



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

**PARLEMENT
DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

Compte rendu intégral

Integraal verslag

**Séance plénière du
VENDREDI 16 JUIN 2023**

**Plenaire vergadering van
VRIJDAG 16 JUNI 2023**

(Matin)

(Ochtend)

SESSION 2022-2023

ZITTING 2022-2023

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente

SPF - service public fédéral

Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

kmo - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Le **compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité de la direction des comptes rendus. La traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
Tél. : 02 549 68 00
E-mail : criv@parlement.brussels

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels

Het **integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de directie Verslaggeving. De vertaling is een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 00
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

EXCUSÉS 6

[\(Voir annexes\)](#)

COMMUNICATIONS FAITES AU PARLEMENT 6

[\(Voir annexes\)](#)

PRISES EN CONSIDÉRATION 6

PROJET D'ORDONNANCE INSÉRANT DANS LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT LES RÈGLES DE PROCÉDURE APPLICABLES AUX EXPULSIONS JUDICIAIRES ET MODIFIANT LES MOYENS AFFECTÉS PAR ET AU PROFIT DU FONDS BUDGÉTAIRE DE SOLIDARITÉ

(N^{OS} A-680/1 ET 2 - 2022/2023)

PROPOSITION DE RÉOLUTION DE M. MATHIAS VANDEN BORRE, MME CIELTJE VAN ACHTER, M. GILLES VERSTRAETEN ET MME BIANCA DEBAETS RELATIVE À LA MISE EN PLACE D'UN FONDS DE LUTTE CONTRE LES EXPULSIONS DOMICILIAIRES ET D'UNE PROCÉDURE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS DOMICILIAIRES MOYENNANT UNE CONVENTION D'ACCOMPAGNEMENT ENTRE LE CPAS, LE LOCATAIRE ET LE BAILLEUR

(N^{OS} A-394/1 ET 2 - 2020/2021)

Discussion générale conjointe – Orateurs :

Mme Nadia El Yousfi, rapporteuse

Mme Joëlle Maison, rapporteuse

Mme Céline Fremault (Les Engagés)

INHOUD

VERONTSCHULDIGD 6

[\(Zie bijlagen\)](#)

MEDEDELINGEN AAN HET PARLEMENT 6

[\(Zie bijlagen\)](#)

INOVERWEGINGNEMINGEN 6

ONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT INVOEGING IN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE VAN DE PROCEDUREREGELS VOOR GERECHTELIJKE UITZETTINGEN EN TOT WIJZIGING VAN DE MIDDELEN GEBRUIKT DOOR EN TEN VOORDELE VAN HET BEGROTINGSFONDS VOOR SOLIDARITEIT

(NRS A-680/1 EN 2 – 2022/2023).

VOORSTEL VAN RESOLUTIE VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE, MEVROUW CIELTJE VAN ACHTER, DE HEER GILLES VERSTRAETEN EN MEVROUW BIANCA DEBAETS BETREFFENDE HET INVOEREN VAN EEN FONDS TER BESTRIJDING VAN DE UITHUISZETTINGEN EN EEN PROCEDURE TER VERMIJDING VAN UITHUISZETTINGEN VIA DE BEGELEIDINGSOVEREENKOMST TUSSEN HET OCMW, DE HUURDER EN DE VERHUURDER

(NRS A-394/1 EN 2 – 2020/2021).

Samengevoegde algemene bespreking – Sprekers:

Mevrouw Nadia El Yousfi, rapporteur

Mevrouw Joëlle Maison, rapporteur

Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)		De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
M. Vincent De Wolf (MR)		De heer Vincent De Wolf (MR)	
M. Ridouane Chahid (PS)		De heer Ridouane Chahid (PS)	
REGELING VAN DE WERKZAAM- HEDEN	11	ORDRE DES TRAVAUX	11
M. Vincent De Wolf (MR)		De heer Vincent De Wolf (MR)	
M. Ridouane Chahid (PS)		De heer Ridouane Chahid (PS)	
Mme Céline Fremault (Les Engagés)		Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)	
M. Emmanuel De Bock (DéFI)		De heer Emmanuel De Bock (DéFI)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)		De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mme Nadia El Yousfi (PS)		Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	
Mme Françoise De Smedt (PTB)		Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)		De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)	
Mme Carla Dejonghe (Open Vld)		Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)	
Mme Joëlle Maison (DéFI)		Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	
M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)		De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)	
Mme Bianca Debaets (cd&v)		Mevrouw Bianca Debaets (cd&v)	
M. Arnaud Verstraete (Groen)		De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
M. Pepijn Kennis (Agora)		De heer Pepijn Kennis (Agora)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
M. Vincent De Wolf (MR)		De heer Vincent De Wolf (MR)	
M. Emmanuel De Bock (DéFI)		De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
M. Martin Casier (PS)		De heer Martin Casier (PS)	
Discussion des articles	44	Artikelsgewijze bespreking	44
TEMPS DE PAROLE	44	SPREEKTIID	44
PROPOSITION DE RÉOLUTION DE MMES AURÉLIE CZEKALSKI, ALEXIA BERTRAND, VIVIANE TEITELBAUM ET ANNE-CHARLOTTE D'URSEL VISANT À DÉVELOPPER UNE VISION	45	VOORSTEL VAN RESOLUTIE VAN MEVROUW AURÉLIE CZEKALSKI, MEVROUW ALEXIA BERTRAND, MEVROUW VIVIANE TEITELBAUM EN MEVROUW ANNE-CHARLOTTE	45

PROSPECTIVE DE L'AVENIR DES STATIONS-SERVICES SUR LE TERRITOIRE BRUXELLOIS TENANT COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ

(NOS A-410/1 ET 2 – 2020/2021)

Discussion générale – Orateurs :

Mme Latifa Aït Baala, rapporteuse

Mme Aurélie Czekalski (MR)

QUESTIONS ORALES

48

ANNEXES

49

[Excusés](#)

[Communications](#)

[Cour Constitutionnelle / Délibérations budgétaires](#)

[Détail du vote nominatif](#)

D'URSEL TENEINDE EEN VISIE OP DE TOEKOMST VAN BENZINESTATIONS OP HET BRUSSELS GRONDGEBIED TE ONTWIKKELEN, REKENING HOUDEND MET DE ONTWIKKELING VAN DE MOBILITEIT

(NRS. A-410/1 EN 2 – 2020/2021)

Algemene bespreking – Sprekers:

Mevrouw Latifa Aït Baala, rapporteur

Mevrouw Aurélie Czekalski (MR)

MONDELINGE VRAGEN

48

BIJLAGEN

49

[Verontschuldigd](#)

[Mededelingen](#)

[Grondwettelijk Hof / Begrotings-beraadslagingen](#)

[Detail van de naamstemming](#)

1103 - La séance plénière du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale est ouverte à 9h35.

Présidence : M. Rachid Madrane, président.

1103 **M. le président.-** La séance est ouverte.

1105 **EXCUSÉS**

1105 (*Voir annexes*)

1107 **COMMUNICATIONS FAITES AU PARLEMENT**

1107 (*Voir annexes*)

1109 **PRISES EN CONSIDÉRATION**

1109 **M. le président.-** L'ordre du jour appelle la prise en considération de la proposition de résolution de M. Christophe De Beukelaer visant à instaurer une « isolation sans frais » en Région de Bruxelles-Capitale (n° A-684/1 – 2022/2023).

Pas d'observation ?

- Renvoi à la commission de l'Environnement et de l'Énergie.

1109 **M. le président.-** L'ordre du jour appelle la prise en considération de la proposition de résolution de Mmes Leïla Lahssaini, Françoise De Smedt, MM. Youssef Handichi, Jan Busselen, Petya Obolensky, Luc Vancauwenberge, Francis Dagrín, Bruno Bauwens et Jean-Pierre Kerckhofs relative à la nécessité que la friche Josaphat reste entièrement la propriété de la Région de Bruxelles-Capitale (n° A-685/1 – 2022/2023).

Pas d'observation ?

- Renvoi à la commission du Développement territorial.

1113 **PROJET D'ORDONNANCE INSÉRANT DANS LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT LES RÈGLES DE PROCÉDURE APPLICABLES AUX EXPULSIONS JUDICIAIRES ET MODIFIANT LES MOYENS AFFECTÉS PAR ET AU PROFIT DU FONDS BUDGÉTAIRE DE SOLIDARITÉ**

1113 (NOS A-680/1 ET 2 - 2022/2023)

1115 **PROPOSITION DE RÉSOLUTION DE M. MATHIAS VANDEN BORRE, MME CIELTJE VAN ACHTER, M. GILLES VERSTRAETEN ET MME BIANCA DEBAETS RELATIVE À LA MISE EN PLACE D'UN FONDS DE LUTTE CONTRE LES EXPULSIONS DOMICILIAIRES**

- De plenaire vergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement wordt om 9.35 uur geopend.

Voorzitterschap: de heer Rachid Madrane, voorzitter.

De voorzitter.- De vergadering is geopend.

VERONTSCHULDIGD

(*Zie bijlagen*)

MEDEDELINGEN AAN HET PARLEMENT

(*Zie bijlagen*)

INOVERWEGINGNEMINGEN

De voorzitter.- Aan de orde is de inoverwegingneming van het voorstel van resolutie van de heer Christophe De Beukelaer tot invoering van "kosteloze isolatie" in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (nr. A-684/1 – 2022/2023).

Geen bezwaar?

- Verzonden naar de commissie voor het Leefmilieu en de Energie.

De voorzitter.- Aan de orde is de inoverwegingneming van het voorstel van resolutie van mevrouw Leïla Lahssaini, mevrouw Françoise De Smedt, de heren Youssef Handichi, Jan Busselen, Petya Obolensky, Luc Vancauwenberge, Francis Dagrín, Bruno Bauwens en Jean-Pierre Kerckhofs) ertoe strekkende dat het braakland Josaphat volledig eigendom blijft van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (nr. A-685/1 – 2022/2023).

Geen bezwaar?

- Verzonden naar de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling.

ONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT INVOEGING IN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE VAN DE PROCEDUREREGELS VOOR GERECHTELIJKE UITZETTINGEN EN TOT WIJZIGING VAN DE MIDDELEN GEBRUIKT DOOR EN TEN VOORDELE VAN HET BEGROTINGSFONDS VOOR SOLIDARITEIT

(NRS A-680/1 EN 2 – 2022/2023).

VOORSTEL VAN RESOLUTIE VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE, MEVROUW CIELTJE VAN ACHTER, DE HEER GILLES VERSTRAETEN EN MEVROUW BIANCA DEBAETS BETREFFENDE HET INVOEREN VAN EEN FONDS TER BESTRIJDING

**ET D'UNE PROCÉDURE DE PRÉVENTION DES
EXPULSIONS DOMICILIAIRES MOYENNANT UNE
CONVENTION D'ACCOMPAGNEMENT ENTRE
LE CPAS, LE LOCATAIRE ET LE BAILLEUR**

(NOS A-394/1 ET 2 - 2020/2021)

Discussion générale conjointe

**VAN DE UITHUISZETTINGEN EN EEN PROCEDURE
TER VERMIJDING VAN UITHUISZETTINGEN VIA
DE BEGELEIDINGSOVEREENKOMST TUSSEN
HET OCMW, DE HUURDER EN DE VERHUURDER**

(NRS A-394/1 EN 2 – 2020/2021).

Samengevoegde algemene bespreking

1115
1119
1119 **M. le président.-** La discussion générale conjointe est ouverte.

1119 **Mme Nadia El Yousfi, rapporteuse.-** Au regard des longues auditions que nous avons eues au sein de la commission du Logement et de l'excellent rapport rédigé par nos services, ma collègue Joëlle Maison et moi-même préférons nous référer à cet excellent rapport écrit.

Nous remercions les services pour leur excellent travail.

1119 **Mme Joëlle Maison, rapporteuse.-** Une fois n'est pas coutume, je ne ferai pas la lecture du rapport en séance. Comme l'a très justement dit Mme El Yousfi, la commission a procédé à de très nombreuses auditions qu'il serait fastidieux de résumer sans galvauder les propos des différents orateurs.

Je remercie les services, et en particulier le secrétaire de la commission du Logement, M. Offermann, pour son excellent rapport.

1123 **Mme Céline Fremault (Les Engagés).-** Je regrette qu'il n'y ait pas eu de présentation du rapport et des auditions. Madame Maison, vous avez parfaitement raison, vous n'êtes pas coutumière du fait et vous nous avez habitués à des rapports exhaustifs qui permettent d'amorcer des débats de cette importance. Je trouve que le sujet qui nous occupe méritait mieux qu'un renvoi au rapport écrit.

1125 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).-** *Est-il possible d'interrompre les travaux bruyants le temps des débats ?*

- Le président en donne l'instruction.

1127 **M. Vincent De Wolf (MR).-** Nous avons longuement débattu de ce projet, dans un esprit constructif, en deux séances de commission.

Pour commencer par la fin, je vous dirais que, globalement, dans l'ensemble des groupes et en tout cas dans le groupe MR, il n'y a pas d'opposition philosophique à la mesure.

Durant la précédente législature, le groupe MR avait d'ailleurs déposé un certain nombre de textes appelant, dans le cas où un moratoire serait décrété, à créer un fonds de compensation pour les propriétaires.

De voorzitter.- De samengevoegde algemene bespreking is geopend.

Mevrouw Nadia El Yousfi, rapporteur (in het Frans).- *Ik verwijs naar het uitstekende schriftelijke verslag en dank de diensten voor het excellente werk.*

Mevrouw Joëlle Maison, rapporteur (in het Frans).- *Ook ik verwijs naar het schriftelijk verslag, dat ook alle hoorzittingen samenvat, en bedank de diensten, in het bijzonder de heer Offermann, secretaris van de commissie voor de Huisvesting, voor hun uitstekend werk.*

Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés) (in het Frans).- *Ik vind dat het onderwerp beter verdient dan de verwijzing naar het schriftelijk verslag.*

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik heb een praktische vraag. Er worden werken uitgevoerd die heel storend zijn tijdens de debatten. Is het mogelijk om die tijdelijk stil te leggen?

- De voorzitter geeft daartoe instructie.

De heer Vincent De Wolf (MR) (in het Frans).- *In de commissie hebben we hierover lang en constructief gedebatteerd. Alle fracties zijn het in principe eens met de idee achter de maatregel en de MR heeft tijdens de vorige zittingsperiode ook een aantal teksten daarover ingediend.*

Het lawaai van de werken is wel storend!

Quel dommage d'avoir le son des travaux en bruit de fond de mon intervention !

¹¹²⁷ **M. Ridouane Chahid (PS)**.- Ils arrêteront quand la majorité sera à la tribune.

(Rires)

¹¹²⁷ **M. Vincent De Wolf (MR)**.- Nous sommes conscients de constituer une menace pour la majorité. Tous les moyens sont bons, en cette fin de législature, pour contrer l'opposition !

(Rires)

Ainsi, le fait que les CPAS disposaient de moyens financiers ne figurait pas dans le projet et n'a pas été communiqué par la secrétaire d'État. J'ai appris en commission que les députés de la majorité détenaient des informations dont nous ne disposons pas.

Ce n'est pas grave, nous triompherons et restons motivés !

¹¹³³ Bien que mon groupe veuille rester constructif quant à l'idée de base et qu'il s'intéresse profondément à l'aspect humain de la question, et bien qu'il ait demandé la création d'un fonds de compensation, que vous proposez, il lui faut constater que votre dossier dérape sans cesse.

L'exclusion n'est pas un acte anodin. C'est toujours un échec. Pour les locataires et la famille concernée, c'est un drame humain, et, pour la société et le propriétaire, c'est également un échec, puisque le bail ne peut être résolu que pour des motifs légitimes - un manquement grave de la part du locataire ou une résolution faite dans le respect de la loi par le propriétaire.

Il me vient une image pour illustrer mon impression : il fut un temps où je pratiquais la marche en montagne où l'on trouve ce que l'on appelle les chemins de crêtes, ces chemins très étroits dont on ne peut s'écarter sous peine de tomber dans le ravin. J'estime en l'occurrence que tout mécanisme qui évite ou encadre l'expulsion d'un locataire doit faire la balance entre l'intérêt du propriétaire et celui du locataire.

Pour ce faire, il faut éviter deux écueils que j'ai évoqués en commission, et votre traitement de ce dossier ne s'est pas amélioré depuis. D'une part, il ne faut pas instaurer une impunité ou un sentiment d'impunité quant au (non-)paiement du loyer, qui reste l'obligation principale du locataire. En outre, si le locataire, porté par un sentiment d'impunité, ne paie plus son loyer pendant des mois, la dette s'accumule et il s'enfonce dans une misère dont il ne pourra sortir facilement, voire pas du tout. À l'inverse, l'absence de perception des loyers durant des mois, éventuellement assortie de dégâts dans le bien, peut mettre le propriétaire en difficulté. Selon mon groupe, vous n'abordez pas ces deux écueils de façon satisfaisante.

¹¹³⁵ Par ailleurs, comme je l'ai dit en commission, il faut organiser une meilleure prévention en amont pour éviter les litiges. C'est

De heer Ridouane Chahid (PS) *(in het Frans)*.- *Die houden wel op als de meerderheid aan het woord komt.*

(Vrolijkheid)

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans)*.- *Ik begrijp dat alle middelen goed zijn om de oppositie te bestrijden!*

(Vrolijkheid)

Dat de OCMW's over financiële middelen zouden beschikken, stond niet in het ontwerp en heeft de staatssecretaris ook niet verteld. Pas in de commissie bleek dat de leden van de meerderheid meer wisten dan die van de oppositie, maar goed.

Een uithuiszetting is altijd een mislukking. Voor het betrokken gezin is het een menselijk drama, maar ook voor de samenleving en voor de eigenaar is het een spijtige zaak. Elk mechanisme voor uithuiszettingen moet steeds een evenwicht vinden tussen de belangen van de huurder en die van de eigenaar.

Dat houdt in dat de huurder geen gevoel van straffeloosheid mag krijgen, als hij de huur niet betaalt. Niet alleen is hij daar wettelijk toe verplicht. Hij brengt op die manier zowel zichzelf als de eigenaar in moeilijkheden. Op dat punt faalt het ontwerp.

Bovendien moet er meer aan preventie gedaan worden om conflicten in de kiem te smoren. Sommige gemeenten doen dat al.

ce que s'efforcent de mettre en place certaines communes, dont une que je connais bien. En effet, lorsqu'on en vient à parler d'expulsion, le mal est déjà fait en grande partie.

Nous avons dès lors insisté pour que des moyens plus importants soient alloués aux CPAS, pour qu'ils puissent agir en amont et faire une guidance budgétaire. Voilà le problème. Je connais peu de personnes qui se désintéressent du paiement de leur loyer. En général, c'est ce qu'elles essaient de payer en premier, avec leurs factures d'énergie.

Mais quand elles sont complètement dépassées, quand elles n'ouvrent plus leurs recommandés ni leurs factures, une guidance, une aide psychologique sont nécessaires. C'est pour cette raison que j'avais soulevé le Parlement à l'époque avec les radiations que j'avais empêchées par mon intervention. Vous alliez en effet radier des dizaines de milliers de personnes simplement pour des problèmes administratifs.

Mon groupe salue votre proposition de prévoir dix-huit équivalents temps plein - et non dix-neuf, j'ignore pourquoi - pour aider les CPAS, mais dans quelles proportions ? Ce n'est pas très clair.

Pour nous, tout mécanisme qui limite la possibilité pour un bailleur d'obtenir une expulsion doit entraîner une compensation des loyers non payés. Nous n'avons pas l'assurance que le fonds de garanties fonctionnera bien et qu'il sera suffisant.

Lorsqu'à l'occasion d'un amendement, j'avais souligné l'absence, dans votre texte, du mécanisme de la subrogation, qui aurait permis, après paiement au propriétaire, de recouvrer à sa place la créance auprès du locataire, je n'ai pas eu de réponse, si ce n'est que je me trompais et que la subrogation n'était pas nécessaire. Or, les juges de paix tiennent exactement le même discours que moi, et pas seulement sur ce point !

Je loue l'idée du texte et la démarche, je l'ai dit et je le maintiens, mais encore faut-il maintenir un juste équilibre entre les droits des locataires et des bailleurs. Je suis un défenseur du droit au logement proclamé par l'article 23 de la Constitution, droit qui est de plus en plus souvent activé en France et dans d'autres pays. C'est aussi le cas chez nous, et cela ne me pose aucun problème.

¹¹³⁷ Permettez-moi de relire ce que dit la section de législation du Conseil d'État. Il ne s'agit pas ici du MR ni d'un parti politique, mais de gens sérieux, certes un peu rigoristes, qui connaissent bien le droit.

