brussel 31 mei 2001, RG 37.675; 8 juni 2000, CDS. 2000.397 (vrije vertaling).

¹⁴¹ Zie, in die zin, A. LESTW en M.-C. THOMAS-LODEFIER, *Les missions du C.P.A.S.*, Brussel, Ed. Union des Villes et des Communes A.S.B.L., 1998, 195.

¹⁴² Zoals voorzien in art. 23 van onze Grondwet.

¹⁴³ Arrb. Charleroi 7 februari 1995, RG 46.571/R (vrije vertaling); zie in dezelfde zin, Arrb. Bergen 27 juni 1995, RG 80.407 aangehaald door A. LESTW en M.-C. THOMAS-LODEFIER, *op. cit.*, 154.

¹⁴⁴ Arrb. Aarlen 21 februari 1995, RG 22.939, aangehaald door A. LESTW en M.-C. THOMAS-LODEFIER, *ibidem*.

bepaalde gevallen de (achterstallige) huur van de eigenaar ten laste neemt, waardoor deze laatste zijn woning kan blijven betrekken. Het is gebleken dat deze formule vaak minder duur is dan andere vormen van herhuisvestingsbijstand¹⁴⁵.

We moeten echter in het oog houden dat we ons niet schuldig maken aan een volledige deresponsabilisering van de bijstandsverzoeker, waarbij deze laatste ervan uitgaat dat hij zomaar een woning kan uitkiezen die boven zijn budget ligt omdat het OCMW toch sowieso sociale bijstand zal verlenen in de vorm van het ten laste nemen van eventuele achterstallige huurgelden.

Wij achten het eveneens noodzakelijk dat het OCMW stelselmatig overgaat tot een sociaal onderzoek om na te gaan of de tenlasteneming van achterstallige huurgelden, eventueel in de vorm van een voorschot¹⁴⁶, niet de beste oplossing is om een persoon de zekerheid te bieden op een behoorlijke huisvesting.

c.7) Een aantal bedenkingen bij de manier waarop OCMW's gegevens over uithuiszettingen behandelen

Het staat vast dat er vooral vragen rijzen omtrent het moment waarop een OCMW moet worden ingelicht. De wetgever koesterde ongetwijfeld de wens om een OCMW zo vroeg mogelijk in de gerechtelijke procedure te verwittigen, aangezien de tussenkomst van het centrum (leefloon, financiële sociale bijstand, sociale begeleiding, schuldbemiddeling, ...) de beste mogelijkheid biedt om uithuiszettingen, wegens financiële motieven, te vermijden.

Er bestaan echter ook vele vorderingen tot uithuiszetting waaraan, tijdelijk of definitief, geen gevolg zal worden gegeven, zonder dat de tussenkomst van een OCMW hier ooit ter sprake komt (afwijzing van de eis van de verhuurder, minnelijke schikking in de loop van het geding, ...). Zoals reeds aangehaald, bracht de voorzitter van de Afdeling Maatschappelijk Welzijn van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2003 het volgende ter sprake: "In het arrondissement Brussel bijvoorbeeld, worden per jaar gemiddeld 12.000 uithuiszettingen ingeleid, terwijl slechts om en bij de 400 uithuiszettingen daadwerkelijk ten uitvoer worden gelegd"¹⁴⁷.

¹⁴⁵ Zie N. BERNARD en L. LEMAIRE, *Expulsion de logement et sans-abrisme en Région de Bruxelles-Capitale. Une approche juridique transversale*, Bruxelles, Larcier, coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, 2010 (nog niet gepubliceerd).

¹⁴⁶ Het mechanisme van de voorschotten, dat overigens vaak gehanteerd wordt door OCMW's, vindt zijn wettelijke grondslag in hoofdstuk VII ("Terugbetaling door particulieren van de kosten van maatschappelijke dienstverlening") van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's.

¹⁴⁷ Dr. Q.M. 2003, nr. 34, 48. Er werd bovendien een onderzoek gevoerd binnen de verschillende OCMW's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarbij elf van de negentien OCMW's cijfergegevens vrijgaven. Uit dit onderzoek is gebleken dat 682 uithuiszettingen bij voorwaarde werden uitgesproken in 2002 (zie Brussels Armoederapport 2004, 109).

Daar waar het OCMW soms te laat¹⁴⁸ wordt verwittigd, kan het eveneens voorkomen dat het centrum te vroeg op de hoogte wordt gebracht van een eventueel risico op uithuiszetting, wat tot gevolg heeft dat de behandeling van de meest spoedeisende gevallen wordt vertraagd door de minder dringende zaken¹⁴⁹. Quentin Debray en Laurent Leloux zijn bovendien van mening dat de verwittiging van het OCMW "het aantal uithuiszettingen niet op significante wijze heeft doen dalen"; hierdoor "kan de efficiënte werking van de OCMW's in vraag worden gesteld"¹⁵⁰.

Zoals hierboven reeds aangehaald, dient een OCMW overeenkomstig het Gerechtelijk Wetboek tussen te komen "binnen zijn wettelijke opdracht"¹⁵¹ (die bovendien nergens anders wordt gepreciseerd). Daar waar een vordering tot uithuiszetting inderdaad een sterke indicator kan zijn, betekent dit echter niet automatisch dat de OCMW's wettelijk bevoegd zijn, aangezien uithuiszettingen ook op grond van andere motieven kunnen worden uitgesproken dan deze die verband houden met een tekort aan financiële middelen (bijvoorbeeld in geval van een inbreuk op het gebruik van het onroerend goed als goede huisvader, een gebrek aan onderhoud van de woning, ...) en het eveneens mogelijk is dat een uithuiszetting geen staat van behoefte met zich meebrengt die de toekenning van sociale bijstand om een menswaardig bestaan¹⁵² te kunnen leiden, rechtvaardigt (als er al een herhuisvestingsoplossing voorhanden is, dan zal deze vorm hebben gekregen zonder toedoen van het OCMW). Deze onzekerheid wordt nog meer in de verf gezet doordat de concepten "staat van behoefte" en "menswaardig bestaan" niet nauwkeurig werden gedefinieerd door de organieke wet betreffende de OCMW's¹⁵³.

De vaststelling dat deze twee obstakels wel degelijk een negatieve impact hebben op de werking van de procedure wordt bovendien bevestigd door het feit dat een aantal federale parlementsleden op 4 januari 2008 het besluit heeft genomen een wetontwerp in te dienen dat erop gericht was de tussenkomst van de OCMW's te versterken¹⁵⁴. Aangezien de parlementsleden van mening waren dat "in het merendeel van de gevallen¹⁵⁵ de OCMW's geen gevolg geven aan de informatie die hen wordt overgemaakt", hebben zij voorgesteld om de centra vanaf nu een proactieve houding te

¹⁴⁸ "Sommige OCMW's betreuren het feit dat zij te laat werden ingelicht over dergelijke problematische situaties. Enkele ondervragingen geven aan dat zij zouden verkiezen om vroeger op de hoogte te worden gebracht van het bestaan van bepaalde problemen, in plaats van de ontvangst van een vordering tot uithuiszetting te moeten afwachten. De schuld bedraagt dan immers meestal al duizenden euro's, wat maakt dat de belanghebbenden zware schulden hebben en de tussenkomst van het OCMW geen soelaas meer kan bieden. Wanneer de vordering tot uithuiszetting aankomt, is het met andere woorden al te laat, zelfs indien de vordering het OCMW bereikt binnen de twee weken vóórdat de belanghebbende voor de vrederechter moet verschijnen". M.-T. CASMAN *et al.*, op. cit. (vrije vertaling).

¹⁴⁹ Zie, in die zin, H. BOULARBAH en V. FIRE, op. cit. 487, nr. 39.

¹⁵⁰ Q. DEBRAY en L. LELOUX, op. cit. 511 (vrije vertaling).

¹⁵¹ Art. 1344ter, § 5 Ger.W.

¹⁵² Art. 1 wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's.

¹⁵³ Zie, met betrekking tot dit onderwerp, A. LESIW en M.-C. THOMAS-LODEFIER, op. cit., 119-121. Wetvoorstel, ingediend op 4 januari 2008 door O. HAMAL, M.-C. MARGHEM en consorten, tot wijziging van de artikelen 1344ter en 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek, teneinde de centra voor maatschappelijk welzijn de hun toebedeelde rol beter te laten spelen ingeval huurders hun woning worden uitgezet, *Parl.St.* Kamer GZ 2007-2008, nr. 52-648/001.

¹⁵⁴ Dit standpunt lijkt misschien iets te extreem, aangezien vele OCMW's op zijn minst reageren (zelfs indien het niet gaat om personen die reeds geholpen werden door het OCMW) via een brief. Vele OCMW's zullen echter bij aanwezigheid van een reactie op deze brief (en indien het niet gaat om personen die door hen reeds geholpen werden) hun tussenkomst stopzetten. Zie M.-T. CASMAN *et al.*, op. cit. (vrije vertaling).

ter niet uiblijven en het was dan ook de Federatie van de OCMW's van Wallonië die teruggreep naar het traditionele credo dat "de organieke wet betreffende de OCMW's voorschrijft dat er niet dwingend mag worden tussengekomen. De tussenkost dient daarentegen op vrijwillige basis te geschieden"¹⁵⁶.

Dit vraagstuk dient echter heel delicaat te worden behandeld, aangezien het vaststaat dat hoe later de situatie wordt behandeld, des te meer kans er bestaat dat een uithuiszetting onvermijdelijk wordt (omdat de contractuele relaties in dit geval reeds te hard zijn beschadigd). Zo melden Quentin Debray en Laurent Leleux ons met betrekking tot deze thematiek dat "wanneer een OCMW te vroeg verwtigd wordt, er een risico bestaat dat het centrum overladen wordt met een hoeveelheid informatie die niet in proportie staat tot het aantal effectieve uithuiszettingen". In omgekeerde zin, zijn zij van mening dat "het feit van pas verwtigd te worden op het moment dat een huurschil reeds door een rechtcollege behandeld wordt, ervoor kan zorgen dat een OCMW nog amper bewegingsruimte heeft om de situatie glad te strijken". Volgens sommigen wordt het OCMW dus te laat verwtigd!¹⁵⁷.

3. In het sociale woningbestand

Wat uithuiszetting van huurders betreft, dient er een onderscheid te worden gemaakt tussen verhuurders in de hoedanigheid van particulieren en verhuurders in de hoedanigheid van openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) die een sociale woning te huur stellen. Voor de laatstgenoemde categorie bestaat er een geheel aan specifieke regels die zowel betrekking hebben op de verbreking van de huurovereenkomst, als op de voorwaarden die vereist zijn om over te kunnen gaan tot een uithuiszetting.

a) De opschorting van uithuiszettingen tijdens de winter

Daar waar de wet tot humanisering van de uithuiszettingen de rechter expliciet uitnodigt om de komst van de winter in overweging te nemen, bestaat er voor de Belgische sector van de private huurwoningen geen opschorting die de uitvoering van uithuiszettingen gedurende deze periode verbiedt (in tegenstelling tot de situatie in andere landen)¹⁵⁸. Rond deze thematiek werd er reeds een aantal wetsvoorstellen¹⁵⁹ ingediend, maar deze kregen echter nooit de steun van de meerderheid. Wat de Brusselse sociale huisvestingssector betreft, dient het bestaan van de ministeriële omzendbrief van 16 november 2000 echter te worden aangehaald. Deze omzendbrief legt voor de uithuiszettingen binnen de verschillende openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) namelijk wel een soort opschorting op die van toepassing is tijdens winterperiodes. De fysieke uithuiszetting is strikt genomen niet verboden tussen 1 decem-

¹⁵⁶ *Alter-Echos* 2008, nr. 244, 21 (vrije vertaling).

¹⁵⁷ Q. DEBRAY en L. LELEUX, *op. cit.*, 512 (vrije vertaling).

¹⁵⁸ Zouls bijvoorbeeld in Frankrijk.

¹⁵⁹ Wetsvoorstellen van 22 december 1995, *Parl. St. Senaat* GZ 1995-96, 1-215/1, 15 januari 2001 en 8 juli 2003, *Parl. St. Senaat* BGZ 2003-04, 3-28.

"niet meer uitgesteld kunnen worden" op grond van redenen die ofwel betrekking hebben op "ernstige gedragsproblemen" ten aanzien van het personeel van de huisvestingsmaatschappij of andere huurders, ofwel gerelateerd zijn aan "het uiblijven van een reactie op de maatregelen die de huisvestingsmaatschappij oplegt in het kader van een belangrijke toename van de huurachterstand". De uithuiszettingen moeten in ieder geval het voorwerp uitmaken van een beslissing die door de raad van bestuur van de OVM wordt genomen "met inachtneming van de situatie en de specifieke omstandigheden ter plaatse" en op basis van een verslag dat voorafgaand werd opgesteld door de sociaal afgevaardigde.