« Dans la mesure où il interdit temporairement l'expulsion d'un locataire qui ne remplit pas ses obligations, le régime en projet constitue une ingérence dans le droit de propriété du bailleur. Une telle ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi. Dans la mesure où le régime en projet rend temporairement impossible l'exécution

De OCMW's zouden bijvoorbeeld een aantal mensen budgettair kunnen begeleiden en moeten daarvoor extra middelen krijgen. Het is goed dat er achttien voltijdsequivalenten bijkomen voor de OCMW's, maar het is niet duidelijk hoe die verdeeld zullen worden.

Elk mechanisme dat de mogelijkheid van uithuiszettingen voor de huurders beperkt, moet vergezeld gaan van een compensatiemechanisme voor de niet-betaalde huur. Er is onvoldoende garantie dat het garantiefonds daarvoor zal volstaan.

U zei ook tijdens de besprekingen in de commissie dat het subrogatiemechanisme (waarbij de eigenaar betaald wordt en de overheid de schuldeiser wordt van de huurder) overbodig is. Daar ben ik het niet mee eens en de vrederechters ook niet!

Ik ben ook een groot voorstander van het recht op huisvesting, maar het juiste evenwicht tussen de rechten van huurders en verhuurders is zoek.

De Raad van State oordeelt dat een tijdelijk verbod op uithuiszettingen een inbreuk vormt op de rechten van de verhuurder en, doordat het de uitspraak ter zake van een rechter opschort, ook op het recht op toegang tot de rechtspraak. Hij stelt dat bij die maatregel de evenredigheid tussen middelen en nagestreefde doel zoek is.

U hebt uw ontwerp niet aangepast aan dat advies van de Raad van State. Ondertussen is er nog een advies gevolgd van de vrederechters, die ook vinden dat het evenwicht tussen de belangen van huurders en verhuurders in de tekst verstoord is.

d'un jugement d'expulsion, il implique également une restriction du droit d'accès au juge. En effet, ce droit comprend également le droit d'exécuter des décisions judiciaires définitives. »

Le Conseil d'État conclut dès lors son avis de manière assez cinglante :

« Force est de conclure que, dans la mesure où l'article 233duodecies en projet prévoit une interdiction des expulsions au cours de la période comprise entre le 1er novembre et le 15 mars de l'année suivante, le régime en projet ne ménage pas un juste équilibre entre, d'une part, les intérêts du locataire d'un bien immeuble dont l'expulsion est suspendue et, d'autre part, les intérêts du propriétaire-bailleur, de sorte que cette mesure constitue une restriction excessive au droit au respect des biens du second », le second désignant ici le bailleur.

En commission, la lecture de ce texte n'a pas suscité de réponse. Vous n'avez pas adapté votre projet et le gouvernement n'a pas cherché à améliorer le texte. Le calendrier a fait qu'entre-temps, l'avis des juges de paix - qui sont les premiers juges compétents en matière de baux et avant tout des médiateurs, proches des locataires - est arrivé. Nous ignorions qu'ils en publieraient un, il ne s'agit pas d'une quelconque manœuvre.

¹¹³⁹ Les juges de paix sont d'avis que les mesures prévues au projet d'ordonnance donnent l'impression que le législateur souhaite mettre la responsabilité et la charge financière sur les bailleurs. Par conséquent, cela perturbe l'équilibre entre les droits et obligations respectifs du bail. Je l'avais d'ailleurs mentionné en commission, sans succès.

Au lieu d'aider les locataires dans une situation sociale ou financière difficile, ou d'augmenter les financements pour les CPAS, le projet prévoit une série de mesures qui se limitent simplement à prolonger le délai d'expulsion, sans que le problème initial et fondamental ne soit résolu. Au contraire, soulignent les juges de paix, car le dommage pour le bailleur aura augmenté entre-temps, et tant le locataire que le propriétaire s'éloignent d'une solution. Voilà le chemin des crêtes dont je parlais précédemment sur lequel il ne faut pas dérapier et où, à mon sens, vous dérapez.

Tout comme je vous avais alertés à cet égard lors des travaux en commission, les juges de paix pointent aussi du doigt le risque de faire peser sur les acteurs sociaux une charge trop lourde à l'issue de la période. À partir du moment où tout est gelé durant six mois, l'engorgement pour les services sociaux est inévitable, étant donné que tous les problèmes sociaux doivent être réglés en six mois, voire cinq, compte tenu des vacances. Et les juges de paix indiquent que la recherche d'un logement n'est pas plus facile en été - surtout quand les services sociaux sont moins disponibles - qu'en hiver, durant lequel des places d'accueil sont prévues.

Les juges de paix craignent également une hausse du nombre d'expulsions sauvages, sans contrôle judiciaire, durant la période de plus grande liberté. Ils soulignent avec insistance les

Het ontwerp concentreert zich bovendien op het uitstellen van de uithuiszettingen, maar dat lost het fundamentele probleem niet op. Integendeel, de schulden van de huurder worden alleen groter en een oplossing wordt alsmaar moeilijker. U zorgt beter voor sociale en financiële begeleiding van de huurders en dus moeten de OCMW's meer middelen krijgen.

Bovendien betekent de opschorting tijdens de wintermaanden dat de sociale diensten alle probleemgevallen zullen moeten regelen op zes maanden tijd. Daar hebben zij ook de middelen niet voor. Volgens de vrederechters is het ook moeilijk om een woning te vinden in de zomer en dat terwijl er minder opvangmogelijkheden zijn. De vrederechters vrezen daarnaast voor een toename van de wilde uithuiszettingen, zonder rechterlijke controle.

Ondanks alle goede bedoelingen van de regering bevat de tekst een hele reeks valkuilen en daarom kan de MR die niet goedkeuren.

nombreux écueils juridiques et pratiques que comporte le texte présenté par le gouvernement.

Sans remettre en question les bonnes intentions du gouvernement, l'avis des juges de paix et celui de la section de législation du Conseil d'État démontrent définitivement que le projet d'ordonnance n'est pas en état d'être adopté comme tel.

¹¹⁴¹ Nous sommes face à la situation suivante : deux acteurs neutres de haut niveau - les juges de paix bruxellois et la section de législation du Conseil d'État - reconnaissent le bien-fondé de votre idée, mais en contestent l'expression écrite.

Quand un texte est mauvais, il faut le réécrire, reculer pour mieux sauter. Il importe de remettre l'actuel projet sur le métier afin d'en garantir la légalité, la praticabilité et l'efficacité. L'avis rendu par les juges de paix requiert que les travaux parlementaires soient poursuivis dans le respect de la démocratie.

Dès lors, Monsieur le Président, Madame la Secrétaire d'État, chers collègues, je reviens à mes anciennes amours. Lorsque j'assumais la fonction de chef de groupe, je n'hésitais pas à me référer au règlement pour animer les débats de cette assemblée.

En l'occurrence, l'article 63.1 du règlement du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale dit « qu'il est toujours permis de demander la parole pour poser la question préalable, c'est-à-dire celle qui tend à faire décider qu'il n'y a pas lieu à délibérer » et donc, d'ajourner une discussion pour impréparation du texte qui en fait l'objet.

(Applaudissements sur les bancs du MR)

¹¹⁴⁵ **REGELING VAN DE WERKZAAMHEDEN**

¹¹⁴⁷ **M. le président.-** Je rappelle ici l'article 63.2 du règlement évoqué par M. De Wolf : « Les questions préalables, les rappels au règlement et les demandes tendant à l'ajournement ou à la clôture ont toujours la priorité sur la question principale et en suspendent la discussion. Elles sont mises en discussion et aux voix sans désespérer. Les autres doivent au préalable être communiquées par écrit au président qui juge de leur recevabilité et fixe éventuellement le moment auquel elles pourront être développées. »

Si je comprends bien l'expression « sans désespérer », nous devons procéder à un vote. Je propose de suspendre la séance quelques instants pour laisser le temps aux uns et aux autres de rejoindre l'hémicycle. Nous procéderons ensuite au vote.

¹¹⁴⁷ **M. Vincent De Wolf (MR).-** Je connaissais ce point du règlement. Je voulais simplement rappeler que notre règlement prévoit ce que nous pouvons faire dans ce cas d'espèce. La secrétaire d'État est de bonne foi. Cette matière est complexe et je voulais attirer l'attention sur les aspects juridiques. L'avis des juges de paix renforce de manière extrêmement forte les

Twee neutrale actoren, de Raad van State en de vrederechters vinden de tekst slecht opgesteld. Dat betekent dat die herschreven moet worden. Ik doe een beroep op artikel 61.3 van het reglement: "Het is altijd toegestaan het woord te vragen om de voorafgaande kwestie te stellen, waaronder wordt verstaan dat er geen reden tot beraadslaging is."

(Applaus bij de MR)

ORDRE DES TRAVAUX

De voorzitter.- Artikel 63.2 van het reglement stelt: "Voorafgaande kwesties, beroepen op het reglement en vragen om verdaging of sluiting hebben altijd voorrang op de hoofdvraag. Zij schorsen de bespreking en worden onmiddellijk behandeld en in stemming gebracht. De overige moeten vooraf schriftelijk worden medegedeeld aan de voorzitter, die oordeelt of ze ontvankelijk zijn en eventueel een tijdstip bepaalt waarop ze kunnen worden voorgedragen."

Voor zover ik de term "onmiddellijk" begrijp, moeten we dus nu stemmen. Ik stel een kleine schorsing voor, zodat iedereen naar het halfroond kan komen, om vervolgens te stemmen.

De heer Vincent De Wolf (MR) (in het Frans).- De ervaring leert dat als we nu stemmen, de meerderheid tegen de verdaging van de bespreking zal stemmen. Ik zou liever zien dat de meerderheid intern de tekst bespreekt. Ik wil die niet tegenhouden, maar in de huidige vorm zal die vernietigd worden door het Grondwettelijk Hof. Ik wilde er alleen op wijzen dat het

réticences déjà exprimées par la section de législation du Conseil d'État et rend très difficile le maintien de ce dossier en l'état.

Nous pouvons procéder à un vote, mais je sais par expérience que si la majorité ne souhaite pas l'ajournement, elle votera contre. Je demande plutôt qu'une discussion ait lieu entre vous. L'objectif n'est pas de déconstruire le texte ni d'empêcher qu'il aboutisse, mais si nous le votons aujourd'hui, il est évident qu'il sera suspendu et annulé par la Cour constitutionnelle.

C'est donc un choix politique : voter le texte et se retrouver face au mur, ou reculer pour bétonner le projet. Mon objectif était de rappeler qu'un article permet une telle démarche, mais je ne demande pas nécessairement un vote, car je suis pragmatique.

¹¹⁵¹ **M. le président.-** Il existe une autre possibilité, Monsieur De Wolf, à savoir le recours à l'article 97.2, en vertu duquel chaque membre du Parlement, appuyé par quatre membres, peut demander une seconde lecture de tout article amendé en première lecture, ce qui fait l'objet d'un vote.

Je me tourne cependant vers la majorité quant à la suggestion de M. De Wolf de se baser sur l'article 63.2.

¹¹⁵¹ **M. Ridouane Chahid (PS).**- Je remercie M. De Wolf pour sa bienveillance vis-à-vis du texte de la majorité. Toutefois, ce texte est à l'ordre du jour et mon groupe propose donc que le débat ait lieu aujourd'hui. Étant donné que nous sommes dans un État de droit, chacun peut bien entendu introduire ensuite tout recours qu'il jugerait nécessaire. Nous verrons alors de quoi il retourne, mais nous ne souhaitons pas préjuger aujourd'hui, en séance plénière, des conséquences de l'application de ce texte. Par conséquent, mon groupe ne soutient pas la demande du groupe MR.

¹¹⁵¹ **M. Vincent De Wolf (MR).**- Il n'est pas question de préjuger. Le fait est que les avertissements fondés, raisonnables et paisibles donnés à plusieurs reprises en commission n'ont pas été entendus, alors qu'ils ont été confirmés par les avis unanimes rendus par la section de législation du Conseil d'État et par l'ensemble des juges de paix de Bruxelles, d'où il ressort que cela ne tient pas la route, ni sur le plan juridique, ni sur le plan pratique. Si vous souhaitez continuer, faites-le, mais il s'agit de votre responsabilité. Personnellement, j'aurai été fair-play, je l'aurai dit dans les formes et aurai donné un moyen ad hoc. Vous le rejetez, c'est ce que j'appelle un passage en force.

¹¹⁵⁷ **Mme Céline Fremault (Les Engagés).**- J'avais exprimé quelques réticences à propos du texte. La secrétaire d'État a apporté des réponses en commission et des amendements ont été déposés avec le MR, notamment concernant le contour juridique des éventuelles complications pointées par le Conseil d'État.

Toutefois, je tiens à souligner qu'aujourd'hui, un nouvel élément est éventuellement à prendre en considération, même si nous pouvons décider politiquement de l'ignorer : il s'agit de l'avis de la conférence des juges de paix qui nous a été communiqué hier. Les juges de paix n'ont pas pour objectif de faire de l'obstruction

reglementair mogelijk is om de bespreking uit te stellen en de tekst ondertussen aan te passen.

De voorzitter.- U kunt ook een beroep doen op artikel 97.2: "Ieder lid van het parlement kan met de steun van vier leden een tweede lezing van een in eerste lezing geamendeerd artikel vragen."

Wat denkt de meerderheid van de suggestie van de heer De Wolf om artikel 63.2 in te roepen?

De heer Ridouane Chahid (PS) *(in het Frans).*- *Ik dank de heer De Wolf voor zijn waakzaamheid, maar de tekst staat nu op de agenda en de PS stelt dan ook voor om die vandaag te behandelen. Als er nadien daartegen beroep wordt aangetekend, zullen we zien wat er gebeurt, maar daar willen we nu niet op vooruitlopen.*

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).*- *Daar gaat het niet om. De Raad van State en de Brusselse vrederechters hebben bevestigd dat de tekst zowel juridisch als praktisch problematisch is. Als u dan toch doorzet, bent u ook verantwoordelijk voor de gevolgen.*

Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés) *(in het Frans).*- *De opmerkingen die ik had bij de tekst, werden besproken in de commissie en verwerkt in amendementen die ik met de MR heb ingediend. Nu is er echter een nieuw element: het advies van de Brusselse vrederechters. We kunnen niet doen alsof dat niet bestaat.*

Ik ben mij ervan bewust dat de staatssecretaris vaart wil maken, omdat er ook nog uitvoeringsbesluiten moeten worden genomen, maar de opmerkingen van de Raad van State en van de vrederechters mogen we niet negeren. Zij zijn er niet op uit om

parlementaire à la veille d'un débat ; ils pointent une série de risques sur un texte important.

Je me suis positionnée de manière équilibrée en commission ; je n'ai pas soutenu l'ensemble des amendements de l'opposition, car certains ne sont pas dans la ligne que je souhaite défendre. Néanmoins, ce nouvel élément est une expression pondérée d'acteurs majeurs qui interviendront dans ce dossier. Certes, nous pouvons feindre de ne pas l'entendre.

Je connais les délais de la secrétaire d'État, liés notamment aux arrêtés d'exécution. Nous en avons discuté et nous en sommes conscients. Toutefois, le texte qui nous a été transmis fait écho à certaines difficultés relevées par le Conseil d'État. Je trouverais regrettable d'ignorer des notifications extrêmement pointues auxquelles une solution peut être apportée par le dépôt d'amendements. D'un point de vue idéologique et politique, cela pourrait se comprendre, mais ce texte devra ensuite être exécuté.

¹¹⁵⁷ **M. Ridouane Chahid (PS).**- Comme l'ont souligné M. le président, ainsi que les deux rapporteuses, il n'est pas question de positionnement idéologique. Nous avons organisé des auditions et nous en avons longuement discuté en commission. Demander un ajournement, parce qu'un avis a été rendu hier, n'est pas sérieux. L'opposition peut encore déposer des amendements. Chacun s'exprimera sur ces amendements et votera sur les amendements, puis sur le texte. Et peut-être un recours sera-t-il déposé. C'est dans l'ordre des choses.

¹¹⁶¹ **M. le président.**- Afin de respecter le règlement à la lettre, il faut que, sans désespérer, le texte soit soumis au vote. Je propose dès lors que nous le votions.

Nous n'atteignons toutefois pas le quorum. Je vais donc devoir suspendre le vote.

¹¹⁶¹ **M. Emmanuel De Bock (DéFI).**- Monsieur le Président, le règlement indique « sans désespérer », ce que nous traduisons par « immédiatement ». Or, désespérer signifie faire perdre à quelqu'un ses moyens en lui donnant un sentiment d'abandon, de détresse, d'indécision...

(Rires)

S'il avait été écrit « immédiatement », je pourrais comprendre, mais ce n'est pas le cas.

¹¹⁶¹ **M. le président.**- Il ne s'agit pas ici de la définition du Larousse, mais du sens juridique du terme. La séance est donc suspendue et j'appelle les chefs de groupe à contacter leurs membres afin que l'on atteigne le quorum.

¹¹⁶⁷ - *La séance plénière du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale est suspendue à 10h02.*

¹¹⁶⁹ - *La séance plénière du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale est reprise à 10h16.*

de parlementaire procedure om politieke redenen te vertragen, maar wijzen op ernstige tekortkomingen.

De heer Ridouane Chahid (PS) *(in het Frans).*- *We hebben hoorzittingen gehouden en de tekst uitgebreid besproken in de commissie. Nu een verdaging vragen is niet ernstig. De oppositie kan altijd amendementen indienen en achteraf zijn er beroepsmogelijkheden. Dat moet volstaan.*

De voorzitter.- Volgens de letter van het reglement, moeten we onmiddellijk stemmen. Momenteel is er geen quorum. Laten we de stemming daarom even opschorten.

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).*- *De Franse term "sans désespérer" wordt als onmiddellijk vertaald, maar kan vele betekenissen hebben.*

(Vrolijkheid)

"Immédiatement" was duidelijker geweest.

De voorzitter.- Het gaat hier om de juridische betekenis van de term. Ik schors dus de vergadering en vraag de fractieleiders om ervoor te zorgen dat er een quorum is.

- *De plenaire vergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement wordt geschorst om 10.02 uur.*

- *De plenaire vergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement wordt hervat om 10.06 uur.*

¹¹⁷³ **M. Emmanuel De Bock (DéFI).**- La demande de M. De Wolf est-elle maintenue ?

¹¹⁷³ **M. Vincent De Wolf (MR).**- Quand M. Chahid adopte un ton bienveillant, je sais combien la bienveillance n'est pas à l'ordre du jour. Je comprends tout le cynisme de sa demande de reformuler la mienne.

L'article 63.1 prévoit un cas de figure lorsque les parlementaires, de bonne foi, se rendent compte qu'un texte législatif en projet soutenu par le gouvernement n'est pas mûr parce que des obstacles techniques, pratiques et juridiques se conjuguent pour démontrer qu'il ne sera même pas applicable et qu'il ne résout pas les problèmes sociaux, ce qu'affirment les juges de paix. Ils expliquent que ce texte ne fait que prolonger les problèmes et crée un risque de plonger les locataires encore plus dans la misère. En outre, les juges de paix et le Conseil d'État dénoncent une absence de proportionnalité entre la mesure et l'objectif poursuivi.

Pour nous, il est dès lors irresponsable de ne pas envisager de remettre ce texte sur le métier, étant donné que l'opposition est d'accord pour le faire avancer et pour ne pas causer de problèmes de délai. Nous pouvons encore le voter à temps, pour qu'il s'applique avant le moratoire hivernal. Au nom de mon groupe, je maintiens la demande de voter sur l'ajournement de nos travaux sur ce point.

¹¹⁷⁷ **M. le président.**- M. De Wolf demande, au nom du groupe MR, l'ajournement de la discussion générale conjointe sur la base de l'article 63 du règlement. Je mets ce point au vote.

RÉSULTAT DU VOTE

46 présents

11 oui

35 non

¹¹⁷⁷ **M. le président.**- En conséquence, la demande d'ajournement de la discussion générale conjointe est rejetée.

¹¹⁷⁷
¹¹⁷⁹ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais)*. - *Le coût social et sociétal des expulsions domiciliaires est énorme, et nous sommes tous d'accord pour dire qu'elles devraient être évitées autant que possible.*

Les propositions dirigistes, communistes, de la secrétaire d'État, s'appuient sur une vision faussée, dogmatique et conflictuelle, dans laquelle les propriétaires et les bailleurs sont considérés comme des coupables et les locataires comme des victimes.

Cette mesure, et d'autres en préparation, auront des effets dramatiques sur le marché du logement et locatif.

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans)*. - *Blijft de heer De Wolf bij zijn verzoek?*

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans)*. - *Als parlementsleden er zich rekenschap van geven dat een ontwerp van ordonnantie nog niet klaar is door technische, praktische of juridische obstakels, kunnen ze besluiten de bespreking ervan te verdagen, zodat de tekst op punt kan worden gesteld. Daarvoor dient artikel 63.1. Het zou dan ook onverantwoord zijn dat niet te doen, te meer daar de oppositie er niet op uit is om alles nodeloos te vertragen, zodat ook de verbeterde tekst nog op tijd kan worden goedgekeurd.*

Kortom, ik vraag de stemming over de verdaging.

De voorzitter.- In naam van de MR-fractie vraagt de heer De Wolf de verdaging van de samengevoegde algemene bespreking op grond van artikel 63 van het reglement. Ik breng die vraag ter stemming.

RESULTAAT VAN DE STEMMING

46 aanwezig

11 ja

35 neen

De voorzitter.- Bijgevolg is de vraag tot verdaging van de samengevoegde algemene bespreking verworpen.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Uithuiszettingen hebben een grote sociale en maatschappelijke kost. We zijn het er allemaal over eens dat ze zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Laat dat dus niet het onderwerp van dit debat zijn. We moeten het hebben over de oplossingen, mevrouw de staatssecretaris.

Wat de regering vandaag voorstelt, is allesbehalve een goede oplossing. Vanuit een dogmatische visie worden eigenaars en verhuurders als daders en huurders als slachtoffers beschouwd. Zo worden de belangen van huurders en verhuurders lijnrecht tegenover elkaar geplaatst. Dat is fout. In zo'n scenario zijn er

enkel verliezers. Het zal potentiële conflicten enkel in de hand werken. Ik betreur dat ten zeerste.

Dit ontwerp van ordonnantie zal, in combinatie met een aantal andere voorstellen van de staatssecretaris, de markt schade toebrengen. Het gaat om dirigistische, communistische voorstellen. Ze lijken regelrecht uit het handboek van uw vrienden van de PTB gegrepen. Hebt u het ontwerp immers niet gesteund, mevrouw De Smedt? U stond te juichen, want eindelijk haalden de communisten iets binnen. De collega's van Open Vld en DéFI steunen het model van de staatssecretaris, waarin de staat de huurmarkt controleert en de eigenaars buitenspel worden gezet. Blijkbaar hebt u veel invloed in dit parlement, mevrouw De Smedt. U hebt ook een goede vertegenwoordiger gekozen, die hier vooraan zit.

U lacht, mevrouw de staatssecretaris, maar ik denk dat we binnen een aantal jaar minder zullen lachen. Deze regeling zal nadelige gevolgen hebben voor de woning- en huurmarkt. Deze meerderheid creëert een toxisch mengsel dat na een aantal jaren gisten de markt zal verstoren. Ik las vandaag nog een persartikel over een andere nieuwe maatregel, namelijk het algemene voorkooprecht voor huurders. De ideeën om de markt te verstoren, zijn blijkbaar nog niet op. De opeenstapeling van al die maatregelen zal dramatische gevolgen hebben voor de gewestelijke woning- en huurmarkt.

Mijn rol vanuit de oppositie is niet alleen om een kritisch standpunt in te nemen ten aanzien van het beleid en u te ondervragen, maar ook om alternatieven voor te stellen. Dat doet mijn fractie trouwens voortdurend. Ik verwijs naar het voorstel van resolutie betreffende het invoeren van een fonds ter bestrijding van uithuiszettingen en een procedure om uithuiszettingen te vermijden door middel van een begeleidingsovereenkomst tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder. Ook die tekst wordt vandaag besproken, maar wellicht minder uitvoerig dan het ontwerp van ordonnantie. Alle geïnteresseerden zouden het voorstel van resolutie van de N-VA opnieuw moeten lezen, want we stellen een oplossing voor die werkt. Over het voorstel van resolutie zijn er interessante hoorzittingen georganiseerd. Op zich is dat een goed signaal van de meerderheid. Eindelijk worden de betrokken actoren, onder wie de vrederechters, door het parlement gehoord.

Ik dank mevrouw Maison voor haar uitvoerige verslag. Ik adviseer iedereen die wil weten waarom het door de regering voorgestelde systeem niet werkt en welke alternatieven bestaan, om het te lezen. Er staat immers letterlijk dat alle geraadpleegde instanties het voorgestelde systeem geen goed idee vinden. Ik ging ervan uit dat de regering op basis daarvan met een aanvaardbare oplossing zou komen, maar dat doet ze niet. Integendeel, ze stelt een totaal ander systeem voor waardoor het conflict nog erger wordt. Ik vind het ontstellend dat de meerderheid lijnrecht ingaat tegen het advies van de betrokken instanties. Niemand in de sector kan zich vinden in de voorstellen van de regering.

¹¹⁸¹ *En tant que membre de l'opposition, mon rôle ne se borne pas à adopter une attitude critique à l'égard de la politique qui est menée et à vous interroger, mais aussi à proposer des alternatives. Tous les intéressés devraient relire la proposition de la N-VA relative à la mise en place d'un Fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires et d'une procédure de prévention des expulsions domiciliaires moyennant une convention d'accompagnement entre le CPAS, le locataire et le bailleur, car nous proposons une solution qui fonctionne. Des auditions intéressantes ont été organisées sur le sujet, qui ont enfin permis d'entendre les acteurs concernés.*

Je remercie Mme Maison pour son rapport exhaustif, et conseille à tous ceux qui veulent savoir pourquoi ce système ne fonctionne pas et quelles sont les alternatives possibles, de le lire. Au lieu de proposer une solution acceptable sur cette base, le gouvernement propose un système totalement différent, qui ne fait qu'aggraver le conflit et va totalement à l'encontre de l'avis du secteur.

¹¹⁸³ *Le projet d'ordonnance ne fera qu'aggraver les problèmes. Vous le savez, et pourtant, vous persévérez. Plusieurs membres de la commission aussi, mais ils l'ont soutenu car ils devaient respecter l'accord de majorité. Qu'ils prennent leurs responsabilités en y mettant leur veto !*

Lors des auditions, un juge de paix a fait valoir que plus les procédures s'allongent, plus il est difficile de résorber des arriérés. En l'absence de sanctions, les locataires seront enclins à payer d'abord leurs autres créanciers.

Le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a rendu un avis négatif, tout comme le Conseil d'État, qui parle d'une limitation excessive et injustifiée du droit de propriété. C'est du jamais vu ! Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires a, quant à lui, annoncé un recours devant la Cour constitutionnelle.

Le gouvernement, faisant fi de tous ces avis, campe sur ses positions, comme je m'y attendais d'ailleurs.

Door dit ontwerp van ordonnantie zullen de enorme problemen op het terrein nog erger worden. U weet dat, maar toch zet u door. Het is onbegrijpelijk dat er in de tekst geen rekening wordt gehouden met de kennis en expertise die op verzoek van het parlement werd verzameld.

Meerdere commissieleden verklaarden dat ze beseffen dat het voorgestelde systeem niet deugt, maar ze steunen het toch omdat ze het meerderheidsakkoord moeten respecteren. Laat ze hun verantwoordelijkheid als volksvertegenwoordiger nemen en hun veto stellen. Laten we het werk ernstig overdoen, rekening houden met de ingewonnen adviezen en een systeem ontwikkelen dat werkt. Helaas zal dat niet gebeuren.

Tijdens de hoorzittingen verklaarde een Brusselse vrederechter dat naarmate de procedures en termijnen langer duren, het steeds moeilijker wordt om een betalingsachterstand op te lossen. Als er geen sanctie bestaat voor een huurachterstand, zullen huurders geneigd zijn om eerst andere schuldeisers te betalen, waardoor de achterstallige huurgelden oplopen. Het probleem wordt zo alleen maar complexer. Ik heb dat benadrukt en ik was niet de enige.

Ook de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een negatief advies verstrekt. Voorts verwijs ik naar het ronduit vernietigende advies van de Raad van State. Daarin is er sprake van een buitensporige en niet te verantwoorden beperking van het recht op eigendom van de verhuurder. Zoiets heb ik nog nooit gelezen in een advies van de Raad van State. Wanneer ik u vraag hoe u daarmee omgaat, mevrouw de staatssecretaris, antwoordt u dat u gelijk hebt en de Raad van State ongelijk.

Ook het Algemeen Eigenaarssyndicaat heeft aangekondigd dat het beroep zal aantekenen bij het Grondwettelijk Hof. Ik hoop dat dat zo snel mogelijk gebeurt. Ik sta achter de poging van de heer De Wolf om het debat uit te stellen, maar ik wist bij de aankondiging al dat de regering alle adviezen in de wind zou slaan en tegen beter weten in bij haar standpunt zou blijven.

¹¹⁸⁵ *L'avis des juges de paix de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles peut être résumé en une phrase : « C'est du brol. » Il estime, en substance, que les mesures donnent l'impression que législateur a voulu faire porter la charge financière du logement sur les épaules des bailleurs. Il déplore que le projet, en prolongeant les délais d'expulsion, ne régleira en rien les problèmes sous-jacents, mais qu'au contraire, il les exacerbera puisque le préjudice du bailleur sera encore plus important. Il parle aussi d'une déresponsabilisation du locateur débiteur.*

Avez-vous lu cet avis d'une dizaine de pages ? Comment y réagissez-vous ?

C'est la première fois que le pouvoir judiciaire a des mots aussi durs à l'égard d'un projet d'ordonnance.

Ce texte est un amoncellement d'idées qui ne sont bonnes qu'en apparence : l'allongement des délais, qui ne fera qu'aggraver l'endettement, la complexification de la procédure, qui obligera

Het advies van de vrederechters van het gerechtelijk arrondissement Brussel kan in één zin samengevat worden. Wat u vandaag voorstelt, mevrouw de staatssecretaris, heeft juridisch gezien niet veel om het lijf. Het zal contraproductief zijn. 'C'est du brol'. Ik ben geen reclame aan het maken voor een album van een Brusselse muzikante, ik heb het wel degelijk over uw ontwerp van ordonnantie.

Ziehier enkele citaten uit de adviezen: "De maatregelen geven de indruk dat de wetgever de verantwoordelijkheid of financiële last van huisvesting op de verhuurders heeft willen doorschuiven." Dat is duidelijk.

"In plaats van steunmaatregelen voor huurders met moeilijkheden of een versterking van de middelen van de OCMW's, voorziet het ontwerp in een aantal maatregelen die er in de praktijk op neerkomen dat de termijnen voor een uithuiszetting gewoon worden verlengd, zonder dat het oorspronkelijke en fundamentele probleem opgelost wordt.

les propriétaires à attendre un an avant de récupérer leur bien, l'augmentation de la charge de travail des CPAS, la déresponsabilisation des locataires, qui favorisera les abus, etc. Le summum est ce moratoire généralisé et récurrent, qui interdit toute expulsion pendant la période hivernale. J'ai d'ailleurs déposé un amendement contre cette dernière mesure.

Integendeel zelfs, doordat de schade van de verhuurder waarschijnlijk nog is toegenomen, is een mogelijke oplossing nog verder verwijderd."

"De verlenging van de termijn van vijftien naar veertig dagen biedt geen enkele meerwaarde."

"Dit zou kunnen leiden tot deresponsabilisering van de huurder-schuldenaar."

Het zijn slechts enkele citaten uit tien pagina's die bol staan van juridische en praktische bezwaren. Hebt u ze gelezen? Wat is uw reactie?

Het is ongezien dat de rechterlijke macht in dergelijke scherpe bewoordingen waarschuwt voor een ontwerp van ordonnantie. Zelf heb ik dat in elk geval nog niet meegemaakt. Ik ben ook nog niet zo lang volksvertegenwoordiger, maar vind het toch hoogstens opmerkelijk. Ik begrijp niet dat u gewoon doorgaat. Het zal aan mij liggen. U zult vast gelijk hebben en alle anderen ongelijk.

Dit nieuwe ontwerp van ordonnantie is een opeenstapeling van ideeën die ogenschijnlijk deugen, maar in werkelijkheid niet goed zijn. Ik verwijs naar de verlenging van de termijnen, waardoor huurschulden verder oplopen en afbetaling enkel moeilijker wordt, de invoering van complexe procedurele verplichtingen gedurende het hele jaar, waardoor eigenaars geen aanspraak kunnen maken op een behoorlijke rechtsgang en tot een jaar moeten wachten om hun eigendom terug te krijgen, de extra werklast voor de OCMW's, die niet onderbouwd wordt en waar dus nauwelijks extra middelen voor worden uitgetrokken, de onduidelijke en zelfs onevenwichtige functie van het Brussels Waarborgfonds, dat in de praktijk onwerkbaar zal zijn, het gebrek aan responsabilisering van de huurder, waardoor mensen zonder enige vorm van controle het systeem kunnen misbruiken, het algemene en wederkerende verbod op uithuiszettingen tijdens de winter, waardoor het gewoon onmogelijk wordt om iemand uit zijn of haar woning te zetten. Dat zijn allemaal slechte ideeën, mevrouw de staatssecretaris. Het verbod op uithuiszettingen is helaas het toppunt. Ik heb dan ook een amendement ingediend om die maatregel te verhinderen.

Ik heb reeds verwezen naar het advies van de Raad van State en dat van de vrederechters. Iedereen zegt dat het door u voorgestelde systeem niet werkbaar is. Gedurende vier maanden zullen de huurachterstanden blijven oplopen, waardoor huurders hun verantwoordelijkheid ontlopen. Een winterperiode is geen uitzonderlijke situatie en er zijn andere beschermingsmechanismen mogelijk.

Volgens de vrederechters dreigt het aantal uithuiszettingen sterk toe te nemen aan het einde van de winterstop omdat er een soort van trechtereffect zal ontstaan. Dat zal een aantal neveneffecten hebben: verhuurders zullen nog sneller dan vandaag proberen een zaak in te leiden om nog voor het einde van het moratorium over een uitspraak te beschikken. Het aantal wetteloze uithuiszettingen door particulieren, buiten

¹¹⁸⁷ *Quatre mois durant, les arriérés de loyer s'accumuleront, ce qui permettra aux locataires de se soustraire à leurs responsabilités. Il existe d'autres mécanismes de protection qu'un moratoire hivernal.*

D'après les juges de paix, le nombre d'expulsions risque d'augmenter fortement à la fin du moratoire hivernal, en raison d'un effet d'entonnoir. Les propriétaires vont s'empressement d'introduire une action en justice afin d'obtenir une décision avant la fin de cette période. De plus, les expulsions extrajudiciaires seront plus nombreuses, au détriment des plus vulnérables.

Si nous partageons la bonne intention sous-jacente, votre ordonnance n'en reste pas moins anticonstitutionnelle. Mais

peut-être cherchez-vous justement à ce qu'elle soit annulée. Au moins auriez-vous envoyé un signal politique, à savoir que votre parti fait plus fort que le PTB.

Votre projet risque aussi de faire fuir les investisseurs du marché locatif bruxellois.

(Applaudissements sur les bancs de la N-VA)

iedere gerechtelijke controle om, zal stijgen. Ook dat staat in het advies van de vrederechters. De zwaksten, die geen rechtsbescherming kunnen inroepen, zullen het hardst getroffen worden.

Een disproportioneel en generiek uithuiszettingsverbod biedt geen oplossing. Ik zie helaas geen positieve kanten aan dit ontwerp van ordonnantie. Ik zie enkel een goede intentie, die we trouwens met u delen. De oplossing die u vandaag aanreikt, is in strijd met de Grondwet. In het beste geval wordt uw ontwerp zo snel mogelijk vernietigd. Misschien is dat wel uw politieke intentie? Misschien wilt u niet meer doen dan een politiek signaal geven aan uw achterban, om duidelijk te maken dat uw partij sterker is dan de PTB en haar programma ook werkelijk uitvoert?

In het slechtste geval geeft u met uw ontwerp een negatief signaal aan de huurmarkt. Investeer niet in Brussel, geef het op. Zoek ergens anders een investering. Koop als kleine eigenaar vooral geen woning of appartement om te verhuren, want het risico is te groot. Ik vrees dat dat het onvermijdelijke gevolg zal zijn van uw beleid.

Collega's, ik heb mijn argumenten uitvoerig toegelicht. Ik kan alleen maar mijn hoop richten op uw wijsheid.

(Applaus bij de N-VA)

¹¹⁹¹ **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Dans le cadre de ce projet d'ordonnance, nous avons procédé à plusieurs auditions grâce auxquelles nous avons bénéficié de l'expertise des juges de paix, des huissiers de justice, des chercheurs, du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ainsi que de son pendant, le syndicat des locataires.

Nous avons ainsi pu confirmer un fait bien établi, mais qu'il convient malgré tout de rappeler : l'expulsion constitue une problématique centrale et structurelle dans notre Région. Il fallait donc y réfléchir en amont pour y apporter des solutions, elles aussi structurelles car le logement constitue le socle de nos droits sociaux. La mise à la porte entraîne, en cascade, de nombreuses difficultés et obstacles qui mènent à l'exclusion.

Afin d'appuyer mon propos, permettez-moi d'énumérer quelques chiffres concrets :

- tous les jours, dix ménages reçoivent un avis d'expulsion ;
- près de 60 % des locataires expulsés ne sont pas entendus lors de l'audience organisée par le juge de paix dans le cadre d'une expulsion ;
- on dénombre 5.000 demandes d'expulsion par an et 600 sont effectivement réalisées, avec l'intervention des services de police ;
- 30 % des locataires expulsés n'ont toujours pas retrouvé de logement trois mois après leur expulsion ;

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- *De hoorzittingen met vrederechters, gerechtsdeurwaarders, onderzoekers en vertegenwoordigers van het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS) hebben ons geleerd dat uithuiszetting een structureel probleem is in het gewest. Ten bewijze, elke dag ontvangen tien gezinnen een uithuiszettingsbevel en zeshonderd bevelen worden effectief uitgevoerd. Het is ook een fundamenteel probleem, aangezien het leidt tot uitsluiting doordat huisvesting de basis is van sociale rechten.*

De uithuiszettingsprocedure is traumatisch voor de huurder en moeilijk voor de verhuurder en betekent een mislukking voor de overheid. Bovendien kost een uithuiszetting veel meer dan een paar maanden huur. Daarom is het in ieders belang uithuiszettingen te voorkomen, uiteraard met respect voor ieders grondrechten.

Met het voorliggende ontwerp, dat een duidelijk kader voor uithuiszettingen biedt, komt staatssecretaris Ben Hamou tegemoet aan het voornemen van de regering in haar algemene beleidsverklaring en het Noodplan voor huisvesting om van de toegang tot het recht op huisvesting een prioriteit te maken.

- lorsque l'on envisage le taux d'expulsion, la Belgique figure à la troisième place du podium européen, derrière le Royaume-Uni et le Luxembourg ;

- l'arriéré locatif médian à la base d'une décision d'expulsion est de 2.900 euros ;

- au prononcé des jugements fondant une expulsion immédiate, la présence du locataire est de 21 % en moyenne ;

- près de 90 % des expulsions ont pour motif principal un arriéré de loyer.

La procédure d'expulsion représente un traumatisme pour le locataire, une difficulté pour le bailleur et un échec pour les pouvoirs publics. En outre, une expulsion coûte beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge du loyer.

Maintenir les familles dans leurs logements doit dès lors constituer une priorité politique collective. En effet, qu'il s'agisse du locataire évincé perdant son logement, du propriétaire bailleur qui doit engager de nombreux frais ou de la société qui doit assumer des coûts sociaux considérables, l'expulsion ne crée que des perdants.

Il y va de l'intérêt de tous d'éviter les expulsions tout en respectant les droits fondamentaux de chacun. Il faut agir pour étendre le droit au logement et éviter, autant que possible, d'avoir recours à l'expulsion, surtout si l'on tient compte du contexte économique difficile pour de nombreuses familles.

Pour les pouvoirs publics, un euro investi dans la prévention permet d'économiser huit euros de dépenses en relogement. Ce différentiel ne saurait être sous-estimé à l'heure où les questions budgétaires deviennent centrales pour la Région bruxelloise.

La déclaration de politique générale ainsi que le plan d'urgence logement (PUL) soulignaient d'ailleurs la volonté du gouvernement de rendre prioritaire le droit au logement. À l'initiative de la secrétaire d'État Ben Hamou, le gouvernement a souhaité adopter une législation claire afin d'encadrer les expulsions.

Le texte présenté aujourd'hui constitue l'aboutissement d'un long et vieux combat mené par le groupe socialiste.

¹¹⁹³ En effet, déjà en 2001, Alain Hutchinson, alors secrétaire d'État bruxellois au Logement, avait établi une circulaire réglant les expulsions dans le logement social et excluant notamment les expulsions en période hivernale. Cette circulaire prévoyait aussi que toute décision d'exécuter effectivement une expulsion quelle qu'en soit la date devait être précédée d'un rapport motivé et complet de la société immobilière de service public (SISP) et d'un avis du délégué social sur la procédure définie par le conseil d'administration.

Het ligt ook in de lijn van het ministerieel besluit dat in covidtijden een moratorium op uithuiszettingen tussen 1 november en 31 maart instelde.