Wat echter minder bekend is, is het feit dat de opschorting tijdens de winter slechts één van de luiken is van een plan dat erop gericht is de uithuiszettingen binnen het sociale woningbestand te voorkomen door toepassing van de omzendbrief van 16 november 2000. Zich terdege bewust van het feit dat deze problematiek "erg gevoelig" ligt, herinneren de auteurs van de tekst eraan dat een OVM "geen verhuurder als een ander" mag zijn; zij moet namelijk "op de eerste plaats de aan haar toegewijde sociale opdracht vervullen". Zo dient "de praktijk van de uithuiszettingen omkaderd te worden" en moet "iedere mogelijke afwijking voorkomen worden".

Tegelijkertijd wordt de huisvestingsmaatschappij ertoe gehouden om "op standvastige wijze" de algemene toename van de huurachterstanden en de "afwijkende" houding van bepaalde huurders in de hand te houden. In zijn queeste naar de verwezenlijking van deze twee doelstellingen, wordt de sector geconfronteerd met "steeds grotere spanningen". In de omzendbrief wordt echter gesteld dat "het niet de bedoeling is de mogelijkheid tot uithuiszetting simpelweg te verbieden" en dat het nog veel minder de bedoeling is om de huurders te laten berusten in een toestand van "strafloosheid".

Om dit te voorkomen, biedt de tekst de OVM's een aantal "richtlijnen die het begrip algemeen belang vorm moeten geven". Zo wordt de raad van bestuur van iedere huisvestingsmaatschappij "uitgenodigd om een procedure voor de invordering van schulden aan te nemen" en een "interventieschema (aanmaningsbrieven – bemiddeling – aanzuiveringsplannen – salsine van de vrederechter – ...)" op te stellen. Ondanks het feit dat dit protocol in beginsel door de gewestelijke overheden bij besluit werd aangenomen, blijft het toch "afhankelijk van de beoordeling van iedere OVM". Het protocol dient echter zowel aan de sociaal afgevaardigde als aan de huurder te worden overgemaakt "vanaf het moment dat het in werking treedt". Bovendien zal iedere beslissing tot effectieve uitvoering van een uithuiszetting, "ongeacht de datum waarop deze plaatsvindt", voorafgegaan moeten worden door een "volledig en gemotiveerd verslag" van de huisvestingsmaatschappij en een "advies" van de sociaal afgevaardigde. De uithuiszetting is met name verboden "wanneer de OVM niet kan aantonen dat zij alles in het werk heeft gesteld om met de huurder tot een minnelijke schikking te komen via haar eigen diensten of door een beroep te doen op een derde instelling (OCMW, centrum voor schuldbemiddeling, ...)". Bovendien stipuleert de omzendbrief dat de inspanningen van de OVM's "daadwerkelijk moeten hebben plaatsgevonden en zich niet mogen beperken tot het louter versturen van een brief".

om een omzendbrief gaat en dat een particulier zich hier niet wettelijk op kan baseren om een subjectief recht in te roepen. Deze laatste zal er echter wel de grote gedragslijnen in kunnen terugvinden die de BGHM hoogstwaarschijnlijk zal volgen wanneer zij als toezichthoudende instelling uitspraak zal moeten doen over een beroep dat een sociaal huurder, in voorkomend geval, aantekent in toepassing van artikel 66 van de Huisvestingscode¹⁶⁰.

Tot slot heeft de staatssecretaris voor Huisvesting die destijds de omzendbrief in het leven heeft geroepen, de draagwijdte van zijn brief gepreciseerd door te stellen dat "het document niet tot doel heeft de beslissingsmacht van de vrederechters te beknotten of te voorkomen dat de openbare vastgoedmaatschappijen in rechte zouden kunnen optreden; de omzendbrief wil namelijk enkel de uitvoering van de uithuiszettingsovername omkaderen, "wilde" uithuiszettingen voorkomen en de huurders van sociale woningen de garantie bieden dat er daadwerkelijk inspanningen zullen worden geleverd om tot een bemiddeling of sociale begeleiding te komen vooraleer een sociale huisvestingsmaatschappij overgaat tot een uithuiszetting"¹⁶¹. De praktijk leert ons bovendien dat de omzendbrief erg goed opgevolgd wordt. Zo dienden er tot op heden slechts heel weinig beslissingen tot uithuiszetting te worden geannuleerd door de toezichthouder.

b) *Het sociale woningbestand en de wet tot humanisering van de uithuiszettingen*

Volgens een zekere rechtspraak¹⁶², zou de wet tot humanisering van de uithuiszettingen niet van toepassing zijn op het openbare woningbestand. Deze rechtspraak is naar onze mening voor kritiek vatbaar¹⁶³. Is de sociale huisvesting dan niet onderworpen aan het algemene stelsel huurcontracten voor alles wat niet uitdrukkelijk wordt geregeld door de gewestelijke regelgevingen¹⁶⁴? Het argument dat het openbare woningbestand al gereguleerder zou zijn door bijzondere en lokale administratieve maatregelen die erop gericht zijn de uithuiszettingen te voorkomen, stelt de sociale huisvestingsmaatschappijen echter op geen enkele manier vrij van de eerbiediging van de algemene burgerrechtelijke ter zake dienende regelgevingen (onder voorbehoud van een expliciete afwijking, wat hier echter niet het geval is). De burgerlijke reglementering van de huurovereenkomst is dus van toepassing zolang de

van de Raad van State meermaals aangehaald dat er bij twijfel overwogen dient te worden dat de gewestelijke wetgever niet de bedoeling heeft gehad om af te wijken van een dwingende regel van burgerlijk recht en dat er vastgesteld dient te worden dat een dergelijke afwijking niet voorkomt in de gewestelijke bepalingen¹⁶⁶.

III. UITHUISZETTINGEN BESLOTEN DOOR ADMINISTRatieve OVERHEDEN

Met het oog op de vrijwaring van het in artikel 23 van de Grondwet opgenomen recht op een behoorlijke huisvesting, hebben de verschillende gewestelijke wetgevers elk een huisvestingscode ingesteld die zich hoofdzakelijk buigt over het vraagstuk van de *salubrité* (gezondheid) van woningen¹⁶⁷. Ongeacht of ze zich nu in Vlaanderen, Brussel of Wallonië situeren, moeten de te huur gestelde onroerende goederen, naast de reeds bestaande burgerrechtelijke rechtsregels¹⁶⁸, ook een reeks gewestelijke kwaliteitscriteria¹⁶⁹ in acht nemen.