Nu de gezondheids crisis achter de rug is, moeten we maatregelen nemen om de aanhoudende sociale noden het hoofd te bieden. Daarom moet preventie centraal staan in elk dispositief met betrekking tot uithuiszetting. Dat doet onderhavige tekst. Ten eerste wordt de huurder beter geïnformeerd en wordt hij voor de inleidende rechtszitting proactief doorverwezen naar het

Je ne referai pas ici tout l'historique du dossier, mais je tiens à souligner que le projet d'ordonnance présenté aujourd'hui est dans la lignée du travail effectué durant la dernière législature, qui a pu déboucher sur le dépôt d'une proposition d'ordonnance conjointe pour laquelle j'étais primo-signataire pour le groupe PS. La proposition d'ordonnance conjointe offrait incontestablement une place précieuse pour encadrer les expulsions et mieux les prévenir. Le texte prévoyait par ailleurs une interdiction des expulsions entre le 1er novembre et le 31 mars, sauf en cas de relogement dans un habitat adéquat et vérifié par le juge de paix. L'indemnité était fixée comme étant équivalente au loyer. Je voudrais saluer notre groupe pour avoir inscrit cette thématique dans l'accord de gouvernement et dans la déclaration de politique générale.

Durant la crise du Covid-19, le ministre-président, sur proposition de la secrétaire d'État Ben Hamou avait instauré un moratoire afin d'interdire les expulsions domiciliaires sur l'ensemble du territoire de la Région. Il était indispensable d'éviter que les personnes menacées d'expulsion se retrouvent sans solution pérenne de logement ou tout simplement à la rue. Nos pouvoirs publics ont pris des décisions justes et solidaires. L'interdiction des expulsions domiciliaires pendant cette période éprouvante faisait partie des mesures indispensables à mettre en place durant la pandémie, en particulier vu l'urgence sociale.

Cependant, la crise sanitaire étant derrière nous, nous devons aller encore plus loin pour traiter l'urgence sociale, malheureusement toujours présente dans notre Région. Il y a une réelle nécessité de mettre la prévention au cœur d'un dispositif anti-expulsions. C'est le cas avec ce texte, qui a pour objectif principal une meilleure connaissance du sujet des expulsions, mais aussi et surtout qui a l'ambition de mieux les prévenir. Le texte présenté aujourd'hui prévoit notamment :

- premièrement, la modification des règles de procédure applicables aux demandes d'expulsion en vue de soulager la relation locative afin de prévenir la résolution du contrat de bail et l'expulsion éventuelle. Le projet vise en effet à améliorer l'information du locataire ainsi que son accompagnement et son orientation proactive par le CPAS, et ce, avant l'audience introductive d'instance devant le juge de paix. De plus, il prévoit d'assurer une meilleure information des CPAS, non seulement au sujet de l'introduction des demandes d'expulsion, mais aussi des jugements autorisant de recourir à celle-ci ;

- deuxièmement, l'instauration d'un moratoire hivernal du 1er novembre au 15 mars pour tout le logement public et privé ;

- un troisième point porte sur l'indemnisation des bailleurs privés, prévue via le fonds de solidarité. Ce dernier est alimenté par le produit des amendes pour insalubrité et discrimination dans l'accès au logement. L'objectif est d'étendre l'objet du fonds budgétaire régional de solidarité pour prendre en charge les indemnités d'occupation dues aux propriétaires pendant la trêve hivernale, lorsque l'occupant ne peut y faire face. Ainsi, les propriétaires non vertueux vont alimenter ce fonds de solidarité

OCMW. Het OCMW zelf wordt ook beter geïnformeerd van aanvragen tot uithuiszetting en van uithuiszettingsbevelen.

Ten tweede maakt het ontwerp een moratorium op uithuiszettingen tussen 1 november en 15 maart voor alle openbare en particuliere woningen van toepassing.

Ten derde voorziet het in een schadevergoeding voor private verhuurders via het Solidariteitsfonds voor de misgelopen huuropbrengsten als gevolg van het wintermoratorium op uithuiszettingen. Dat fonds wordt gestijfd met de opbrengsten van boetes voor ongezonde woningen en discriminaties bij de toegang tot huisvesting.

pour permettre aux bailleurs d'obtenir une compensation pour les loyers non payés durant le moratoire ;

¹¹⁹⁵ - enfin, le quatrième concerne le suivi des expulsions qui sera réalisé par Bruxelles Logement et publié chaque année sur son site internet. Cet outil chiffré vise à orienter la politique régionale en matière d'expulsions et à mieux cibler les publics les plus vulnérables dans nos actions.

Certaines avancées peuvent être soulignées, comme la consécration, dans l'ordonnance, de l'exigence de proportionnalité pour toute décision en matière de bail, en particulier lorsque l'expulsion est demandée, ainsi que le fait d'imposer que toute action en justice en matière de bail soit précédée d'une mise en demeure, celle-ci devant contenir, de manière claire et intelligible, les décomptes des sommes dues à titre d'arriérés de loyer ou de charges.

Nous pouvons également saluer l'allongement du délai de comparution devant le juge en cas de demande d'expulsion afin que les CPAS puissent réaliser une enquête sociale efficace - un travail éminemment important dans le cadre de ce parcours - avant l'audience d'introduction et offrir, dans ce délai, les aides pertinentes. C'est actuellement déjà le cas, mais les CPAS ont besoin de plus de temps à cet effet. Aujourd'hui, le délai de comparution est en principe d'une huitaine, mais, en pratique, il est souvent plus long car, lorsque la demande est introduite par requête, les parties sont convoquées par le greffe à l'audience dont la date est fixée par le juge.

Grâce à cette ordonnance, ce délai sera porté à 40 jours, ce qui correspond au temps nécessaire pour permettre, tout d'abord, aux CPAS de réaliser l'enquête sociale requise, ensuite au locataire de bénéficier de l'aide du CPAS la plus appropriée et enfin, aux CPAS d'intervenir, au besoin, en garantie d'un accord des parties entériné à l'audience introductive d'instance. N'oublions pas non plus que, dans le cadre de ce projet d'ordonnance et pour garantir un accompagnement de qualité de la part des CPAS, dix-neuf équivalents temps plein vont être engagés en vue de renforcer les différents CPAS de notre Région.

Parmi les avancées réalisées, citons également la modélisation des délais dans lesquels l'expulsion peut être mise en œuvre si aucune autre solution n'a pu être trouvée et s'il peut être constaté que celle-ci constitue une mesure proportionnée. Ces délais devront permettre une réelle concertation avec les autorités en vue de trouver une solution de relogement. Le délai dans lequel l'huissier de justice est tenu d'informer l'occupant de la date d'expulsion passe, quant à lui, de cinq à quinze jours ouvrables.

Autre avancée remarquable : la consécration d'un moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars si, malgré l'intervention des autorités compétentes, il n'est pas possible de trouver une solution de relogement et si l'expulsion doit être exécutée. Ce nouveau système présente de nombreux avantages. Le locataire bénéficie ainsi d'une meilleure information en amont et pendant la procédure d'expulsion, mais aussi d'un accompagnement proactif du CPAS. Ces éléments permettent

Ten vierde gelast het ontwerp Brussel Huisvesting met de publicatie van een jaarlijks monitoringrapport op zijn website, wat sturing moet geven aan het gewestelijk beleid inzake uithuiszettingen, dat ook meer gericht wordt op kwetsbare groepen.

Concrete stappen vooruit zijn de verplichting dat beslissingen over uithuiszettingen evenredig zijn en die om elke rechtsvordering ter zake door een ingebrekestelling met de afrekening van de verschuldigde bedragen te laten voorafgaan. Voorts worden de termijnen voor de inleidende zitting en die voor de kennisgeving door de gerechtsdeurwaarder verlengd tot veertig, respectievelijk vijftien dagen, wat enerzijds het OCMW in staat moet stellen om alternatieve oplossingen te zoeken en anderzijds, de betrokken autoriteiten de betrokken huurder in geval van effectieve uithuiszetting te hervestigen. Daarnaast is er de institutionalisering van het wintermoratorium van 1 november tot 15 maart tijdens hetwelk de huurder door het OCMW proactief wordt begeleid. Dat moet vermijden dat de betrokken huurder in een spiraal van overmatige schuldenlast terechtkomt.

de mieux prévenir les expulsions et d'éviter une spirale de surendettement, qui peut entraîner une situation de mal-logement ou de sans-abrisme, ainsi que des traumatismes considérables liés à l'expulsion.

¹¹⁹⁷ Le bailleur dispose, quant à lui, d'un interlocuteur à même de lui proposer des solutions - à savoir le CPAS - de limiter le montant des impayés de loyers et d'obtenir de lui une garantie dans le cadre d'un plan d'apurement. En outre, le bailleur bénéficie d'une indemnisation pendant la durée du moratoire, en cas de défaut de paiement du locataire. Cela permet au CPAS d'intervenir en amont d'une procédure d'expulsion, et de donner ainsi davantage de sens à l'action sociale grâce au renforcement de la prévention.

Ces solutions sont justes, équilibrées et solidaires, tant pour les locataires que pour les bailleurs concernés, avec l'objectif clair d'éviter les expulsions et les situations de sans-abrisme qui en découlent.

Par ailleurs, Unia a récemment remis un avis positif sur ce projet d'ordonnance, qui rappelle que l'État doit garantir le droit au logement, en cadrant la procédure des expulsions, afin de protéger les personnes vulnérables. Unia va plus loin dans sa conclusion, en déclarant que : « le projet d'ordonnance qui lui est soumis est un pas important vers la protection des personnes en situation de vulnérabilité et de lutte contre le non-recours aux droits. Par ailleurs, la mise en place d'un monitoring des expulsions est une étape indispensable, afin de travailler structurellement sur les impacts réels de celles-ci, à l'aide des chiffres objectifs et réels. »

À côté de ce projet, Unia invite le législateur à envisager également la prise en compte obligatoire de la vulnérabilité des locataires expulsés sur le marché du logement, au regard des critères de discrimination par le magistrat en charge d'une expulsion ou par le propriétaire public, au moment de remettre un renouveau ou de solliciter une expulsion.

Bien entendu, des juges de paix abordaient déjà la thématique des expulsions de façon très humaine et volontariste. Cependant, une uniformisation était nécessaire, afin de sécuriser les bonnes pratiques mises en place et d'harmoniser le régime juridique en ce sens.

À la suite de l'avis émis par la juge qui avait été auditionnée, des éléments ont été débattus en commission et des réponses ont pu être apportées. L'une des critiques concernait le manque de moyens potentiel pour les CPAS pour pouvoir garantir un parcours effectif dans le délai de quarante jours. L'une des réponses pour mieux accompagner ce processus consiste en l'engagement de 19 équivalents temps plein.

Pour toutes les raisons évoquées, le groupe PS votera en faveur de ce texte ambitieux, qui constitue une belle avancée pour notre Région. Nous tenons également à remercier la secrétaire d'État et son équipe pour leur travail.

Daartegenover beschikt ook de verhuurder dankzij de tekst over een aanspreekpunt, met name het OCMW, dat oplossingen kan voorstellen om de huurachterstand te beperken en een garantie kan geven via het afbetalingsplan. Bovendien ontvangt de verhuurder tijdens het uithuiszettingsmoratorium een vergoeding, indien de huurder niet betaalt.

Het ontwerp is dus rechtvaardig en evenwichtig voor zowel de huurder als de verhuurder, met als doel uithuiszettingen en dus dakloosheid te voorkomen.

Dat werd trouwens beaamd door Unia in zijn positief advies, dat in het ontwerp een belangrijk instrument ziet tegen non-take-up van rechten en voor de bescherming van kwetsbare doelgroepen. Unia vraagt in zijn advies om ook de verplichting de vraag tot uithuiszetting te toetsen aan discriminatiecriteria in te voegen. Ook al houden vrederechters daar al rekening mee, er is nood aan uniformisering van de praktijken via een wettelijke verankering.

Ten slotte kwam er al in commissie antwoord op de bezorgdheid dat de OCMW's onvoldoende uitgerust zijn om de bepalingen uit te voeren met de aankondiging tot er negentien voltijdsequivalenten zullen worden aangenomen om de OCMW's bij te staan.

Om al die redenen zal de PS de voorliggende ambitieuze en belangrijke tekst goedkeuren.

(Applaus bij de meerderheid)

(Applaudissements sur les bancs de la majorité)

¹²⁰¹ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Nous votons aujourd'hui un texte instaurant, enfin, un moratoire hivernal sur les expulsions domiciliaires en Région bruxelloise. C'est une avancée.

Nous tenons d'abord à féliciter les associations qui luttent pour le droit au logement et militent depuis longtemps en faveur d'une telle mesure, car, avec les citoyens qui se sont mobilisés dans ce dossier, elles auront influé sur l'élaboration de ce projet. Ce dernier ne réglera toutefois pas en profondeur les problèmes de logement.

Pour rappel, en moyenne, onze ordres d'expulsion sont exécutés chaque jour en Région bruxelloise. Ce chiffre figure parmi les plus hauts d'Europe, alors que la Belgique est l'un des pays les plus riches au monde. Les conséquences sont dramatiques pour les personnes concernées et l'ensemble de la collectivité. Se faire expulser est une expérience violente et se retrouver à la rue est inhumain.

Pendant les mois d'hiver, nous n'entendons plus des personnes témoigner du fait qu'elles n'imaginaient pas que jeter à la rue des familles avec quatre enfants fût possible dans un pays européen. Nous ne l'entendons plus pendant les mois d'hiver, mais nous l'entendons encore le reste de l'année.

L'instauration d'un moratoire hivernal est la moindre des choses. Le présent texte a tardé et aucune mesure d'urgence n'a été prise cet hiver. Le PTB avait pourtant demandé l'adoption en urgence d'un moratoire pour éviter de laisser des familles dans la rue, mais cette demande n'a pas abouti.

Mon groupe reste inquiet quant aux faibles moyens alloués aux CPAS pour aider les locataires. Les CPAS sont saturés, ils manquent de bras et de ressources financières. Ils ont manifesté récemment encore pour réclamer les moyens dont ils ont besoin pour empêcher les expulsions. Faute d'allouer les ressources nécessaires pour accompagner les locataires, une partie du présent projet ne servira à rien.

Le fond du problème est que les expulsions ont le plus souvent lieu pour des arriérés de loyer. La question fondamentale est celle des loyers impayables, et cela, sur un marché locatif extrêmement tendu en Région bruxelloise. Les familles peinent à se loger et des milliers d'entre elles quittent Bruxelles.

¹²⁰³ Sans mesures structurelles à long terme tel que l'encadrement du prix des loyers, et sans la création de logements publics abordables en nombre suffisant, des textes comme celui-ci ne suffisent évidemment pas, aussi nécessaires soient-ils.

Les expulsions continueront, et certainement en dehors de ce moratoire. Les associations agissant en faveur du droit au logement partagent cet avis et demandent une intervention plus précoce dans l'aide apportée aux locataires, afin d'éviter préventivement toute demande d'expulsion.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- *Vandaag stemmen we eindelijk over de invoering van een wintermoratorium op uithuiszettingen.*

De invoering van een wintermoratorium is een minimum. De voorliggende tekst liet lang op zich wachten en deze winter is er geen enkele noodmaatregel genomen. De PTB had nochtans gevraagd om de tekst bij hoogdringendheid goed te keuren om te voorkomen dat gezinnen op straat zouden belanden.

Mijn fractie blijft bezorgd over de beperkte middelen die OCMW's krijgen om huurders te steunen. Ze zijn onderbemand en vragen meer middelen om uithuiszettingen te voorkomen. Krijgen ze die niet, dan is een deel van de tekst zinloos.

De grond van het probleem is dat uithuiszettingen vaak gebeuren, omdat de huur niet is betaald. De huurprijzen zijn te hoog.

Zonder langetermijnmaatregelen, zoals een huurprijsregulering, en zonder voldoende betaalbare openbare woningen volstaan wetgevende teksten niet.

De uithuiszettingen zullen blijven doorgaan. De verenigingen vragen dan ook dat er sneller steun wordt geboden aan huurders om een uithuiszetting te voorkomen.

(Applaus bij de PTB)

(Applaudissements sur les bancs du PTB)

¹²⁰⁷ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je voudrais tout d'abord dire à M. Vanden Borre - qui est parti, mais il lira le compte rendu - qu'en matière de droit au logement, le fonctionnement actuel du marché locatif privé est catastrophique. Sans encadrement supplémentaire du marché locatif privé, se loger dignement ne deviendra pas un droit fondamental.

Les expulsions sont une problématique sociétale majeure. Elles sont toujours traumatisantes et onéreuses pour les occupants. Plus largement, selon l'expert Nicolas Bernard, elles représentent un triple échec ; le premier pour les locataires, qui se retrouvent à la rue, avec tous les risques et conséquences que cela implique ; le second pour le bailleur, qui accuse un chômage locatif parfois particulièrement compliqué à gérer, par exemple lorsqu'il s'agit de la seule source de revenus d'un petit propriétaire ; enfin, pour les autorités, dont les politiques sociales n'ont pas réussi à prévenir la situation, et qui doivent s'occuper de personnes à la rue ou en passe de l'être. Nous sommes plusieurs dans cette assemblée à le penser : les expulsions doivent être évitées au maximum.

Enfin, nous avançons sur ce sujet. Le groupe Ecolo salue ce texte, même s'il n'est pas la panacée et qu'il ne résoudra pas tous les problèmes en matière de logement. Nous devons agir bien plus largement, tant en matière de logement public que d'encadrement du marché privé.

Le texte discuté aujourd'hui s'efforce de créer un cadre qui permettra une vraie prise en compte, tant des bailleurs que des locataires. Il pose une série de jalons qui permettront d'avancer maintenant et, par la suite, d'aller encore plus loin. Avant d'aborder le fond du dispositif, soulignons qu'il permettra de réaliser un suivi annuel qui produira des données chiffrées. Cela permettra de mieux cerner et gérer le problème. C'est particulièrement important car aujourd'hui, nous devons nous baser sur un rapport de l'Observatoire de la santé et du social de 2018, qui est le seul outil disponible. Pour mieux travailler et lutter contre les expulsions, des données plus récentes, à croiser avec les dossiers, s'avèreraient nécessaires. Ce sera ainsi le cas.

¹²⁰⁹ Le deuxième élément majeur est l'objectif du dispositif. Il vise à donner des outils aux CPAS pour qu'ils prennent pleinement part à ce dernier. Ils seront informés du lancement de la procédure d'expulsion et bénéficieront d'un délai suffisant pour agir. Par ailleurs, des ressources complémentaires seront engagées pour assurer le suivi et l'accompagnement au sein des CPAS. Je pense notamment aux possibilités offertes pour joindre les locataires concernés, notamment grâce à leurs numéros de téléphone et courriels.

Actuellement, 60 % des personnes concernées ne se rendent pas au tribunal pour leur jugement d'expulsion, avec toutes les conséquences défavorables que nous connaissons en cas d'absentéisme. Nous avons donc bon espoir que la préparation avec le CPAS puisse faire évoluer cette situation favorablement.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) *(in het Frans).*- *De heer Vanden Borre is niet meer aanwezig, maar hij zal in het verslag kunnen lezen dat de werking van de privéhuurmarkt momenteel een catastrofe is wat het woonrecht betreft. Zonder bijkomende omkadering zal waardig wonen geen basisrecht blijven.*

Uithuiszettingen vormen een groot maatschappelijk probleem. Ze zijn traumatiserend en duur voor de huurder. Ze betekenen bovendien zowel voor de huurder, de verhuurder als de overheid een mislukking. Uithuiszettingen moeten dan ook zo veel mogelijk worden vermeden.

Ecolo juicht de tekst toe, al zijn daarmee niet alle huisvestingsproblemen opgelost. Er zijn op het vlak van openbare woningen en qua omkadering van de privémarkt veel meer maatregelen nodig.

Dankzij de voorliggende tekst wordt zowel met de verhuurders als met de huurders rekening gehouden. Om te beginnen wordt een jaarlijkse follow-up mogelijk, waardoor we steeds over recente cijfers zullen beschikken.

Daarnaast is het de bedoeling dat de OCMW's de nodige middelen krijgen om uithuiszettingen te voorkomen. Ze worden van de start van de procedure op de hoogte gebracht en krijgen voldoende tijd om in actie te komen.

Momenteel gaat 60% van de betrokkenen niet naar de rechtbank voor een uitzettingsbevel, met alle negatieve gevolgen van dien. Daar kan met hulp van het OCMW verandering in komen. Ecolo had gehoopt van het solidariteitsfonds een fonds voor achterstallige huur te kunnen maken, waaruit het OCMW zou kunnen putten. Dat neemt niet weg dat er een eerste stap is gezet in de strijd tegen de uithuiszettingen.