Het gefundeerd opmaken van kwaliteitsvoorschriften gaat echter steeds gepaard met het creëren van een aantal risico's tot uithuiszetting voor de bewoners. Wanneer de strijd tegen de insalubriteit niet goed omkaderd wordt, loopt men het gevaar dat deze zich zal keren tegen de meest kwetsbare huurders die de regelgeving in eerste instantie juist meende te beschermen.

¹⁶⁰ Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bepaalt artikel 33 van het type-huurcontract dat "de wet met betrekking tot de huurcontracten van toepassing is op deze overeenkomst in die mate dat er niet wordt van afgeweken door de specifieke wetgeving en de reglementering van de Brusselse Huisvestingsmaatschappij en haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze overeenkomst [...]"

¹⁶¹ Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State, *Parl.St.* Brussels Hoofdstedelijk Gewest GZ 1991-92, nr. A/1671, 53. Zie, in dezelfde zin, het voorstel tot decreet ter aanvulling van artikel 4.2 van het decreet van 25 oktober 1984 tot instelling van de "Société régionale wallonne du Logement" (Waanse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij), advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State, *Parl.St.* W.Gew.R. 1990-91, nr. 213/2; voorontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode, advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State, V.R. GZ 1996-97, nr. 654/1. Voor een meer algemeen overzicht van het systeem van bevoegdheidsverdeling op het vlak van de sociale huisvesting, zie N. BERNARD en L. LEMAITRE, *Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie: approche descriptive, comparative, critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, 124 e.v. en 414-425.

¹⁶² N. BERNARD en Fr. DÉGIVES, «La lutte contre l'insalubrité à Bruxelles, de la théorie à la pratique», *Pyramides* (revue du Centre d'Études et de Recherches en Administration publique de l'ULB) 2009, 267.

¹⁶³ Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn, wijlen onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, *BS* 21 augustus 1997. Zie eveneens art. 2, § 1, lid 1, van afdeling 2, hoofdstuk II, titel VIII, boek III *B.W.* ingevoerd door de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *BS* 22 februari 1991.

¹⁶⁴ Zie het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19°-22° van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen, *BS* 30 oktober 2007; het besluit van 4 september 2003 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en inruiming van de woningen, *BS* 19 september 2003; het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, *BS* 30 oktober 1998 en het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *BS* 10 december 2003.

¹⁶⁰ Art. 66 Huisvestingscode.

¹⁶¹ A. HUTCHINSON, "Le moratoire hivernal dans le parc social bruxellois", *Dr.Q.M.*, 2003, nr. 34, 35 (vrije vertaling).

¹⁶² Cf. Vred. Lier, 25 mei 1999, *JLMB* 2000, 908 en *Échos leg.*, 2000, 164.

¹⁶³ Zie, in die zin, H. BOULARBAH en V. PIRE, *op. cit.*, 495.

¹⁶⁴ In artikel 26 van het type-huurcontract, dat bij besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 werd ingevoerd in de sociale huisvestingssector, wordt gepreciseerd dat "het gemeen recht van toepassing is voor alles wat niet geregeld wordt door het sociale huurstelsel of [door] de uitvoeringsbesluiten daarvan". Dit contract werd opgevolgd door het type-huurcontract dat werd ingevoerd bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en op zijn beurt preciseerd dat "het gemeen recht van toepassing is voor alles wat niet geregeld wordt door de Vlaamse Wooncode, het Sociaal Huurbesluit of de uitvoeringsbesluiten daarvan" (art. 39).

tiel, heeft in dit opzicht een arsenaal aan maatregelen goedgekeurd, waarvan de belangrijkste hieronder worden uiteengezet.

1. De verwittiging van het OCMW

Het verbod om een onroerend goed verder te huur te stellen, zal ter kennis moeten worden gebracht van de verhuurder en de bewoners. Ook het OCMW (en de burgemeester, zie *infra*) van de gemeente waarin de woning zich situeert¹⁷⁰, zal hiervan op de hoogte moeten worden gesteld.

Deze verwittiging van het OCMW vormt de aanzet voor het opstarten van de procedure van sociale begeleiding. De Brusselse Huisvestingscode stelt bovendien dat *de verschillende betrokken overheden ertoe verplicht zijn alle mogelijkheden te onderzoeken om deze huurders opnieuw te huisvesten*¹⁷¹.

Er dient opgemerkt te worden dat er met betrekking tot dit onderwerp onlangs een wetswijziging werd doorgevoerd. In het verleden werd er voorzien dat het OCMW verwittigd moest worden vanaf het moment van de aanmaning om het verhuurde goed in orde te brengen. Aangezien men tot de conclusie is gekomen dat deze verwittiging iets te voorbarig is en er weinig gevolg aan wordt gegeven, werd er beslist om ze uit te stellen tot op het moment van het verbod om het goed (verder) te huur te stellen¹⁷².

2. Het Solidariteitsfonds

Er wordt bovendien een "Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit" opgericht, om aan personen die uit huis worden gezet na een bewoningsverbod een bedrag te waarborgen dat volledig of gedeeltelijk het verschil dekt tussen "het oorspronkelijke en het nieuwe huurgeld, alsmede de verhuis- of installatiekosten, met inbegrip van de kosten van de huurwaarborg"¹⁷³. Binnen de perken van de begrotingskredieten, bestaat de steun, zonder inachtneming van de kwaliteit van het nieuwe goed (in tegenstelling tot de VIHT's), uit een gedurende drie jaar toegekende geldelijke toelage die gelijk is aan het verschil tussen één derde van het netto belastbaar inkomen van het gezin en de huishuur van de nieuwe gehuurde woning (beperkt tot 150% van het ba-

¹⁷⁰ Art. 14 Brusselse Huisvestingscode.

¹⁷¹ Art. 17 Brusselse Huisvestingscode.

¹⁷² Voorstel van ordonnantie tot wijziging van artikel 13, § 3, tweede lid, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *Parl. St. Brussels Hoofdstedelijk Gewest* GZ 2008-09, A 5072, 3: "Deze amendementen stellen inderdaad voor dat de aanmaningen aan de verhuurder om zich in orde te stellen met de vereisten bedoeld in artikel 4 van de Code, niet meer aan het OCMW bezorgd zouden worden, maar wel aan de burgemeester en dat het verbod om de woning nog verder te verhuren ook ter kennis gebracht wordt van het OCMW. Het OCMW zal immers de nodige maatregelen kunnen nemen om de huurders die getroffen worden door het verbod sneller een andere woning aan te bieden."

¹⁷³ Art. 16, § 1 Brusselse Huisvestingscode.

Het Fonds wordt met name gespijsd door administratieve boetes betaald door verhuurders die een goed hebben verhuurd dat niet aan de voorschriften van de Huisvestingscode voldoet¹⁷⁴. Hieraan dienen de door de DGHI beheerde opbrengsten te worden toegevoegd die voortkomen uit de administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor uitgevoerde inspecties, evenals een gewestelijke bijdrage¹⁷⁵.

De hulp van dit Fonds kan echter uitsluitend ingeroepen worden door personen die uit huis werden gezet na een formeel opgelegd bewoningsverbod, dat enkel van toepassing is op twee soorten verhuurders: zij die zich verzetten tegen een bezoek van de Gewestelijke Inspectiedienst en zij die in gebreke blijven werken uit te voeren zoals opgelegd door de Inspectiedienst. Zo is het Fonds niet gemachtigd om hulp te verstrekken aan personen die ertoe verplicht worden hun woning te verlaten om de correcte uitvoering van werken te waarborgen, noch kan het steun verlenen aan individuen die op straat zijn terechtgekomen ten gevolge van een weigering van een verhuurvraging ten aanzien van een verhuurder.

Wat de efficiëntie van de versprekte hulp betreft, meldt de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie ons dat "de gemiddelde toegekende toelage tijdens de voorbije vijf jaar licht is gestegen" (van 166,82 euro in 2006 naar 172,63 euro in 2008). "Doorheen de jaren is het aantal begunstigden van de verhuistoelage en de huuroelage echter sterk toegenomen! Zo ontvingen 25 begunstigden een verhuistoelage in 2005, waren er 66 begunstigden in 2006, 86 in 2007 en maar liefst 112 in 2008. De huuroelage werd aan 11 gezinnen uitgekeerd in 2005, in 2006 waren dit er reeds 27, in 2007 bedroeg het aantal begunstigden 43 en in 2008 ontvingen niet minder dan 75 families deze toelage. Hieraan dient uiteraard de voorzetting (gedurende 36 maanden) van de betaling van de huuroelage in openstaande dossiers te worden toegevoegd. Gedurende de eerste drie bestaansjaren van de DGHI volstonde de toegewezen gewestelijke middelen niet om de begunstigden uit te betalen. Vanaf 2007 werd er dan ook een beroep gedaan op het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit om de gewestelijke middelen aan te vullen. Zo werd er in 2007 een bedrag van 75.278 euro aangewend en steeg dit bedrag tot 174.742 euro in 2008. Dit maakt dat de totale tussenkomst evolueerde van 111.627,64 euro in 2006, naar 195.194,55 euro in 2007 om uiteindelijk 328.850,58 euro te bedragen in 2008"¹⁷⁶.

3. Het prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid

De Huisvestingscode voorziet dat huurders die zich verplicht zien een woning te verlaten die niet of niet langer voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezond-

¹⁷⁴ De waarden van deze burema's stegen onlangs substantieel (met ongeveer 10%). Zie de artikelen 12 e.v. van het besluit van de Brusselse Regering van 28 februari 2008, *BS* 28 maart 2008.

¹⁷⁵ Art. 8 B.Br.H.Reg. 19 februari 2004 tot uitvoering van de Huisvestingscode.

¹⁷⁶ Art. 16 Huisvestingscode.

¹⁷⁷ DGHI, *op. cit.*, 6 en 18.

¹⁷⁸ *Ibidem*, 19.

heid en uitrusting, een *prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid* toegekend zullen krijgen¹⁷⁹. De Code heeft dit prioritair toegangsrecht echter niet in detail gedefinieerd, waardoor de overheid deze taak op zich heeft moeten nemen. Dit maakt dat het prioritair toegangsrecht tot op heden enkel concreet omschreven werd voor de sociale huisvestingssector. Zo vaart de kandidaat-huurder die ertoe verplicht werd zijn woning te verlaten door, ofwel een besluit van ongezonderheid uitgevaardigd door de burgemeester in toepassing van artikel 135 van de Gemeentewet, ofwel een beslissing van de bij ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ingestelde Gewestelijke Inspectiedienst, het beste bij de toepassing van dit prioritair toegangsrecht, aangezien hij de enige is die zich vijf voorkeurrechten toegekend zal zien.

a) Vijf voorkeurrechten "blind" toegekend?

De volgende kandidaten genieten (slechts) twee voorkeurrechten: het slachtoffer van een geval van overmacht, natuurlijke of sociale ramp dat het onvoorziene verlies van de betrokken woning tot gevolg heeft, de persoon die een woning verlaat die het behoud van de gezinseenheid in gevaar brengt en de persoon wiens verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig heeft beëindigd zonder dat deze vroegtijdige verbreking voortvloeit uit een fout van de huurder. Het betreft hier dus eigenlijk alle personen die een legitiem belang hebben en die bovendien ook voldoen aan de (inkomens)voorwaarden om toegang te krijgen tot de sociale huisvestingssector.

Bij wijze van vergelijking, zouden we hier graag aanhalen dat een huurder die zijn woning gesloten ziet worden (op initiatief van de DGH) *wegens een tekortkoming die hem rechtstreeks kan worden aangerekend*, zoals de buitensporige vochtigheid van de woning door overbevolking of gebrek aan ventilatie, nog steeds aanspraak kan maken op vijf voorkeurrechten, wat voor bepaalde personen erg hard kan aankomen. De DGH heeft namelijk niet als opdracht de verantwoordelijken aan te duiden bij de ongezonderverklaring van een woning; zij valt echter op objectieve wijze een oordeel op basis van haar eigen vaststellingen en laat de burgerlijke rechtbanken beslissen over het al dan niet voorkomen van een contractuele inbreuk. Bovendien wordt de Directie eveneens geacht de argumenten van de verhuurder (die het recht heeft om gehoord te worden) in overweging te nemen bij het bepalen van de administratieve boete die aan de eigenaar zal worden opgelegd.