Dankzij deze tekst komt er een echt wintermoratorium op uithuiszettingen. Het solidariteitsfonds wordt gevoed met inkomsten uit boetes voor discriminatie bij verhuur en voor

Comme évoqué par Mme Genot en commission, le groupe Ecolo aurait souhaité pouvoir aller plus loin en ce qui concerne notamment l'accès au Fonds de solidarité, afin de faire de celui-ci un fonds des impayés. Nous aurions permis aux CPAS d'y puiser, plutôt que d'intervenir sur fonds propres dans le cadre d'une négociation d'un plan d'apurement. Néanmoins, un jalon est posé. Il s'agit d'une étape importante qui permettra certainement des avancées directes, ainsi que des évolutions ultérieures dans la lutte contre les expulsions.

Par ailleurs, le texte instaure un véritable moratoire hivernal pour les logements privés. Il s'agit d'une revendication de longue date de groupes politiques - dont Ecolo - et d'acteurs de terrain. Enfin, le Fonds de solidarité est alimenté par les recettes issues des luttes contre les discriminations au logement et contre l'insalubrité. Il constitue un outil indispensable pour travailler pertinemment à la mise en œuvre du moratoire hivernal et à la lutte contre les expulsions. Nous espérons que les missions de ce fonds pourront être élargies dans un second temps.

En conclusion, les écologistes se réjouissent de l'arrivée de ce texte, qui permettra une prise en charge plus rapide et active des locataires en difficulté par les CPAS. Des délais plus adéquats doivent permettre d'éviter au maximum les expulsions domiciliaires, tout en soutenant les bailleurs face au chômage locatif. En définitive, le texte doit offrir une meilleure protection des uns sans réduction du droit des autres. C'est une étape importante. Nous attendons sa mise en application avant de constater ses premiers effets positifs.

(Applaudissements sur les bancs d'Ecolo)

¹²¹³ **Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** *(en néerlandais)*.- *Nous devons tout faire pour éviter les expulsions domiciliaires. D'après la Constitution, tout citoyen a droit à un logement décent. On oublie parfois qu'une expulsion affecte aussi la société toute entière, puisque la note lui est présentée.*

Le CPAS est, depuis des années, l'interlocuteur des locataires confrontés à des problèmes financiers. En Flandre, il peut activer un fonds pour soutenir bailleurs et locataires et éviter ainsi les expulsions pour cause d'impayés.

Le projet d'ordonnance modifie çà et là la procédure pour l'améliorer, sans toutefois s'attaquer au problème de fond. En revanche, il consacre le principe de l'indemnisation du propriétaire lorsque son droit de propriété est limité, un principe très important pour mon groupe.

ongezonde woningen. Het fonds is onmisbaar voor de uitvoering van het wintermoratorium. Hopelijk wordt zijn opdracht in de toekomst uitgebreid.

Wij kijken alvast uit naar de positieve resultaten van de nieuwe maatregelen.

(Applaus bij Ecolo)

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).- Net als in de commissie beklemtoon ik dat elke uithuiszetting diep menselijk en vaak ook familiaal leed veroorzaakt. De betrokkenen ervaren het als een trauma en mijn fractie is zich daar heel goed van bewust. Daarom moeten we alle mogelijke inspanningen leveren om een uithuiszetting te vermijden. Volgens de Grondwet heeft iedere burger recht op behoorlijke huisvesting en dat is dus meer dan gewoon een dak boven het hoofd. Anderzijds heeft een uithuiszetting ook een impact op de eigenaar en op de hele gemeenschap. We vergeten soms dat uithuiszettingen zeer duur zijn en het prijskaartje wordt aan de hele gemeenschap gepresenteerd.

Voor huurders met financiële problemen is het OCMW al jaren het aanspreekpunt. Welnu, in Vlaanderen kan het OCMW ter ondersteuning van verhuurders en huurders het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen inschakelen om uithuiszetting wegens huurachterstand te vermijden.

Ook al bevat het voorliggende ontwerp van ordonnantie heel wat kleine aanpassingen van de procedure ter oplossing van de vastgestelde problemen, het grijpt niet in in de feitelijke situatie. Wel wordt het principe vastgelegd dat een eigenaar gecompenseerd wordt wanneer zijn eigendomsrecht wordt beperkt. Die systematische compensatie met duidelijke regels is zeer belangrijk voor mijn fractie. De kosten kunnen niet

¹²¹⁵ *Les mesures d'accompagnement doivent aller de pair avec des mécanismes de compensation pour les bailleurs. Ces derniers ne sont pas responsables du défaut de paiement des locataires et ils ont parfois besoin des loyers pour rembourser leur crédit. Ils méritent donc aussi d'être aidés.*

¹²¹⁷ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- J'interviendrai brièvement sur neuf points. Tout d'abord, je me dois de rappeler la brutalité d'une expulsion. L'expulsion physique de son logement, quelles qu'en soient les causes – une séparation, une situation de monoparentalité, une chute dans la précarité, la dépression, la phobie administrative ou la spirale d'un endettement notamment – est la forme la plus aboutie du décrochage social. Nous avons rappelé à de nombreuses reprises que 90 % des expulsions sont justifiées par un arriéré de loyer.

Pour le groupe DéFI, cette situation inacceptable représente en outre un coût élevé pour la collectivité, puisqu'il faudrait 40.000 euros par an pour sortir une personne du sans-abrisme.

Faut-il traiter les nombreux symptômes ou intervenir quand la situation est devenue catastrophique ? Bien entendu, nous pensons qu'il est préférable de miser sur la prévention, mais il faut aussi prévoir des verrous pour éviter les expulsions motivées par le non-paiement du loyer, tout en indemnisant intégralement les bailleurs pour ces loyers non perçus.

Le projet d'ordonnance soumis au débat aujourd'hui constitue une avancée. Pendant un tiers de l'année, les expulsions ne pourront avoir lieu et les bailleurs seront indemnisés durant ces quatre mois et demi, de façon automatique, par le fonds budgétaire de solidarité, si le locataire ne paie pas les indemnités d'occupation.

Lors du débat en commission, la secrétaire d'État Ben Hamou nous a quelque peu rassurés en indiquant que le futur arrêté d'exécution prévoirait que le bailleur pourrait faire appel au fonds, à défaut de paiement des indemnités d'occupation, quinze jours après la date de paiement prévue dans le contrat.

Par ailleurs, de vifs débats ont également eu lieu au sein du gouvernement et l'intervention du groupe DéFI a permis d'apporter une amélioration significative à la première mouture du texte. Je fais référence à la hauteur de l'indemnisation, prévue initialement sur la base d'un loyer de la grille indicative des

eindeloos bij de eigenaar worden gelegd. Alleszins komt het nog steeds de vrederechter toe om over dergelijke dossiers te beslissen en worden praktijken van vandaag wettelijk vastgelegd.

Het blijft belangrijk om naar alle relevante spelers te blijven luisteren, zoals de experts en de mensen op het terrein. Op die manier kan de evolutie goed worden gevolgd en het beleid desgevallend worden bijgestuurd.

Ik rond af met een oproep die ik al in commissie deed. Begeleidingsmaatregelen moeten gepaard gaan met compensatiemaatregelen voor verhuurders. Verhuurders zijn meestal niet verantwoordelijk voor een huurachterstand, terwijl de huur voor hen wel belangrijk is om hun hypothecair krediet te kunnen aflossen. Laten we de verhuurders, die niets met de moeilijkheden van hun huurders te maken hebben, niet zomaar blindelings afstraffen. Ook hen moeten we helpen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Een gedwongen uithuiszetting is een ernstig sociaal drama. In 90% van de gevallen is een huurachterstand de reden. Een uithuiszetting is ook duur voor de samenleving, want het kost 40.000 euro per jaar om een dakloze weer een dak boven het hoofd te geven.*

Uiteraard is preventie beter, maar er zullen altijd gevallen zijn waarin iemand uit zijn huis dreigt te worden gezet. Dat moeten we zo veel mogelijk voorkomen, terwijl we er ook voor moeten zorgen dat de verhuurder schadeloosgesteld wordt.

Dit ontwerp van ordonnantie is een stap vooruit. Gedurende een derde van het jaar kunnen huurders die de huur niet betalen, niet uit hun huis gezet worden, terwijl de verhuurder de verschuldigde huur krijgt uit het solidariteitsfonds. Dat bevestigde staatssecretaris Ben Hamou in de commissie.

Dankzij DéFI is de oorspronkelijke tekst trouwens aanzienlijk verbeterd. Zo zal de verhuurder nu schadeloosgesteld worden op basis van de reële huurprijs en niet op basis van het rooster van indicatieve huurprijzen.

loyers. Ce n'est plus le cas dans le texte proposé aujourd'hui, car il nous semblait logique que le bailleur soit correctement indemnisé et non sur la base d'un montant théorique ou forfaitaire.

¹²¹⁹ Vous avez aussi veillé, Madame la Secrétaire d'État, avec l'aide de l'Inspection des finances, à doter ce fonds public suffisamment pour garantir une indemnisation effective des bailleurs.

Notre groupe aurait souhaité aller plus loin s'agissant des indemnités d'occupation qui sont automatiquement versées par ce fonds. Les indemnités d'occupation publiques auraient dû, nous semble-t-il, couvrir l'ensemble de la période d'indisponibilité du bien. Le bailleur n'est évidemment pas responsable du fait que son bien sera bloqué pendant des mois. Or, à l'occasion des auditions, et notamment des huissiers, M. Debray a mis en avant l'inévitable engorgement qui se produira dès le 16 mars, c'est-à-dire dès le premier jour où les expulsions pourront de nouveau avoir lieu. Nombre d'expulsions pourront malheureusement être exécutées à ce moment-là.

D'autre part, en ce qui concerne l'accompagnement des locataires, notre groupe se félicite des dix-huit équivalents temps plein qui seront chargés de venir en aide aux CPAS dans leurs missions redéfinies sous l'éclairage de cette ordonnance. Ce n'est sans doute pas suffisant, mais c'est une mesure tout à fait indispensable.

Je voudrais clore mon intervention par deux points.

DéFI apportera son soutien à ce texte, mais sera attentif à son évaluation, notamment à ses éventuels effets non désirés sur le long terme. Je pense tout d'abord à l'allongement des délais judiciaires. Ensuite, ce moratoire n'est finalement qu'un répit, une parenthèse de quatre mois et demi qui risque de faire en sorte que la dette de loyer du locataire s'aggrave, puisqu'elle reste due envers son bailleur, mais aussi envers le fonds public qui interviendra à la place du bailleur.

Je rappelle qu'il y a sur le terrain une cinquantaine d'expulsions par mois. Je l'avais dit au nom de mon groupe, et largement développé à l'aide de chiffres lors de nos débats en commission : nous souhaitons aller un pas plus loin et proposer un encadrement des expulsions qui ne serait pas saisonnier, mais qui serait effectif tout au long de l'année.

Il s'agirait évidemment d'articuler un projet plus ambitieux, plus général, plus global, avec bien entendu une prise en charge intégrale des arriérés locatifs pour les bailleurs, ainsi qu'un accompagnement accru des locataires. Une solution pourrait ainsi être proposée toute l'année. En cas de menaces d'expulsion parce qu'il ne peut pas, ou plus, temporairement assumer la charge de paiement de l'intégralité de son loyer, le locataire serait encadré par le CPAS et responsabilisé par le paiement d'une partie du loyer.

Wij hadden graag gehad dat de verhuurder vergoed zou worden voor de hele periode waarin de huurwoning onbeschikbaar is. Tijdens de hoorzittingen werd echter duidelijk dat de diensten overspoeld zouden worden vanaf 16 maart en dat er op dat moment toch nog heel wat uithuiszettingen zouden kunnen gebeuren.

Het is een goede zaak dat er achttien voltijdsequivalenten bijkomen in de OCMW's voor de begeleiding van de huurders.

1221 Le traumatisme des expulsions pour les familles pourrait ainsi être évité, et les bailleurs seraient rassurés en amont, ce qui est important dans le contexte actuel. En effet, lors de la signature du bail, ils se sauront couverts en cas de difficultés financières de leur locataire.

(Applaudissements sur les bancs de DéFI)

1225 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** *(en néerlandais)*. - *Ce projet d'ordonnance suscite l'enthousiasme de mon groupe. Il est en effet fondamental de prévenir les expulsions.*

Pour ce faire, nous devons mettre suffisamment de ressources et de personnel à la disposition des CPAS. À cet égard, comment veillez-vous à répartir équitablement les moyens ?

Par ailleurs, nous devons disposer de suffisamment de logements de transit pour les personnes sous le coup d'une expulsion.

1227 *(poursuivant en français)*

Il est donc nécessaire, Madame la Secrétaire d'État, de collaborer avec les autorités et les organisations concernées afin de garantir la mise à disposition d'un nombre suffisant de logements d'urgence et de transit en Région bruxelloise.

Nous devons prendre cette question au sérieux et redoubler d'efforts pour veiller à ce que personne ne se retrouve à la rue à la suite de ces expulsions. Cela nécessite non seulement un investissement financier, mais aussi une coordination entre les différentes instances concernées, dans le but de trouver une solution efficace et durable.

Comme je viens de le dire, il y a deux facettes à cette question. Il faut cependant mettre le dispositif en place, car la meilleure solution est celle qui consiste à éviter les expulsions.

Je voudrais enfin saluer l'imposition d'un moratoire hivernal sur le marché locatif privé entre le 1er novembre et le 15 mars. Il s'agit d'une mesure importante pour garantir que les locataires ne soient pas laissés dans le froid durant les mois d'hiver. Il est

DéFI zal het ontwerp goedkeuren, maar zal er ook op aandringen dat de ordonnantie regelmatig geëvalueerd wordt om ongewenste effecten op lange termijn te voorkomen.

Het moratorium biedt ook niet meer dan wat uitstel en tijdens die periode kan de onderliggende situatie nog verergeren. Er is dus nood aan een regeling die het hele jaar door geldt, met meer begeleiding voor de huurders en een volledige vergoeding van de verhuurders.

(Applaus bij DéFI)

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit). - *Namens onze fractie one.brussels-Vooruit wil ik graag ons enthousiasme uiten over het voorliggende ontwerp van ordonnantie, waarover vandaag wordt gestemd. Het ontwerp is van groot belang en behandelt een belangrijk stokpaardje voor onze partij. Het voorkomen van uithuiszettingen moet ons voornaamste doel zijn en we zijn verheugd dat het ontwerp daaraan tegemoetkomt. Ik zal de cijfers die verscheidene collega's al hebben genoemd, niet herhalen.*

Om uithuiszettingen effectief te voorkomen, is het essentieel dat we voldoende middelen en personeel beschikbaar stellen aan de OCMW's, die er het meeste nood aan hebben. Hoe zorgt u voor een rechtvaardige verdeling van de middelen, zodat de OCMW's hun taken op dat vlak adequaat kunnen uitvoeren? Ik herhaal die vraag, omdat ik in de commissie niet echt een antwoord kreeg.

Daarnaast moeten er voldoende transitwoningen ter beschikking zijn en dat is, helaas niet het geval. We moeten dus daarin meer investeren, opdat wie geconfronteerd wordt met uithuiszetting, een tijdelijke, veilige plek heeft om naartoe te gaan. U houdt er alvast rekening mee of het gaat om gezinnen met kinderen, alleenstaanden of andere kwetsbare bevolkingsgroepen.

(verder in het Frans)

We moeten met de betrokken overheidsinstanties en organisaties samenwerken om over voldoende nood- en transitwoningen te kunnen beschikken. We moeten onze inspanningen verdubbelen, zodat niemand dakloos wordt na een uithuiszetting. Dat vereist niet alleen financiële middelen, maar ook coördinatie tussen de betrokken instanties.

De beste oplossing is nog altijd om uithuiszettingen te voorkomen. Ik ben dan ook blij met het moratorium op uithuiszettingen tussen 1 november en 15 maart.

Ik ben ervan overtuigd dat deze ordonnantie, als ze goed wordt uitgevoerd en gehandhaafd, een belangrijke stap kan vormen in het proces om alle Brusselaars van passende huisvesting te voorzien.

essentiel que cette mesure soit mise en œuvre et que les locataires qui la réclament reçoivent le soutien nécessaire pour faire valoir leurs droits. Je vous félicite, Madame la Secrétaire d'État.

Je suis convaincu que cette ordonnance, si elle est mise en œuvre et exécutée correctement, peut constituer une étape importante dans le processus visant à fournir un logement adéquat à tous les habitants de la Région bruxelloise. Travaillons ensemble pour que cette ordonnance soit un succès et que les gens reçoivent l'aide dont ils ont besoin.

¹²²⁹ *(poursuivant en néerlandais)*

Je serai attentif aux réponses que vous apporterez à mes questions.

(Applaudissements sur les bancs du PS et de one.brussels-Vooruit)

¹²³³ **Mme Céline Fremault (Les Engagés).** - Madame la Secrétaire d'État, chers collègues, je n'ai pas pour habitude de me dédire de mes propos tenus en commission du Logement, qui incluent ma demande de temporisation que vous aviez acceptée dans un premier temps, ni de la ligne qui était la mienne depuis 2004, lorsque j'ai intégré cette commission. J'ai d'ailleurs exercé cette compétence comme ministre entre 2014 et 2019, cherchant toujours le point d'équilibre entre les parties en cause. Donc, je vais répéter ce que j'y avais exprimé.

Je pense que le travail a été réalisé correctement, dans ses intentions, au niveau de ce qu'on appelle la ratio legis, au regard des droits et des libertés fondamentales, que ce soit le pacte international relatif aux droits économiques et sociaux, ou le chapitre II de la Constitution, qui insiste en son article 23 sur la nécessité de donner droit à un logement décent. Nous avons, par ailleurs, évoqué le mail reçu hier de la conférence des juges de paix de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles. On peut aussi évoquer celui qui a été envoyé à tous les députés par les membres du secteur de la lutte contre le sans-abrisme. Reste la question du droit de propriété, ainsi que les nombreux recours et la ligne jurisprudentielle de la Cour constitutionnelle.

Je ne vais pas non plus me départir de cette ligne de conduite, que j'ai voulu équilibrée dans un certain nombre de réformes adoptées lors de la législature précédente. Nous avons beaucoup travaillé ensemble, au-delà des clivages entre la majorité et l'opposition, pour garder cette ligne de conduite. Ce n'est pas naïf de ma part, ou à tout le moins, si ça l'est, je vous promets que cette naïveté restera totalement intacte jusqu'à mon départ de cet hémicycle d'ici quelques mois.

On ne peut pas faire tout et n'importe quoi. Il demeure toujours la notion de mesure raisonnable et proportionnée, une référence à la théorie du droit qui est enseignée dans de nombreux séminaires.

Vous avez éclairé un certain nombre de questionnements lors de la seconde séance de questions, et je vous en remercie. Je vais

(verder in het Nederlands)

Afrondend, ik dank u voor uw inzet, mevrouw de minister, en kijk uit naar uw antwoord op mijn vragen hoe de middelen over de OCMW's verspreid worden en hoe u voldoende nood- en transitwoningen zult garanderen.

(Applaus bij de PS en one.brussels-Vooruit)

Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés) *(in het Frans).* - *Ik heb niet de gewoonte om van standpunt te veranderen. Ik zal dus herhalen wat ik in de commissie heb gezegd.*

De intentie van de tekst zit goed met betrekking tot de fundamentele rechten en vrijheden, waaronder het recht op fatsoenlijke huisvesting dat in het internationaal verdrag inzake economische en sociale rechten en in de Belgische Grondwet is ingeschreven. Gisteren hebben we evenwel het advies van de Brusselse vrederechters ontvangen. Bovendien heeft de daklozensector een mail naar alle parlementsleden gestuurd. En dan is er ook nog de kwestie van de eigendomsrechten, evenals de talrijke beroepen en de jurisprudentie van het Grondwettelijk Hof.

Deze tekst stelt ons voor een reeks problemen. De prangende kwestie van de OCMW's werd door alle partijen aan de orde gesteld, zowel door de meerderheid als door de oppositie. De realiteit blijft dat er in de meeste gevallen niets wordt gedaan wanneer OCMW's van een uithuiszetting op de hoogte worden gebracht. Daar moet verandering in komen. De stappen van de procedure die in de tekst worden beschreven, zijn weliswaar gemakkelijker te begrijpen, maar de uitvoering is daarentegen complex, zoals wordt benadrukt in het advies van de Raad van State. Daarover werden dan ook meerdere amendementen ingediend.

pointer à nouveau un certain nombre de difficultés que comporte ce texte à mes yeux. La question des CPAS était centrale. Les uns et les autres l'ont évoquée, dans la majorité et dans l'opposition. La réalité reste aujourd'hui que, lorsque les CPAS sont informés d'une expulsion, en réalité rien n'est effectué dans la grande majorité des cas. Ici demeure pour moi un souci de levier. Oui, les étapes de procédure telles que décrites dans le projet sont plus aisées à comprendre. Il y a une indispensable lisibilité, mais il y a de fortes réserves sur l'exécution, qui est complexe, comme souligné dans l'avis du Conseil d'État. Des amendements ont été déposés en ce sens.