De operationele draagwijdte van deze maatregel, die erin bestaat vijf voorkeurrechten toe te kennen aan de slachtoffers van uithuiszettingen, dient in ieder geval gerealiseerd te worden, gezien de actuele verzadiging van het openbare woningbestand¹⁸⁰. De toekenning van voorkeurrechten kan een winst van drie jaar opleveren op de

¹⁷⁹ Art. 17 Huisvestingscode.

¹⁸⁰ De sociale huisvestingssector kan vandaag de dag erg moeilijk aan de vraag beantwoorden. Zo leert de Sociale Barometer 2009 ons dat er op 1 januari 2009 maar liefst 30.207 gezinnen, die aan de voorwaarden voldeden om toegang te krijgen tot de sociale huisvestingssector, in afwachting waren van een sociale woning. Daar waar tussen januari 2008 en januari 2009 het aantal sociale woningen (in de strikte zin van het woord) slechts met 12 eenheden steeg, nam het aantal gezinnen dat zich op een wachtlijst bevond toe met 4000 eenheden (Sociale Barometer: "Brussels Armoederapport 2009", Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, p. 57).

wachtlijst¹⁸¹, wat voor sommigen erg veel en voor anderen dan weer erg weinig is (kroostrijke gezinnen moeten soms meer dan tien jaar op een woning wachten). Zo zijn de voorkeurrechten noch een wondermiddel, noch een directe maatregel. Dit is meteen ook de reden waarom de Directeur van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie eraan wil herinneren dat "de klachten die bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie worden ingediend geen middel zijn om een sociale woning te bekomen". "Wanneer zij met deze doelstelling worden ingediend", haalt Frédéric Degives aan, "dan brengen zij voor de huurder die de klacht indient vaak een desillusie met zich mee"¹⁸².

b) Quid de niet-sociale openbare woningen?

Daar waar de Huisvestingscode het "prioritair toegangsrecht" uitdrukkelijk en zonder beperking openstelt voor "woningen in beheer van de overheid", heeft de Regering de toepassingsmodaliteiten van dit toegangsrecht *enkel voor de sociale huisvestingssector* gedefinieerd. Het woningbestand dat door de overheid wordt beheerd, bestaat echter niet uitsluitend uit sociale woningen. Zo bestaat dit niet-sociale openbare (huur)woningbestand (in de strikte zin van het woord) eveneens uit woningen die beheerd worden door OCMW's en gemeentebesturen, woningen van de gewestelijke Regie, woningen die te huur worden gesteld door het Woningfonds in het kader van de huurhulpformule, ... We hebben hier dus een erg groot aanbod aan woningen waarin de uit huis gezette personen zouden kunnen worden gehuisvest.

Bovendien kent dit woningbestand, in vergelijking met het vastgoedpatrimonium van de OVM's, een veel beperktere sociale dimensie (daar waar sociale woningen uitsluitend worden toegewezen aan gezinnen met een beperkt inkomen, gebeurt de toewijzing van de andere openbare woningen op basis van erg uiteenlopende criteria). We kunnen ons in dit verband eveneens de vraag stellen waarom de openbare koopwoningen (zoals deze die te koop worden aangeboden door de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) niet zouden kunnen worden aangeboden aan huurders die uit hun woning zijn gezet na toepassing van de gewestelijke kwaliteitsnormen (uiteraard op voorwaarde dat deze huurders ook voldoen aan de vastgestelde toelatingscriteria). Deze opmerking gaat eveneens op voor de door het Woningfonds voorgestelde hypothecaire leningen aan een lage rentevoet.

Uit het voorgaande kan besloten worden dat het niet-sociale openbare woningbestand opmerkelijk weinig betrokken wordt bij de toepassing van de Brusselse Huisvestingscode en dat de sector bijgevolg niet voldoende wettelijk gereguleerd is. Deze "wetteloosheid" is nog prominenter aanwezig bij de woningen die door de gemeenten en OCMW's worden beheerd. Met het oog op het terugschroeven van deze negatieve spiraal, heeft het Brussels Parlement op 19 december 2008 een ordonnantie goedgekeurd die werd ontwikkeld rond het beginsel van de chronologische prioriteit

¹⁸¹ Elk gezin dat kandidaat-huurder is, geniet bovendien op de eerste verjaardag van de indiening van zijn kandidatuur een voorkeurrecht en per daaropvolgend jaar telkens twee voorkeurrechten (art. 9, § 4 B.Br.H.Reg. 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) of door de openbare vastgoedmaatschappijen, BS 14 november 1996).

¹⁸² F. DEGIVES, "Le point de vue de l'administration chargée de faire appliquer les normes régionales de qualité" (vrije vertaling), *infra* in dit werkstuk.

bij inschrijving¹⁸³ en heeft het beslissingsorgaan de twee voornoemde sectoren verplicht tot de invoering van transparantie toewijzingsregels. "Gemakkelijk toegankelijk voor het publiek", stelt de ordonnantie de volgende regeling met betrekking tot de toewijzingscriteria voorop: "De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het Register die overeenstemmen met de ligging en het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt. Toch kunnen andere criteria uit het Toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te wijzigen. Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen"¹⁸⁴.

Er wordt in de ordonnantie op geen enkele manier verwezen naar het in overweging nemen van de bepalingen van de Huisvestingscode die erop gericht zijn alle "woningen in beheer van de overheid" (dus ook de woningen die beheerd worden door de gemeenten en de OCMW's) te onderwerpen aan het prioritair toegangsrecht in geval van herhaaldelijke uithuiszettingen die hun grondslag vinden in een niet-toepassing van de gewestelijke kwaliteitsnormen.

We zouden kunnen denken dat de bestemmelingen van de ordonnantie (gemeenten en OCMW's) erg gretig zouden zijn om, via hun toewijzingsreglement, de Huisvestingscode ten uitvoer te brengen.

De praktijk wees echter het tegendeel uit. Zo beroept slechts een minderheid van de 16 Brusselse gemeenten die een dergelijk reglement hebben aangenomen (na het van kracht worden van de ordonnantie van 19 december 2008 of zelfs reeds voordien), zich op de Huisvestingscode, die klaarblijkelijk niet naar waarde wordt geschat¹⁸⁵. Voor het overige berusten sommige vaak gebleven reglementen in het uitsluitend aanhalen van «spoedeisende situaties» (zonder deze aan een grondige beoordeling te onderwerpen)¹⁸⁶, terwijl andere het vraagstuk eenvoudigweg negeren.

Met betrekking tot het woningbestand beheerd door de OCMW's (die de ordonnantie van 19 december 2008 overigens ook dienen te eerbiedigen), kan er vastgesteld worden dat er minder werd overgegaan tot het uitwerken van reglementen. Dit bracht echter met zich mee dat er ook minder aandacht werd besteed aan de herhuisvesting van uitgezette bewoners. Er bestaat echter ook een aantal uitzonderingen¹⁸⁷.

¹⁸³ Ord.Br. 19 december 2008 er toe 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. RS 28 januari 2009.

¹⁸⁴ Art. 23bisbis Brusselse Huisvestingscode, ingevoerd door art. 2 van de ordonnantie van 19 december 2008.

¹⁸⁵ Verordening van de gemeente Watermaal-Bosvoorde, goedgekeurd tijdens de zitting van de Gemeenteraad van 15 september 2009 (art. 7); Verordening van de gemeente Sint-Pieters-Woluwe, aangenomen tijdens de zitting van de Gemeenteraad van 22 oktober 2009 (art. 11); Verordening van de gemeente Etterbeek, aangenomen tijdens de zitting van de Gemeenteraad van 29 juni 2009 (art. 7); Verordening van de gemeente Schaerbeek, aangenomen tijdens de zitting van de Gemeenteraad van 24 juni 2009 (art. 7, § 1); Verordening van de gemeente Ganshoren, aangenomen tijdens de zitting van de Gemeenteraad van 26 november 2009 (art. 7, § 1); Verordening van de gemeente Sint-Joost, aangenomen tijdens de zitting van de Gemeenteraad van 9 september 2009 (art. 7, § 1). Art. 7.2 van de Verordening uitgevaardigd door de Gemeenteraad van Oudergem op 22 oktober 2009.

Algemeen gesteld is de balans niet erg positief. Dit wordt nog maar eens benadrukt door de gemeenten en OCMW's die tot op heden nog steeds geen gevolg hebben gegeven aan de wettelijke verplichting om hun toewijzingscriteria openbaar te maken (het is echter een feit dat er in de ordonnantie van 19 december 2008 geen enkele termijn wordt gekoppeld aan de goedkeuring en invoering van een toewijzingsreglement). Bovendien vindt men in een groot aantal reglementen clausules terug die ten goede komen van... gemeentelijke bedienden en werknemers van OCMW's! Wij zijn hier dus erg ver verwijderd van een sociale dimensie. Daar waar de ordonnantie niet expliciet een sociale doelstelling nastreeft (de auteurs wilden namelijk enkel een zekere transparantie waarborgen), werd er naar onze mening echter wel een mooie kans onbenut gelaten om uit huis gezette bewoners toegang te verlenen tot een woningbestand dat vandaag de dag niet minder dan 8000 wooneenheden omvat (6065 gemeentelijke en 2160 OCMW-woningen), wat overeenkomt met bijna één vierde van het totale (beschikbare) vastgoedpatrimonium dat beheerd wordt door de OVM's¹⁸⁸.

4. Het openbaar beheersrecht

Leegstaande woningen die in het kader van de toepassing van de Huisvestingscode in openbaar beheer worden genomen door een openbare operator "moeten bij voorrang aangeboden worden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen" (art. 21, § 2, al. 2)¹⁸⁹. Deze erg bekoorlijke oplossing is echter in grote mate afhankelijk van het succes van het openbaar beheersrecht. En het is nu net daar dat het schoentje wringt¹⁹⁰, zo werd er in de vijf jaar die reeds verstreken zijn na het van kracht worden van de voorziening, nog geen enkele openbare beheersverrichting tot een (goed) einde gebracht en dit ondanks de bijna gelijktijdige oprichting van een fonds voor de voorlopige financiering van - noodzakelijke - renovatiewerken voor woningen¹⁹¹.

Er dient echter opgemerkt te worden dat het Brussels Parlement op 1 april 2010 een ordonnantie heeft uitgevaardigd die erop gericht was de efficiëntie van het openbaar beheersrecht te verbeteren¹⁹². Zo kan de termijn tijdens dewelke de openbare vastgoedoperatoren - die titularis zijn van het beheersrecht - het bewoonde goed mogen beheren, vanaf nu verlengd worden (tot meer dan negen jaar), wat hen de mogelijkheid moet bieden om de gemaakte renovatiekosten gemakkelijker af te betalen. Bovendien draagt de verenigingssector vanaf nu de verantwoordelijkheid om de ge-

¹⁸⁹ Verordening van het OCMW van Ukkel, aangenomen tijdens de zitting van de OCMW-raad van 15 juli 2009 (art. 7, § 1); Verordening van het OCMW van de Stad Brussel, aangenomen tijdens de zitting van de OCMW-raad van 25 november 2009 (art. 9, § 1, 4); Verordening van het OCMW van Molenbeek, aangenomen tijdens de zitting van de OCMW-raad van 19 augustus 2009 (art. 7).

¹⁹⁰ Zie met betrekking tot dit vraagstuk: "De toewijzing van gemeentewoningen", Art. 23 2009, nr. 36, uitgegeven door de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen.

¹⁹¹ Zie infra voor een verdere uiteenzetting.

¹⁹² Zie m.a. N. BERNARD, "Regard critique et comparatif sur le Code bruxellois du logement", *Échos log.* 2003, 158 e.v.

¹⁹³ B.Br.H.Reg. 30 november 2006 tot organisatie van het fonds van Openbaar Beheersrecht, RS 18 december 2006. Dit renouveau voorschot dekt echter niet de volledige som.

¹⁹⁴ Ord.Br. 1 april 2010 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode om de toepassing van het openbaar beheersrecht te vergemakkelijken, RS 9 april 2010.

meente op de hoogte te stellen van het bestaan en de ligging van verlaten gebouwen op het gemeentelijk grondgebied, wat het op gang brengen van de procedure van het openbaar beheersrecht aanzienlijk zou moeten stimuleren.¹⁹³ De toekomst zal uitwijzen of deze ordonnantie een beter lot is toebedeeld dan de vroegere wettekst.