Le texte de la conférence des juges de paix tire d'une certaine manière la sonnette d'alarme quant à un certain nombre de points très précis que contient le dispositif en question. Comme j'ai eu l'occasion de l'exprimer, je ne pense pas que cet organe rassemble une bande d'excités qui parlent sans nuances. Ils seront forcément en première ligne pour l'application du dispositif législatif.

¹²³⁵ J'ai également évoqué un certain nombre d'inquiétudes ou de réserves relatives à l'insuffisance de moyens humains. Nous avons appris durant le débat, et vous l'avez confirmé, que l'engagement de dix-huit équivalents temps plein (ETP) serait inscrit à votre budget - et non à celui de M. Maron - pour accompagner ce nouveau dispositif. La ventilation de ces ETP reste néanmoins imprécise, puisque qu'une partie de ceux-ci seront affectés à la Fédération des CPAS bruxellois, et une autre à certains CPAS.

Les critères retenus manquent de clarté à ce stade, parce que la problématique du droit au logement est traitée de manière très large au niveau des CPAS, qui plus est depuis la crise du Covid-19. Sur le moratoire, le texte peut vaciller dans son déploiement concret, même si ce n'est pas mon souhait.

J'ai également évoqué un certain nombre de difficultés liées aux exceptions formulées, notamment celles relatives au comportement du locataire. La conférence des juges de paix va devoir définir une ligne de conduite sur cette question.

Au sujet du fonds de solidarité, nous avons déposé un amendement pour savoir si la compensation serait partielle ou totale, et vous avez précisé qu'elle serait totale. C'est acté dans les travaux parlementaires. Les questions liées aux charges et aux délais d'intervention n'ont pas été suffisamment débattues.

J'ai, en outre, évoqué en commission le risque d'un effet pervers ou d'un dommage collatéral par rapport au marché en tant que tel. La conférence des juges de paix parle d'effet contraire, évoque des bailleurs de plus en plus exigeants au moment de la conclusion du bail, qui entameront des procédures plus vite et plus tôt, et alerte sur un risque d'expulsions sauvages.

J'ai pris connaissance de l'avis de la conférence des juges de paix, ainsi que du courriel qui a été envoyé par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat et l'ensemble des autres acteurs du logement. Cet avis dit ceci : « Prévenir les expulsions, c'est

Ik heb een aantal bedenkingen bij het gebrek aan personeel. Tijdens het debat vernamen we dat achttien voltijdsequivalenten in uw begroting zouden worden opgenomen om de nieuwe regeling te ondersteunen. Het is echter onduidelijk hoeveel er zullen worden toegewezen aan de Federatie van Brusselse OCMW's en hoeveel aan specifieke OCMW's.

Voorts zijn de criteria niet duidelijk, omdat de OCMW's het recht op huisvesting heel ruim interpreteren, vooral sinds de coronacrisis. Ook lijkt het wintermoratorium moeilijk uit te voeren.

Daarnaast zijn er problemen met de uitzonderingen, met name die inzake het gedrag van de huurder. De conferentie van vrederechters zal op dat punt een gedragslijn moeten uitstippelen.

Wat het solidariteitsfonds betreft, zou het om een volledige schadevergoeding gaan. De kosten en de responstijden zijn evenwel onvoldoende besproken.

De maatregelen zullen allicht neveneffecten hebben. Ook de conferentie van vrederechters wijst daarop: ze meent dat verhuurders steeds veeleisender zullen worden bij het sluiten van een huurovereenkomst en sneller een uitzettingsprocedure zullen starten.

In het advies van de vrederechters staat dat het voorkomen van uithuiszettingen een gerechtvaardigd doel is, maar dat de wetgever de verantwoordelijkheid en de financiële lasten voor het waarborgen van het recht op huisvesting bij de verhuurders lijkt te leggen, wat het evenwicht verstoort.

Bovendien hekelen de vrederechters het feit dat de tekst niet voorziet in maatregelen voor huurders met sociale of financiële problemen of in een verhoging van de middelen van de OCMW's, maar enkel de uitzettingstermijn verlengt. Bovendien is er enkel sprake van uithuiszettingen ten gevolge van huurachterstand, terwijl een uithuiszetting verschillende gronden kan hebben,

un objectif louable, justifié et qui préoccupe les juges de paix. C'est leur travail au quotidien. »

En guise de préalable, le texte souligne le fait que les mesures prévues par le projet donnent l'impression que le législateur souhaite confier la responsabilité et la charge financière pour la garantie de ce droit aux bailleurs, ce qui perturbe l'équilibre. Plus loin, il évoque la nécessité de garantir le droit au logement.

Enfin, l'avis indique : « Au lieu de prévoir des mesures pour les locataires dans une situation sociale ou financière difficile, ou d'augmenter les moyens pour les CPAS, le projet d'ordonnance prévoit une série de mesures qui se limitent à prolonger simplement les délais d'expulsion, sans que le problème initial et fondamental soit résolu. » Le texte pointe également des questions et des difficultés pratiques : « Le projet d'ordonnance se focalise sur les expulsions à la suite de la résolution d'un contrat de bail pour des arriérés de paiement. Les dispositions préventives mises en place par le projet d'ordonnance sont articulées autour de difficultés de paiement. » C'est en ce sens que j'ai soutenu la demande formulée par le groupe MR ce matin à propos du champ d'application des expulsions.

Ensuite, il pointe la difficulté précise de l'articulation des dispositifs existants : « Les jugements autorisant les expulsions peuvent cependant avoir des fondements divers comme la nullité du bail par suite de l'arrêté d'inhabitabilité, la caducité, l'échéance, les termes, la confirmation d'un renom. »

¹²³⁷ Le deuxième point concerne le déroulement de la procédure. Le projet d'ordonnance se fonde sur une vision linéaire et cadencée de la procédure judiciaire d'expulsion. À titre personnel, j'estime que cette vision apporte une lisibilité aux acteurs de terrain.

Cependant, l'avis précise que chaque affaire portée devant le juge de paix connaît un traitement différent à la suite de contestations, d'une enquête sociale, des interventions de CPAS. Ainsi, l'intervention du CPAS ne se limite pas à la phase entre la notification de la requête au CPAS et l'audience d'introduction, mais peut se poursuivre ou intervenir à tout stade de la procédure. Il en est de même pour l'exécution du jugement. Les juges de paix sont donc attentifs au déroulé et à ses conséquences.

Pour ce qui est de la demande d'expulsion introduite par voie de conclusions, le projet d'ordonnance prévoit d'obliger le greffe à transmettre une copie des conclusions contenant une demande incidente ou reconventionnelle d'expulsion. L'avis précise que ce contrôle est impossible à réaliser en pratique et qu'il n'appartient pas au greffe de lire les conclusions. Le juge ne prend connaissance que des dernières conclusions de synthèse. La fixation d'une audience dans les 40 jours, alors que la mise en état de l'affaire est encore en cours, indépendamment du fondement de la demande d'expulsion, ne semble pas une solution adéquate et retardera la résolution de l'affaire.

Ces points ne relèvent pas du détail. Je n'ai entendu personne prétendre dans cet hémicycle que la ratio legis n'était pas louable ou qu'il n'existait pas de difficulté. Mme El Yousfi a rappelé

zoals een onbewoonbaarheidsbesluit, het vervallen van de huurovereenkomst of een opzeg. »

De tekst gaat uit van een lineaire visie van de gerechtelijke uitzettingsprocedure. Persoonlijk vind ik dat die visie duidelijkheid schept. In het advies wordt echter verduidelijkt dat elke zaak anders wordt behandeld, naargelang van de betwistingen, het sociaal onderzoek of de tussenkomst van het OCMW. Hetzelfde geldt voor de uitvoering van het vonnis.

Zo schrijft het ontwerp van ordonnantie voor dat de griffie een kopie van elk verzoek moet overmaken, op basis van conclusies waarin een incidentele of reconventionele uitzetting wordt gevraagd. Volgens het advies is dat in de praktijk echter niet haalbaar en behoort het niet tot de taak van de griffie om de conclusies te lezen. Het organiseren van een zitting binnen veertig dagen terwijl de zaak nog lopende is, lijkt geen goede oplossing en zal de procedure vertragen.

Bovendien zijn de omstandigheden waarin vrederechters de termijn voor uithuiszetting met een maand kunnen verkorten of verlengen te beperkend. In het advies drukken ze hun vrees uit dat zaken voortijdig zullen worden ingediend om nog voor het moratorium een gerechtelijke beslissing te verkrijgen, terwijl een onderhandelde oplossing had kunnen worden gevonden. Een ander mogelijk neveneffect is dat het aantal uithuiszettingen zonder gerechtelijke controle toeneemt.

Ik stel de intentie van de tekst niet ter discussie, maar de bepalingen met betrekking tot de OCMW's en het moratorium zijn niet duidelijk genoeg. Daarom steun ik het verzoek van de MR om de blinde vlekken in het huidige systeem weg te werken in

les chiffres, Mme Maison a nuancé une série d'éléments, parce que des auditions ont eu lieu et que M. Debray a donné des explications.

S'agissant des délais d'expulsion, les hypothèses dans lesquelles les juges de paix peuvent réduire ou augmenter le délai d'un mois sont trop restrictives. Ainsi, l'avis affirme : « Tenant compte du risque d'augmentation des arriérés, de l'effet de goulot d'étranglement pour les expulsions fixées à la fin du moratoire, et de l'augmentation prévue du délai de fixation des affaires, il est à craindre que des affaires soient introduites de manière prématurée afin d'obtenir une décision judiciaire avant le moratoire, alors qu'une solution négociée aurait pu être trouvée. Pour les mêmes motifs, de nombreuses expulsions sauvages, sans contrôle judiciaire, sont à craindre. »

J'avais précisément attiré l'attention sur le volet des CPAS lors de ma première intervention, et sur les contours du moratoire lors de ma deuxième intervention, contours dont l'exécution ne me semble pas assez précise. Je ne remettrai jamais en cause l'intention de cette législation.

Aussi ai-je soutenu la demande du MR de se replonger sur les quelques angles morts du dispositif actuel - qui seront peut-être éliminés dans des arrêtés d'exécution - car le groupe Les Engagés formulait la même demande. À titre personnel, je ne considère pas comme un échec un nouveau travail en commission en vue d'améliorer le texte. Toutefois, chacun est libre de faire ce qu'il veut, de s'engager ou non avec conviction et avec réserve, de s'exposer à des recours, des non possumus et des impasses. En connaissance de cause, dans le doute, je m'abstiendrai lors du vote.

¹²³⁹ **Mme Bianca Debaets (cd&v)** (en néerlandais).- *Vu l'ampleur du problème des expulsions domiciliaires à Bruxelles, il est fondamental que le gouvernement offre des solutions structurelles. Cela revient souvent à s'attaquer à la pauvreté, donc à l'accès à l'emploi. J'aimerais que vous mettiez le même enthousiasme à faire des propositions pour mettre beaucoup plus de gens au travail.*

Comme l'ont souligné les orateurs précédents, les résultats du travail de la commission sont très décevants et les mesures qui en sont issues sont communistes et déséquilibrées.

Il est certes important de protéger les personnes vulnérables, mais il ne faut pas pour autant les rendre intouchables. Chacun a des droits et des obligations et il ne faut pas rompre cet équilibre.

Par ailleurs, si l'intention de proposer un moratoire hivernal sur les expulsions est bonne, la durée de celui-ci minerait la viabilité du dispositif pour le reste de l'année.

de uitvoeringsbesluiten. Ook de fractie van Les Engagés dringt daarop aan.

Indien de tekst in de commissie zou worden verbeterd, mag dat niet als een mislukking worden beschouwd. Omdat ik evenwel niet zeker ben dat die verbeteringen er zullen komen, zal ik me onthouden.

Mevrouw Bianca Debaets (cd&v).- Het probleem van de uithuiszettingen is in het Brussels Gewest zeer groot. De hallucinante cijfers spreken voor zich: 3.907 personen werden op jaarbasis uit hun woning gezet; dat komt neer op elf uithuiszettingen per dag. De regering moet dus inderdaad initiatieven nemen om die complexe problematiek aan te pakken en structurele oplossingen te bieden.

Vaak komt dat neer op het aanpakken van de armoede. Iedereen weet dat een van de belangrijkste factoren waarmee mensen uit de armoede kunnen geraken, werk is. Ik zou dan ook graag zien dat u met evenveel enthousiasme voorstellen indient om veel meer mensen aan het werk te krijgen.

Voorgaande sprekers wezen er al op dat het resultaat van het werk in de commissie met onder andere de hoorzittingen, zeer teleurstellend is. Meer nog, toen ik vernam dat de PTB-PVDA het ontwerp van ordonnantie in de commissie met vuur verdedigden, gingen bij mij alle alarmbellen af en wist ik dat het evenwicht zoek was. Daarnet had men het over communistische maatregelen en dat zijn ze ook.

Uiteraard is het belangrijk dat kwetsbare personen in bescherming worden genomen, zeker in de zeer volatiele en moeilijke Brusselse huisvestingsmarkt, waar de druk op

¹²⁴¹ *L'avis des juges de paix sur le projet d'ordonnance est d'ailleurs révélateur.*

Plus les sondages montrent que le PTB-PVDA vous talonne, plus vous allez dans son sens. Mais votre obstination, si elle vous vaudra probablement un article dans la presse, ne sert pas les Bruxellois vulnérables. Je ne soutiendrai donc pas le projet.

¹²⁴³ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Ce projet d'ordonnance vise à prévenir les expulsions domiciliaires auquel sont confrontées de très nombreuses personnes, souvent en raison d'arriérés de loyers.*

D'abord, il prévoit que les CPAS chercheront une solution pendant 40 jours. Est-ce 18 ou 19 équivalents temps plein qui renforceront leurs équipes pour mener cette tâche à bien ? C'est en effet de l'efficacité de leur travail que tout dépend. Sinon, ce délai ne servira qu'à augmenter les arriérés de loyer.

Ensuite, la requête, moins chère que le recours à un huissier, devient la procédure standard.

betaalbare woningen zeer hoog is. Dat betekent echter niet dat we ze nagenoeg onschendbaar moeten maken. Ook verhuurders hebben recht op bescherming. Zij riskeren namelijk in situaties waarin uithuiszettingen dreigen, inkomensverlies. Het is kort door de bocht en ronduit communistisch wanneer men ervan uitgaat dat zij de klappen maar moeten incasseren; elke betrokkene heeft rechten en plichten en het evenwicht moet behouden blijven.

Ook over het moratorium op uithuiszettingen tijdens de winter is al veel gezegd. De opmerkingen van andere sprekers zijn terecht. De intentie zouden we nog goed kunnen noemen, want het kan niet dat mensen in de barkoude winterperiode op straat komen te staan. Een langlopend moratorium belemmert echter de werkbaarheid voor de rest van het jaar.

Trouwens, dat de vrederechters in hun advies brandhout maken van het ontwerp van ordonnantie, is veelzeggend.

Uw vastberadenheid zal u waarschijnlijk straks een krantenartikel en applaus bij uw achterban opleveren. Hoe meer de peilingen aantonen dat de PTB-PVDA u op de hielen zit, des te meer u ideologisch in haar richting opschuift. U vergeet daarbij een belangrijk ding: de kwetsbare Brusselaar heeft er niets aan dat u tegen beter weten in doorzet. Daarom zal ik het ontwerp ook niet steunen.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het ontwerp van ordonnantie moet een antwoord bieden op het drama van de uithuiszettingen, des te meer omdat heel veel personen ermee worden geconfronteerd. Op een jaar tijd werden er 5.000 uithuiszettingen aangevraagd en 600 daarvan effectief uitgevoerd; in 80% van de uithuiszettingen gaat het om de niet-betaling van achterstallige huur. Daar moet iets aan gedaan worden, daar zijn we het allemaal over eens. Na de interessante hoorzittingen in commissie met de belangrijkste stakeholders heeft de regering nu een ontwerp van ordonnantie met grondige wijzigingen ingediend.

Ten eerste wordt er voorzien in een termijn van veertig dagen waarin het betrokken OCMW een oplossing zoekt. Overigens zullen de OCMW's voor die taak versterkt worden. Kunt u bevestigen of het gaat om 18 dan wel 19 extra voltijdse equivalenten, mevrouw de staatssecretaris?

Overigens, het succes van het ontwerp van ordonnantie staat of valt met dat van de OCMW's om inderdaad een alternatief te vinden. Immers, zoals een vrederechter terecht opmerkte, betekent meer tijd nemen niet automatisch een oplossing en kan de huurachterstand nog groter worden. Wanneer het OCMW wordt ingeschakeld, moet het inderdaad het verschil maken en voorkomen dat mensen worden uitgezet via een langlopende procedure.

Ten tweede wordt het werken via verzoekschrift standaard. Daarover hoorden we uiteenlopende meningen. Deurwaarders gaan er prat op dat hun dienstverlening beter is, omdat ze de mensen beter bereiken en meer informatie verstrekken. De

¹²⁴⁵ *Le moratoire hivernal, contesté, permet d'éviter que des gens soient mis à la rue au pire moment de l'année et donne le temps de trouver une solution. C'est une bonne chose d'un point de vue humain, mais aussi économique et sociétal. Les expulsions domiciliaires coûtent en effet beaucoup d'argent à la société.*

Par ailleurs, il est important que l'administration vérifie que les propriétaires n'expulsent pas leurs locataires de manière informelle. Cet engagement est repris dans le projet d'ordonnance.

Enfin, l'attention portée au suivi est une avancée. Il est en effet primordial de s'assurer systématiquement de l'efficacité de cette politique, sur la base de données chiffrées.

¹²⁴⁷ *Comme je l'ai indiqué en commission, nous sommes aussi favorables à la proposition de la N-VA de créer un fonds contre les expulsions domiciliaires. Nous savons par expérience que cela permet d'éviter un tiers des expulsions.*

Le nouveau texte améliore les procédures, mais elles pourraient l'être encore davantage. Il faudrait, par exemple, rendre obligatoire la conclusion d'accords tripartites entre locataire, propriétaire et CPAS.

Comme l'opposition, je demande une réponse aux objections des juges de paix. La qualité, la solidité et l'interprétation de l'ordonnance y gagneraient.

En conclusion, le nouveau texte améliore les procédures et offre des possibilités de prévenir les expulsions, mais le travail n'est pas fini pour autant.

vrederechter liet een ander geluid horen op dat vlak. Die stelde dat het bereik van deurwaarders nauwelijks beter is, maar dat de kostprijs voor het publiek, dat al kwetsbaar is, aanzienlijk hoger is. Het verzoekschrift als standaard is dus een beter idee.

Een grote vernieuwing is het wintermoratorium, al is dat een fel gecontesteerde maatregel. In essentie wordt door het wintermoratorium vermeden dat mensen op straat worden gezet in de slechtst mogelijke periode van het jaar. Tegelijk biedt het ook tijd om een oplossing te vinden. Dat is niet alleen positief vanuit een humanitair standpunt, maar ook vanuit een economisch en maatschappelijk standpunt. Uithuiszettingen kosten de maatschappij veel geld. Wie uit zijn huis wordt gezet, komt terecht in bijvoorbeeld de daklozenopvang en die moet ook worden betaald. Als dat kan worden voorkomen, is dat een vooruitgang.

Op zich volstaat het wintermoratorium niet als oplossing. Het biedt de tijd om een oplossing te vinden, maar uiteindelijk betekent het slechts uitstel. Als er geen oplossing wordt gevonden, wordt de betrokken huurder alsnog het huis uit gezet. Een ander risico is dat verhuurders de huurders informeel het huis uit zetten, een praktijk die tijdens de coronaperiode onder de aandacht kwam. Verhuurders hanteren inderdaad alle mogelijke middelen om mensen uit het huis te krijgen en dat kan niet de bedoeling zijn. Het is belangrijk dat de administratie dat goed controleert. In het ontwerp van ordonnantie is dat engagement opgenomen. Monitoring is essentieel. Er moet aan de hand van cijfers worden gecontroleerd of het beleid werkt. Dat is een belangrijke stap vooruit. Tot nu toe ontbrak systematische opvolging en was er universitair onderzoek nodig om alle gegevens bij bijvoorbeeld rechtbanken te verzamelen. Dat soort knip-en-plakwerk wordt voortaan vermeden.