BESLUIT

Indien we het fenomeen van de dakloosheid zo efficiënt mogelijk willen bestrijden, mogen we niet berusten in onze queeste naar oplossingen voor de uithuiszettingen, herhuisvestings- en thuisloosheidsproblematiek. Wanneer we namelijk niet actief op zoek gaan naar mogelijke manieren om de vastgoedmarkt toegankelijker te maken voor personen met een beperkt inkomen, is de kans groot dat de voorgestelde oplossingen een stille dood sterven. Daar waar er zonder twijfel weldoordachte maatregelen nodig zijn om de vernietigende problematiek van de uithuiszettingen een halt toe te roepen, is het zeker even cruciaal om tegelijkertijd ook structureel na te denken over de oorzaken die binnen het algemene huisvestingsvraagstuk aan de grondslag liggen van de thuisloosheid.

Zo zullen de overheden dus moeten overgaan tot het op punt stellen van een reeks indirecte structurele hulpmiddelen, zoals de solvabilisering van de huurders (via een huurtoelage), de verlaging van de financiële toegangsdrempel tot de huisvesting (via een huurwaarborg), de uitbreiding van het aanbod aan woningen (via een doorgeleveren strijd tegen de woningleegstand), de verbetering van de rechtstoegang (via juridische en rechtsbijstand) en het stimuleren van de huurbemiddeling (via paritaire huurcommissies).

Binnen het uithuiszettingenvraagstuk viert het adagium "beter voorkomen dan genezen" hoogtij, aangezien de schade die een verdringing kan berokkenen vaak onherstelbaar is, zelfs indien er voorzien wordt in een herhuisvestingsoplossing. Zo dient alles in het werk te worden gesteld om de woonomgeving van een huurder zo goed mogelijk te stabiliseren.

Daar waar een huurder zonder twijfel zo efficiënt mogelijk moet worden beschermd, kan een *overdreven* bescherming dan weer nadelige gevolgen met zich meebrengen voor de eigenaar. Hier staat het zoeken naar een juist evenwicht dus centraal. In dit verband dient eraan herinnerd te worden dat het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, in zijn arrest *Saffi tegen Italië*¹⁹⁴ (en vervolgens in de arresten *Tanganelli tegen Italië*¹⁹⁵ en *Lunari tegen Italië*¹⁹⁶), een Italiaanse wet betreffende de opschorting en fasering van de uitvoering van uithuiszettingenbeslissingen veroordeeld heeft, omdat deze het voor de eiser onmogelijk maakte een beroep te doen op de openbare

¹⁹³ Voor de *ratio legis* van de nieuwe tekst, zie het voorstel van ordonnantie, dat op 2 maart 2010 werd ingediend door A. Hutchinson en consorten, tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode om de toepassing van het openbaar beheersrecht te vergemakkelijken, *Parl.St. Br.Parl.*, GZ 2009-10, nr. A-7471.

¹⁹⁴ EHRM 11 januari 2001, *Tanganelli/Italië*.

¹⁹⁵ EHRM 11 januari 2001, *Lunari/Italië*.

macht, wat een verlengde onbeschikbaarheid van het goed tot gevolg had¹⁹⁶. Het is met name sinds het arrest *Hornsby tegen Griekenland*¹⁹⁷, dat de uitvoering, binnen een redelijke termijn, van gerechtelijke beslissingen een *conditio sine qua non* is geworden voor een rechtsvaardig proces. Zo was het Hof in zijn arrest *Immobiliare Saffi tegen Italië* bijvoorbeeld van oordeel dat een huurder die een woning gedurende 13 jaar (!) zonder titel of recht bewoont de uitoefening van het eigendomsrecht belemmert en het door het Eerste Aanvullend Protocol gewaarborgde recht op de eerbiediging van de eigendom miskent. De Italiaanse regering zou daarnaast ook de nodige maatregelen getroffen kunnen hebben om hulp te bieden bij de herhuisvesting.

Zelfs het argument dat er niet voldoende vervangingswoningen voorhanden zijn, zou de houding van de overheden die belast zijn met de uithuiszetting niet kunnen rechtvaardigen, aangezien het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in zijn arrest *Prodan tegen Moldavië* een lidstaat heeft veroordeeld omdat deze, op grond van het voornoemde motief, geweigerd heeft een vonnis uit te voeren, waarbij meerdere huurders uit hun appartement dienden te worden gezet. "Een tekort aan geldelijke middelen en beschikbare vervangingswoningen kan een dergelijke weigering namelijk op geen enkele wijze verantwoorden."¹⁹⁸

Tot slot, willen we er graag nog aan herinneren dat, binnen het Franse recht, de Staat er overeenkomstig de wet nr. 91-650 van 9 juli 1991 toe wordt gehouden zijn medewerking te verlenen bij de uitvoering van vonnissen en dat een weigering vanwege de Staat de belanghebbende het recht biedt op een schadevergoeding¹⁹⁹. De overheid wordt er op die manier toe verplicht de eigenaars schadeloos te stellen, naar rato van de huuropbrengsten die zij mislopen²⁰⁰, voor de vertraging die zij heeft veroorzaakt in de uitvoering van de gerechtelijke beslissingen (zoals de uithuiszettingen)²⁰¹.

¹⁹⁶ EHRM (GC) 28 juli 1999, *Immobiliare Saffi/Italië*, D., 2000, 187, noot N. FRICERO en *Échos log.* 2000, p. 118, noot. Zie ook EHRM, arrest *Scolio tegen Italië*, waarin een verhuurder zich in een nood situatie bevond omdat hij een huurder die zijn verplichtingen niet meer nakwam, op grond van de Italiaanse wet niet meer uit huis kon zetten (EHRM 28 september 1995, *Scolio/Italië*).

¹⁹⁷ EHRM 19 maart 1997, *Hornsby/Griekenland* en D., 1998, 74, noot N. FRICERO.

¹⁹⁸ EHRM 18 mei 2004, *Prodan/Moldavië*.

¹⁹⁹ Art. 16 wet 9 juli 1991 houdende hervorming van de burgerlijke procedures inzake tenuitvoerlegging, *PB* 14 juli 1991, 91-650. Zie ook art. 50 Deel. 31 juli 1992, *PB*, 5 augustus 1992, 92/755.

²⁰⁰ Zo werd er bijvoorbeeld 77 miljoen euro uitgegeven in 2005. Voor een verdere uiteenzetting, zie het "Rapport sur les indemnités de refus de concours de la force publique", gepubliceerd in 2006 door de "Mission d'audit de modernisation" van de Franse Regering.

²⁰¹ Voor een toepassingsvoorbeeld, zie RvS [FR], 27 april 2007, nr. 291410.