Sta me toe even in te gaan op het voorstel van resolutie van de collega's van de N-VA om een fonds tegen uithuiszettingen in Brussel in het leven te roepen. Wij zijn daar voorstander van. Ik heb dat ook aangegeven in de commissie. Groen gaat daar voluit mee aan de slag, bijvoorbeeld in Oostende. Uit ervaring weten we dat zo een op drie uithuiszettingen vermeden kan worden. Wij denken ook dat er de nodige openheid is in de huidige aangepaste procedure. In de periode die wordt gegeven aan een OCMW om oplossingen te vinden, kan de maatregel gebruikt worden. Trouwens, OCMW's in Brussel stellen al systematisch huurders alternatieven voor, zorgen ervoor dat die zich engageren om de huur te betalen, en staan mee garant voor een plan om de schulden aan te zuiveren. Maar dergelijke praktijken zouden in de toekomst verbeterd kunnen worden door een driepartijenovereenkomst en de steun van het gewest. Wat mij betreft, ligt de optie nog altijd op tafel, aangezien die vandaag vooralsnog geen dwingend karakter heeft gekregen in het nieuwe regelgevende kader.

Net zoals de oppositie dring ik erop aan dat er een antwoord in extenso komt op de brief met bezwaren van de vrederechters. Als we dat niet kunnen, moeten we de tekst aanpassen. Ik heb de garantie gekregen dat de regering dat absoluut kan. Het zou de kwaliteit, de soliditeit en de interpretatie van de ordonnantie

¹²⁴⁹ **M. Pepijn Kennis (Agora)** *(en néerlandais)*.- *Je commenterai ce projet d'ordonnance dans la perspective de la résolution sur le logement de l'assemblée citoyenne bruxelloise.*

¹²⁵¹ *(poursuivant en français)*

Il y a effectivement beaucoup - trop - d'expulsions à Bruxelles. Tous les jours, quelque dix ménages bruxellois reçoivent un avis d'expulsion et près de 60 % des locataires expulsés ne sont pas entendus par les juges de paix lors de l'audience. On recense une présence moyenne du locataire de 21 % pour les jugements prononçant l'expulsion immédiate. Il y a donc un réel problème d'ordre procédurier.

Quelque 5.000 demandes d'expulsion sont introduites chaque année. On évoque souvent le chiffre de 600 expulsions effectives, mais n'oublions pas que ces 5.000 demandes introduites génèrent un stress et de potentiels déménagements pour les personnes concernées. Ces chiffres ont été très difficiles à obtenir et les chercheurs ont dû consulter un grand nombre de documents papier, juge de paix par juge de paix, pour compiler les données. Cela nous rappelle l'importance du monitoring.

Quelque 30 % des locataires expulsés n'auraient toujours pas retrouvé de logement trois mois après l'expulsion et il existe donc aussi un réel risque de précarité soutenue. Le taux d'expulsion belge est le troisième plus élevé en Europe, derrière le Royaume-Uni et le Luxembourg. Les pays présentant un marché locatif stable, régulé et conservant le foncier dans les communs comptent le moins d'expulsions. En fin de liste, évoquons par exemple l'Autriche et sa capitale, Vienne, qui offre 60 % de logements sociaux, avec donc, en termes relatifs, cinq fois moins d'expulsions que la Belgique.

Près de 90 % des expulsions chez nous ont pour motif principal un arriéré de loyer, dont la moitié pour une somme inférieure à 2.900 euros. Le projet d'ordonnance a pour ambition de prévenir au mieux les expulsions de logement par la modification de la procédure d'expulsion, la mise en place d'un moratoire hivernal avec indemnisation des bailleurs et la mise en œuvre d'un

ten goede komen, mocht u ons die antwoorden inderdaad bezorgen, zodat die hun weerslag vinden in de parlementaire werkzaamheden en meegenomen worden in de interpretatie van de teksten nadien met het oog op een zo groot mogelijke slagkracht.

Ik concludeer. De nieuwe tekst verbetert de procedures en biedt kansen om uithuiszettingen te voorkomen. We zullen die kansen actief moeten grijpen samen met de OCMW's, die hiervoor ook versterking zullen krijgen. De nieuwe tekst zal pijnlijke ingrepen verzachten en nauwkeuriger monitoring op het terrein toelaten. Dat zijn belangrijke stappen vooruit, maar het werk is niet gedaan. Wat ons betreft moeten we in de toekomst nog voortbouwen op de proactieve maatregelen om uithuiszetting te voorkomen.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Ik wil graag reageren op dit ontwerp van ordonnantie in naam van de Brusselse Burgerassemblee, en meer bepaald in het kader van haar burgerresolutie over huisvesting.

(verder in het Frans)

Er vinden te veel uithuiszettingen plaats in Brussel. Dagelijks ontvangen ongeveer tien gezinnen een uitzettingsbevel en 60% van hen wordt niet door de vrederechter gehoord. Gemiddeld is 21% van de huurders aanwezig, wanneer de onmiddellijke uitzetting wordt bevolen. Dat is een probleem.

Jaarlijks worden er 5.000 uithuiszettingsaanvragen ingediend. Daarvan worden er misschien maar 600 uitgevoerd, maar in alle gevallen is er sprake van stress. De onderzoekers hadden het overigens moeilijk om aan die cijfers te komen, wat de behoefte aan een goede monitoring aantoont.

Ongeveer 30% van de uitgezette huurders heeft na drie maanden geen nieuwe woning en loopt het risico op langdurige armoede. Het Belgische uithuiszettingspercentage is het derde hoogste in Europa. Landen met een gereguleerde huurmarkt waar het vastgoed in handen is van de gemeenten, kennen de minste uithuiszettingen.

In 90% van de gevallen is de reden voor de uithuiszetting achterstallige huur. In de helft van de zaken gaat het om minder dan 2.900 euro.

Het doel van het ontwerp van ordonnantie is uithuiszettingen voorkomen. Daartoe moeten de OCMW's meer middelen krijgen, mogen er geen uitzettingen gebeuren tussen 1 november en 15 maart, moet er een solidariteitsfonds voor verhuurders komen en moet er een monitoring van de uithuiszettingen worden ingevoerd.

monitoring des expulsions. Concrètement, cela passe par quatre éléments :

- le renforcement des dispositifs d'accompagnement et d'orientation, notamment des CPAS ;

- un moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars ;

- la création d'un fonds de solidarité visant à indemniser les bailleurs empêchés d'expulser leurs locataires en raison de cette période hivernale ;

- la mise en place d'un examen de proportionnalité entre le droit de propriété et le droit au logement aboutissant à un monitoring relatif aux expulsions.

¹²⁵³ (poursuivant en néerlandais)

Nous souscrivons à ces objectifs et souhaitons que la Région dispose d'un large arsenal juridique pour garantir le droit constitutionnel au logement. Nous demandons également la mise en place d'un service de médiation dans les litiges entre locataires et propriétaires.

En outre, il importe que le loyer soit adapté à l'état de l'immeuble, aspect trop peu évoqué dans le projet d'ordonnance.

¹²⁵⁵ (poursuivant en français)

Comme cela a été dit au cours des auditions, le problème majeur, ce ne sont pas les loyers impayés, mais les loyers impayables.

¹²⁵⁷ (poursuivant en néerlandais)

Le projet d'ordonnance ne se concentre pas assez sur ce dernier point. Quant aux loyers impayés, ils sont bel et bien abordés. La question est de savoir si le projet atteindra ses objectifs.

Un délai supplémentaire est introduit pour transmettre les informations aux CPAS, afin qu'ils puissent jouer un rôle plus important. Toutefois, ceux-ci ne peuvent pas assumer un rôle de médiation préventive sans davantage de moyens.

En outre, le projet ne souligne pas assez que le rôle de médiation tant des CPAS que des juges de paix doit être renforcé.

Si les intentions du projet sont certainement bonnes, nous doutons fortement qu'il réponde de manière adéquate aux réalités du terrain et que sa mise en œuvre permette une médiation supplémentaire.

(verder in het Nederlands)

Zoals veel parlementsleden kunnen we ons achter die doelstellingen scharen. De Brusselse Burgerassemblee wil dat het gewest beschikt over een ruim juridisch arsenaal om het grondwettelijk recht op huisvesting te garanderen. Ze vraagt ook dat er een bemiddelingsdienst wordt opgericht om te bemiddelen bij geschillen tussen huurders en verhuurders, waar er vaak sprake is van een ongelijke machtsverhouding is. De vrederechter moet die rol vandaag al opnemen, maar doet dat onvoldoende. Ook de OCMW's kunnen daarin een rol spelen.

De Brusselse Burgerassemblee vraagt verder dat de huurprijs in overeenstemming wordt gebracht met de staat van de woning. Dat aspect wordt in dit ontwerp van ordonnantie onvoldoende belicht.

(verder in het Frans)

Het grootste probleem is niet de onbetaalde huur, maar de onbetaalbare huur.

(verder in het Nederlands)

Daarop focust dit ontwerp van ordonnantie te weinig. De onbetaalde huurprijzen komen echter wel degelijk aan bod. De vraag is dan of het ontwerp in zijn doelstellingen slaagt.

Om het OCMW sterker bij de zaak te betrekken, wordt een verlengde termijn van veertig dagen ingevoerd om de informatie naar de OCMW's door te sturen, zodat zij een belangrijkere rol kunnen opnemen. Het kan echter nog beter. Zoals collega's al hebben aangehaald, kunnen de OCMW's zonder bijkomende middelen geen preventieve bemiddelingsrol opnemen.

Bovendien moet het OCMW eerder worden ingeschakeld, nog voor de rechter wordt aangeschreven en de procedure tot uithuiszetting wordt gestart. Dan kan het OCMW een veel proactievare bemiddelingsrol spelen. Eens de procedure ingang is gesteld, kan de vrederechter echter ook een bemiddelingsrol spelen. Die werkwijze wordt niet voldoende gestimuleerd met dit

Le deuxième aspect concerne le moratoire hivernal et le fonds. Le moratoire hivernal ne semble pas une mauvaise idée. Cependant, des solutions structurelles n'étant pas prévues et des expulsions illégales n'étant pas exclues, la mesure risque de créer une vague d'expulsions juste avant et après l'hiver, compliquant ainsi encore le travail des juges de paix.

ontwerp. Vrederechters gaven aan dat hun bemiddelende rol, die wettelijk is bepaald, net uitgehold zou kunnen worden door deze tekst. Agora wil benadrukken dat dit absoluut niet de bedoeling kan zijn. Zowel de bemiddelende rol van de OCMW's als die van de vrederechters moet versterkt worden.

Enkel de termijnen verlengen zal dus niet voldoende zijn. De procedure dreigt langer te worden zonder dat het oorspronkelijke, fundamentele probleem opgelost wordt, namelijk het tekort aan mogelijkheden tot bemiddeling. De vrederechters vrezen dat de maatregel weinig zal veranderen en waarschuwen voor ongewenste gevolgen op lange termijn.

De intenties van het ontwerp van ordonnantie zijn zeker goed, maar we betwijfelen ten zeerste dat de tekst voldoende tegemoetkomt aan de realiteit op het terrein en of de uitvoering extra bemiddeling mogelijk zal maken.

Het tweede aspect betreft het wintermoratorium en het fonds. Het wintermoratorium lijkt ons geen slecht idee. Aan de meer dan 5.000 daklozen die op straat leven, moeten we zeker geen mensen toevoegen, en al helemaal niet in de winter. Er zijn echter geen structurele oplossingen. Zoals eerder vermeld, worden illegale uithuiszettingen niet uitgesloten. De maatregel dreigt een golf van uithuiszettingen te creëren vlak voor en na de winter. Op die manier bemoeilijken we het werk van de vrederechters, die in die periodes met een overvolle agenda zullen moeten werken.

De vrederechters stellen de vraag of er niet meer opvang ter beschikking kan worden gesteld. We dringen aan op structurele oplossingen. Er moet niet alleen in de winter worden gezorgd voor opvang voor mensen op straat. De regering moet vooral mensen huisvesting geven. Daarmee ben ik beland bij de onbetaalbare huurprijzen, maar dat is niet het onderwerp van dit ontwerp van ordonnantie.

Wat het fonds betreft, is het een goed idee om de huurachterstanden tijdelijk op te vangen, gelet op de relatief lage bedragen enerzijds en de grote kostprijs van thuisloosheid en uithuiszettingen voor de gemeenschap anderzijds.

We moeten ons echter afvragen of een fonds haalbaar is. Enerzijds zijn de inkomsten onvoldoende duidelijk. Het fonds wordt aangevuld met de opbrengst van boetes op ongezonde woningen, maar die middelen zijn eigenlijk al beschikbaar en de regering kan dezelfde euro geen twee keer uitgeven. De inschatting van bijkomende inkomsten en hoe die zullen worden verworven is onduidelijk. Ook is niet duidelijk hoeveel het fonds zal bijdragen met betrekking tot onbetaalde huurgelden, op basis waarvan de beslissingen zullen worden genomen en wat er gebeurt als de middelen ontoereikend zijn en hoe de kosten zullen worden teruggevorderd van de huurders-schuldenaars.

Het onderzoeken van de proportionaliteit tussen het recht op wonen en het recht op eigendom is de kern van de woonkwestie. Die twee rechten lijken met elkaar in tegenstelling te staan. Het is goed om die spanning te onderzoeken. Nochtans is de situatie gekend: de voortdurende concentratie van kapitaal en

¹²⁵⁹ *Les juges de paix demandent s'il ne serait pas possible de prévoir davantage d'hébergements. Nous insistons sur les solutions structurelles : le gouvernement doit surtout fournir des logements aux gens.*

Quant au fonds, même si c'est une bonne idée pour prendre temporairement en charge les arriérés de loyer, nous devons nous interroger sur sa faisabilité. Les recettes ne sont pas suffisamment claires : le fonds serait alimenté par les amendes sur les logements insalubres, alors que ces moyens sont déjà utilisés. Et beaucoup d'autres incertitudes subsistent.

S'agissant de l'examen de la proportionnalité entre le droit au logement et le droit de propriété, il est au cœur de la problématique du logement. La concentration continue des richesses rend le droit de propriété tel qu'il est défendu dans la société actuelle incompatible avec le droit au logement. Or Agora donne clairement la priorité au droit au logement. Je vous demande de faire de même dans la mise en œuvre de cette ordonnance.

Ainsi, malgré les réserves émises, nous soutiendrons ce projet. Agora garde l'espoir qu'une fois l'ordonnance mise en œuvre, certains éléments peuvent être corrigés, même s'il faudra rester vigilant. Ce texte ne peut pas être un simple coup électoral. Si le nombre d'expulsions ne diminue pas à Bruxelles, ce sera la faute de ce gouvernement.

rijkdom maakt dat het recht op eigendom zoals dat vandaag in de maatschappij wordt verdedigd, haaks staat op het recht op wonen. De Brusselse Burgerassemblee legt duidelijk de prioriteit op het recht op wonen. Ik vraag u dat ook te doen bij de uitvoering van deze ordonnantie.

Wat de monitoring betreft is het nogal absurd dat er zoveel werk nodig was om het aantal uithuiszettingen te kennen. Het absolute minimum bestaat er toch in om dat aantal in kaart te brengen.

Hoewel ik kritisch ben, zal ik dit ontwerp steunen, al ben ik misschien wat naïef. Ondanks de kritiek op de parlementaire democratie wil Agora geloven dat onze stem ook een positieve en constructieve stem kan zijn. We blijven hopen dat bij de uitvoering een en ander kan worden rechtgezet, ook al leert de ervaring dat dat niet altijd het geval is. De vraag is of er echt iets zal veranderen. We hopen van wel en we rekenen erop, maar we zullen het in het oog moeten houden. Deze tekst mag niet zomaar een verkiezingsstunt zijn. Als het aantal uithuiszettingen niet daalt in Brussel, is dat toe te schrijven aan deze regering.

Ik wens u veel sterkte met een goede uitvoering van deze ordonnantie. Die is nodig om het recht op huisvesting van de Brusselaars te verdedigen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Het ambitieuze ontwerp van ordonnantie omvat drie onderdelen:*

- *de wijziging van de uitzettingsprocedure om huurders proactiever te kunnen begeleiden;*

- *de invoering van een verbod op uithuiszettingen tussen 1 november en 15 maart, met schadeloosstelling van de verhuurder;*

- *de registratie en follow-up van uithuiszettingen.*

De conferentie van vrederechters is geen officiële instelling. Niemand weet hoeveel leden ze telt. Het is ook niet ondenkbaar dat er net zoveel opvattingen als vrederechters zijn. De regering heeft advies gevraagd aan de korpschef van de vrederechters en aan de minister van Justitie, maar die hebben niet gereageerd.

Het parlement heeft vrederechter Mosselmans gehoord, die ons had aangeschreven. Het was dan ook geen verrassing dat ze tegen het ontwerp gekant is.

¹²⁶¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Contrairement à ce que certains semblent penser, je suis très fière de défendre devant vous aujourd'hui ce projet d'ordonnance qui vise à prévenir les expulsions.

Ce projet d'ordonnance recherche un réel équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des locataires. Pour rappel, l'objectif est de soulager la relation locative conflictuelle entre le bailleur et le locataire, et de maintenir les locataires dans leur logement ou - quand ce maintien n'est plus possible - de trouver une solution de relogement pour éviter l'expulsion. Il convient de préciser que l'expulsion suscite également une charge morale et financière pour le bailleur, qui n'apprécie jamais de devoir expulser un locataire.

Nous avons longuement débattu de ce texte en commission. Je souhaite remercier la majorité et l'opposition pour nos échanges constructifs. Si nos visions politiques ne sont pas toujours alignées, nous sommes tous conscients de l'urgence sociale. Chaque jour, dix ménages reçoivent un jugement d'expulsion ! Chaque année, 600 familles sont expulsées ! La même urgence concerne les services sociaux, les justices de paix et tous les acteurs de première ligne, qui font le triste constat de la détresse humaine au quotidien, sur le terrain.

Le projet d'ordonnance ambitieux soumis en séance plénière aujourd'hui prend la mesure de l'échec social que constitue une expulsion. Il se décline selon trois volets :

- la modification de la procédure d'expulsion pour permettre un renforcement des dispositifs d'accompagnement proactif du locataire ;

- la mise en place d'un moratoire hivernal, du 1er novembre au 15 mars pour tous les logements publics et privés, avec une indemnisation des bailleurs ;

- la mise en place d'un suivi des expulsions.

L'avis de la conférence des juges de paix est émis au nom de cet organe, qui n'a par ailleurs aucune existence formelle. Personne ne sait combien de juges de paix y sont représentés, ni qui en sont les membres. On peut donc imaginer qu'autant d'avis sont possibles sur le sujet qu'il n'existe de juges de paix. Je précise également que le gouvernement a adressé une demande d'avis au chef de corps des juges de paix et au ministre de la Justice, à la suite de la première lecture du projet d'ordonnance, mais nos courriers sont restés sans réponse.

Ensuite, la juge de paix Mme Mosselmans, qui nous a adressé un courrier, a également été interrogée au Parlement. Nous avons tous entendu son opposition au projet, qui ne constitue donc en rien une nouveauté.

¹²⁶³ L'avis de la conférence des juges de paix est en outre émaillé de nombreuses erreurs factuelles trahissant une lecture peu approfondie du projet d'ordonnance qui vous est aujourd'hui soumis. Pour ne citer qu'un seul exemple, l'avis critique selon lequel les mentions prévues à l'article 1034 ter du Code judiciaire ne seraient pas reprises dans le projet - soit l'indication du juge saisi de la demande - est erroné. En effet, l'article 233quinquies, §2, en projet le prévoit explicitement. Vous comprendrez dès lors mon étonnement, Monsieur De Wolf, de vous voir brandir sans réserve cet avis qui confond à suffisance la réflexion juridique et le positionnement politique. Curieux mélange des genres !

Il me paraît toutefois utile de revenir sur deux éléments juridiques soulevés par la conférence des juges de paix. Premièrement, quant aux demandes d'expulsion formulées par voie de conclusions, le projet d'ordonnance fixe un délai de comparution de 40 jours, alors qu'il se limite à huit jours lorsqu'une demande d'expulsion est formulée dans l'acte introductif d'instance.

Ce délai est mis à profit pour notifier la demande d'expulsion au CPAS et pour ainsi lui permettre d'intervenir éventuellement après avoir mené une enquête sociale. Pour rester cohérent, si la demande d'expulsion intervient en cours de procédure, le CPAS doit également se voir notifier la demande d'expulsion et bénéficier d'un délai de 40 jours pour examiner le dossier et éventuellement soutenir une solution de relogement.

Dans ce cas, soit le juge fait notifier la demande d'expulsion au CPAS et lui octroie un délai d'examen de 40 jours au moment où il s'en rend compte, soit l'avocat du demandeur attire l'attention du greffe pour faire procéder immédiatement à cette notification. L'avocat diligent du propriétaire optera évidemment pour la seconde solution.

Enfin, je tiens à rappeler que le rôle social du juge de paix n'est évidemment pas mis en péril par le projet, que du contraire. Les

Uit het advies van de conferentie van vrederechters blijkt dat ze het ontwerp niet grondig hebben gelezen. Het verbaast me dat u er zonder de minste terughoudendheid mee staat te zwaaien, mijnheer De Wolf.

Het lijkt me nuttig om terug te komen op twee juridische aspecten waar de conferentie van vrederechters op ingaat. Eerst en vooral legt het ontwerp van ordonnantie de verschijningsdeadline in geval van verzoeken tot uitzetting via conclusies op 40 dagen, terwijl dat 8 dagen is als de uitzettingsaanvraag in de gedinginleidende akte wordt geformuleerd.

Gedurende die periode wordt het OCMW over de dreigende uithuiszetting geïnformeerd, zodat het na een sociaal onderzoek kan ingrijpen. Ook als de uitzettingsaanvraag in de loop van de procedure komt, moet het OCMW 40 dagen krijgen om een oplossing te zoeken.

De sociale rol van de vrederechter wordt niet uitgehouden, integendeel. De eerstelijns werkers krijgen meer ruimte om met een alternatief te komen. Daar moet de vrederechter de voorkeur aan geven. De ordonnantie moet een echte samenwerking mogelijk maken en zo uithuiszettingen voorkomen.

De Raad van State heeft twee bedenkingen over de schending van het recht op eigendom van verhuurders.

acteurs de première ligne auront davantage d'espace et d'outils pour intervenir et proposer des solutions alternatives. Celles-ci devront évidemment être entérinées et même favorisées par le juge. Tel est bien l'objectif de ce projet d'ordonnance : créer les conditions d'une vraie collaboration entre les acteurs afin de prévenir au maximum les solutions extrêmes.

Je tiens également à remercier toutes les associations de défense du droit au logement, qui soutiennent le texte et qui seront également les premières à le mettre en œuvre.

Dans ses avis rendus sur ce projet d'ordonnance, d'une part, et sur un autre projet modifiant le Code judiciaire et remontant à 2003, d'autre part, la section de législation du Conseil d'État a émis deux réserves relatives à une atteinte au droit de propriété des bailleurs.

¹²⁶⁵ Premièrement, le Conseil d'État estime que le moratoire hivernal automatique pour tous les logements n'est pas utile et que la faculté prévue par le Code judiciaire d'octroyer des termes et délais au cas par cas serait suffisante.

De notre côté, nous estimons que l'imposition d'un moratoire hivernal généralisé et automatique est absolument nécessaire.

Le juge de paix ne peut ordonner la suspension d'une expulsion qu'à la demande du locataire expulsé. Or, dans 60 % des cas, les locataires ne sont pas présents ou représentés à l'audience et, dans les autres cas, seuls 10 % d'entre eux sont représentés par un avocat. Par conséquent, la suspension de l'expulsion pour circonstances particulières n'est quasi jamais demandée et octroyée.

La deuxième réserve du Conseil d'État - identique à celle de 2003 - porte sur un risque potentiel de discrimination entre les bailleurs, à savoir entre ceux dont l'expulsion est suspendue du fait du moratoire - et qui bénéficieront d'une intervention du fonds de solidarité - et ceux dont l'expulsion est suspendue du fait de circonstances exceptionnelles et qui ne bénéficieront pas d'une garantie de paiement, par le fonds de solidarité, de l'indemnité d'occupation qui leur est due.

L'indemnité d'occupation n'est versée par le fonds de solidarité au bailleur qu'en cas de suspension automatique de l'expulsion en raison du moratoire hivernal. Dans ce cas, la situation personnelle et individuelle du bailleur n'est pas prise en compte par le juge qui justifie une garantie du paiement de l'indemnité d'occupation. Par contre, dans le cas d'une suspension de l'expulsion pour circonstances exceptionnelles, la situation et les intérêts du bailleur ont pu être exposés et pris en compte par le juge. En l'occurrence, le bailleur peut, en effet, faire valoir un éventuel arriéré locatif important ou les difficultés financières auxquelles l'expose une suspension de l'expulsion. Rappelons que ce n'est pas le cas pour le moratoire hivernal, qui s'applique automatiquement, sauf dans les quatre exceptions énoncées dans le projet d'ordonnance.

Eerst en vooral acht hij het verbod op uithuiszettingen tijdens het winterseizoen niet nuttig voor alle woningen en zegt hij dat de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen, volstaat. Wij vinden een wintermoratorium absoluut noodzakelijk.

De vrederechter kan een uithuiszetting alleen opschorten als de huurder dat vraagt, maar in 60% van de gevallen komt de huurder niet opdagen of wordt hij niet vertegenwoordigd. Daardoor wordt de opschorting van de uithuiszetting bijna nooit toegestaan.

De tweede bedenking van de Raad van State heeft betrekking op het potentiële discriminatierisico doordat mensen van wie de uithuiszetting tijdens de winterperiode is opgeschort, recht hebben op een tegemoetkoming van het solidariteitsfonds, terwijl dat niet geldt voor wie de uithuiszetting wegens uitzonderlijke omstandigheden is opgeschort. In dat laatste geval kan de verhuurder aanzienlijke achterstallen opeisen of aanvoeren dat de opschorting hem in de financiële problemen brengt.

Tot slot meent de Raad van State dat de bewoningsvergoeding zou moeten volstaan voor het onderhoud van de woning.

Het lijkt me belangrijk om erop te wijzen dat de vrederechter het bedrag van de bewoningsvergoeding oplegt en dat hij die bevoegdheid aan de rechtspraak ontleent. De rechter houdt in zijn uitspraak rekening met de belangen van beide partijen en de wetgever kan hem geen uitspraak opleggen.

Enfin, le Conseil d'État estime que le montant de l'indemnité d'occupation devrait être suffisant pour permettre l'entretien du bien par bailleur.

Il me paraît important de rappeler qu'il appartient au juge de paix de fixer le montant de l'indemnité d'occupation et que cette faculté résulte non pas du projet d'ordonnance, mais bien de la pratique jurisprudentielle, et qu'elle répond à des situations concrètes et très diverses. Comme pour toute affaire, le juge statue eu égard aux intérêts des deux parties. Il n'appartient donc pas au législateur de préjuger des décisions des juges de paix ou de leur dicter leurs décisions.

¹²⁶⁷ Quant au financement des CPAS, je rappelle que le gouvernement a prévu un financement supplémentaire, notamment par le plan d'urgence logement. Mon collègue M. Maron, qui est chargé de la tutelle sur les CPAS, a estimé la charge de travail supplémentaire résultant du projet d'ordonnance à dix-huit équivalents temps plein. Un montant de 1.080.000 euros sera réparti entre les CPAS selon une clé à déterminer par la Fédération des CPAS bruxellois.

Concernant le recouvrement des indemnités versées par le fonds, le projet d'ordonnance prévoit explicitement, au titre de recettes du fonds, le remboursement par le locataire des indemnités d'occupation payées par le fonds. À cet égard, ni l'Inspection des finances ni le Conseil d'État n'ont estimé qu'une subrogation était nécessaire.

Pour rappel également, le projet d'ordonnance instaure quatre exceptions au moratoire hivernal : le départ du locataire pour un autre logement, l'inhabitabilité du bien, le comportement du locataire ou la situation de force majeure du bailleur. Il appartient, bien entendu, au juge qui connaît de la demande d'expulsion, d'apprécier l'application ou non de ces exceptions. La compétence du juge est, elle, une question qui relève du Code judiciaire, et non du projet d'ordonnance discuté aujourd'hui.

(Applaudissements sur les bancs du PS)

²¹⁰⁵ **M. Vincent De Wolf (MR).**- Je suis abasourdi. Certes, la conférence des juges de paix n'a pas la personnalité juridique, mais la conférence des bourgmestres, créée en 1836, n'en a pas non plus. Pourtant, elle joue un rôle majeur dans le fonctionnement de nos institutions. Même la N-VA, quand elle demande la fusion volontaire de communes, dit qu'il faut faire appel aux partenaires, dont la conférence des bourgmestres.

Je présume que la conférence des juges de paix regroupe l'ensemble des juges de paix bruxellois et qu'elle jouit a priori d'une certaine honorabilité. Selon moi, ces magistrats sont proches des citoyens et, s'ils ont une couleur politique, ils n'en exercent pas moins leurs missions avec conscience et respect.

Lorsqu'une personne ne se présente pas, notamment pour un problème de loyer impayé, et que l'avocat du bailleur demande l'expulsion et la résolution du bail, le juge de paix a l'obligation, de par la Cour de cassation, de défendre les intérêts du locataire

De regering heeft extra financiering voor de OCMW's beschikbaar gemaakt via het Noodplan voor huisvesting. Collega Maron heeft de extra werklast op achttien voltijdse medewerkers geschat. De OCMW's krijgen 1.080.000 euro volgens een verdeelsleutel die de Federatie van Brusselse OCMW's zal bepalen.

Het ontwerp van ordonnantie bepaalt expliciet dat de huurder de bewoningsvergoeding moet terugbetalen. Het voorziet in vier uitzonderingen op de opschorting tijdens de winterperiode: het vertrek van de huurder naar een andere woning, de onbewoonbaarheid van de woning, het gedrag van de huurder of overmacht waarmee de verhuurder te maken krijgt. De rechter moet inschatten of een van de vier uitzonderingen van toepassing is.

(Applaus bij de PS)

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).*- *Ik ben verbijsterd. Ook al heeft de conferentie van vrederechters geen rechtspersoonlijkheid, ze is voor mij betrouwbaar. Vrederechters staan dicht bij de burger en zelfs als ze een politieke voorkeur hebben, voeren ze hun opdracht niet met minder inzicht en respect uit.*

Wanneer een persoon die zijn huur niet betaalde, niet opdaagt en de advocaat van de verhuurder een uithuiszetting vraagt, heeft de vrederechter de plicht om de belangen van de huurder te verdedigen. Hij zal nooit tot een uithuiszettingsbevel overgaan zonder te controleren of het dossier de nodige bewijsstukken bevat.

Ik zeg niet dat een dergelijke situatie niet problematisch is. Elke uithuiszetting is een sociaal drama. Dat er wordt beweerd dat vrederechters veeleer politieke dan juridische oordelen zouden vellen en dat hun uitspraken van tafel worden geveegd, vind

défaillant. Il ne rendra jamais de décision sans exiger le bail, le décompte, la preuve des non-paiements et les mises en demeure avec preuves d'envoi. Il vérifiera si le dossier est correct.

Je ne dis pas que pareille situation ne pose pas de problème. Vous connaissez mon opinion sur l'aspect social du drame que constitue une expulsion. Toutefois, il me semble inadmissible de demander qui sont ces juges, dire que leurs propos sont plus politiques que juridiques, s'interroger sur leur nombre et balayer leur avis d'un revers de la main.

Je ne pense pas manquer de réserve en tirant argument d'un texte rédigé par des praticiens qui sont en première ligne et dont la mission principale consiste à rencontrer les justiciables, notamment en matière de bail, laquelle est une compétence spécifique de ces magistrats.

(Applaudissements)

²¹⁰⁹ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Madame la Secrétaire d'État, vous remettez en question le droit fondamental aux commentaires des juges de paix, des tribunaux ! Je ne sais pas si vous remettez également en cause la profession ou l'utilité des juges de paix eux-mêmes. Quoi qu'il en soit, la manière dont vous traitez le cri du cœur des juges de paix est vraiment scandaleuse. Par ailleurs, vous vous plaignez du fait que l'avis ne contient que deux arguments juridiques. C'est totalement faux.*

Nous avons entendu l'une des juges de paix, Mme Mosselmans, au Parlement, lors d'une intervention particulièrement instructive. Pourtant, vous balayez ses propos du revers de la main et les qualifiez même de discours de l'opposition ! Vous faites preuve d'un véritable manque de respect à l'égard de cette personne.

Enfin, nous déplorons le manque de transparence du gouvernement, qui a mis énormément de temps à communiquer ses textes, tant à l'opposition qu'à la majorité. Le Parlement est toujours le dernier à être informé des projets d'ordonnance.

ik ontoelaatbaar. Ik denk dat ik mij voldoende terughoudend opstel wanneer ik argumenten aanhaal van magistraten wier belangrijkste taak het horen van de betrokken huurders is.

(Applaus)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- *Mevrouw de staatssecretaris, u gaat er kennelijk van uit dat u als enige in deze ruimte en in dit universum gelijk hebt en dat iedereen ongelijk heeft. U gaat er ook van uit dat iedereen die niet akkoord gaat met u, dat louter om politieke redenen doet en u zoekt daar een politieke strategie achter. U trekt zelfs het fundamenteel recht op opmerkingen van de vrederechters, het gerecht in twijfel! U zegt dat die conferentie geen wettelijk orgaan is en vraagt wie er zitting in heeft. U stelt de conferentie ter discussie; ik weet niet of u ook het beroep of nut van vrederechters zelf ter discussie stelt. Hoe dan ook, het is echt ongehoord hoe u hier met de cri de coeur van de vrederechters omgaat. U veegt die van tafel en beweert dat zij niet weten waarover ze het over hebben en dat ze louter op politieke gronden kritiek formuleren. Dat is absoluut niet waar.*

U klaagt aan dat er slechts twee juridische argumenten in het advies te vinden zijn. Dat is onjuist. Ik vraag me dan af of u het wel hebt gelezen. Het advies van de vrederechters beslaat tien pagina's, verdeeld over evenzoveel hoofdstukken, en somt meerdere juridische bezwaren op. Wat u ons vandaag vertelt, klopt inhoudelijk gewoon niet.

Het is waar dat we een van de vrederechters, mevrouw Mosselmans, in het parlement hebben gehoord. Dat was trouwens een bijzonder leerrijke interventie. Zo vonden ook leden van de meerderheid, die ook interessante vragen hebben gesteld, lezen we in het verslag. Maar toch veegt u dat allemaal van tafel en doet u haar opmerkingen af als oppositiepraat. Dat betuigt van weinig respect voor de vrederechter, die de moeite nam om tijdens de hoorzitting te komen getuigen.

Er is nog een belangrijk verschil: u beweert dat u het oppositiewerk van de vrederechter tegen het ontwerp al tijdens de hoorzittingen hebt gehoord, maar tijdens de hoorzitting lag er nog geen ontwerp van de regering op tafel! Dat verklaart trouwens ook waarom het advies van de vrederechters zo laat komt. De regering heeft ook zeer lang gewacht om haar teksten vrij te geven aan oppositie en meerderheid. Dat duidt op een gebrek aan transparantie bij de regering. Het parlement wordt

2111 *Il est inadmissible que vous rejetiez l'avis d'un expert. Vous ne remplissez pas correctement votre rôle de secrétaire d'État et faites tout pour saper la confiance.*

2113 **M. Martin Casier (PS).**- Monsieur Vanden Borre, l'exagération de vos propos ne mérite sans doute pas une longue réaction de ma part. Toutefois, en affirmant qu'il n'y a eu aucune concertation, aucune intention, et en prétendant que nous nous obstinons dans un choix qui n'est pas le bon, vous faites fi de tout le travail parlementaire effectué et de la concertation mise en œuvre par la secrétaire d'État. Vous cherchez ainsi à faire croire que vous et nous ne sommes pas d'accord sur des questions idéologiques.

Effectivement, nous ne sommes pas d'accord ! Néanmoins, ce n'est pas une raison pour habiller ce désaccord d'éléments techniques. C'est ce que vous essayez de faire et c'est malhonnête ! Le législateur pose des choix clairs dans cette ordonnance, nous les assumons. Par ailleurs, madame la secrétaire d'État a répondu à l'ensemble des points de discussion des acteurs qui ont interagi.

Je vous invite également à relire le courrier du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat d'hier qui donnera peut-être un autre point de vue que celui que vous avez choisi consciemment d'évoquer, à savoir l'avis des juges de paix. Assumons notre désaccord sur la manière de gérer le marché locatif bruxellois. Quoi qu'il en soit, la majorité a décidé d'avancer et de proposer un texte législatif sur ce sujet.

2115 **M. Emmanuel De Bock (DéFI).**- Je voudrais terminer sur une note positive. Personne n'en a parlé lors de cette séance plénière, puisque le rapport n'a pas été présenté à l'oral, mais j'ai porté un amendement qui a été approuvé par un certain nombre de membres de l'opposition. Celui-ci vise notamment à harmoniser la pratique des juges de paix lors des résolutions de bail. Ces derniers peuvent condamner à une indemnité d'occupation le preneur qui reste dans les lieux. Cela peut arriver pour des cas de force majeure ; c'est explicité dans la loi.

Certains juges de paix condamnent à une indemnité d'occupation mensuelle. Or, cela n'a aucun sens, lorsque le bail est résolu, de condamner le preneur à une indemnité d'occupation mensuelle, car de ce fait, il restera plus longtemps. Il ne libérera en effet pas le bien plus rapidement dès lors que, s'il a payé un jour de retard, il doit payer tout le mois. Or le bailleur, lui, attend que son bien soit libéré le plus rapidement possible.

Un amendement harmonise cet état de fait et oblige les juges de paix à prononcer une indemnité d'occupation journalière, ce qui fait des centaines de milliers d'euros de gagnés, tant pour le bailleur, qui pourra relouer plus facilement, que pour les

blijkbaar altijd als laatste geïnformeerd, wanneer het gaat over ontwerpen van ordonnances. Soms krijgen we die pas een dag of twee op voorhand in de commissie te behandelen.

Het is ondermaats dat u adviezen van deskundigen van tafel veegt. U vervult uw rol als staatssecretaris niet goed. Ik had meer van u verwacht bij uw aantreden. Het faillissement van de woningmarkt in Brussel dreigt en u doet er alles aan om het vertrouwen nog meer te ondermijnen.

De heer Martin Casier (PS) (in het Frans).- *Mijnheer Vanden Borre, u houdt vol dat er geen overleg is geweest en dat wij in de boosheid volharden. Op die manier lacht u met het vele werk dat het parlement verzet heeft.*

Dat u ontevreden bent over de tekst, berust louter op ideologische redenen. De meerderheid maakt in deze tekst duidelijke keuzes en daar blijven wij achter staan. In plaats van het advies van de vrederechters moet u er misschien eens de visie van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen op nalezen.

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) (in het Frans).- *Ik wil met een positieve noot afsluiten. Ik diende namelijk een amendement in dat door een aantal oppositieleden is goedgekeurd. Het gaat over de harmonisering van de werkwijze van de vrederechters bij de ontbinding van huurcontracten. Ze kunnen een huurder die bij overmacht in de woning blijft, een bewoningsvergoeding opleggen.*

Sommigen leggen een maandelijkse bewoningsvergoeding op, maar dat houdt geen steek wanneer de huurovereenkomst is ontbonden, want dan blijft de huurder nog langer in de woning, terwijl de verhuurder wil dat die zo snel mogelijk ontruimd wordt.

Met het amendement worden de vrederechters verplicht om een dagvergoeding op te leggen, wat geld- en tijdswinst oplevert.

locataires. Je trouvais important de signaler que cette ordonnance permettait aussi de gagner du temps et de l'argent.

2117 **M. le président.-** La discussion générale conjointe est close.

2117 *Discussion des articles*

2117 **M. le président.-** Nous passons à la discussion des articles du projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité (nos A-680/1 et 2 – 2022/2023), sur la base du texte adopté par la commission.

2117 *Article 1er*

Pas d'observation ?

Adopté.

2117 *Articles 2 et 3*

Pas d'observation ?

Adoptés.

2117 *Article 4*

2117 **M. le président.-** Un amendement n° 1 a été déposé par M. Mathias Vanden Borre, Mme Cieltje Van Achter et M. Gilles Verstraeten, libellé comme suit :

« Supprimer l'article 233duodecies en projet. »

L'amendement et l'article sont réservés.

2117 *Article 5*

Pas d'observation ?

Adopté.

Nous procéderons tout à l'heure aux votes nominatifs sur l'amendement, l'article réservé et sur l'ensemble du projet d'ordonnance.

2121 **TEMPS DE PAROLE**

2121 **M. le président.-** Avant de passer à la discussion de la proposition de résolution suivante, je vous rappelle que, conformément à la décision du Bureau élargi du 11 janvier 2023, le temps de parole pour les deux propositions de résolution

De voorzitter.- De samengevoegde algemene bespreking is gesloten.

Artikelsgewijze bespreking

De voorzitter.- Wij gaan over tot de bespreking van de artikelen van het ontwerp van ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit (nrs. A-680/1 en 2 – 2022/2023), op basis van de door de commissie aangenomen tekst.

Artikel 1

Geen bezwaar?

Aangenomen.

Artikelen 2 en 3

Geen bezwaar?

Aangenomen.

Artikel 4

De voorzitter.- Een amendement nr. 1 wordt ingediend door de heer Mathias Vanden Borre, mevrouw Cieltje Van Achter en de heer Gilles Verstraeten, en luidt als volgt:

“Het ontworpen artikel 233duodecies schrappen.”

De stemming over het amendement en het artikel wordt aangehouden.

Artikel 5

Geen bezwaar?

Aangenomen.

Wij zullen later stemmen over het amendement, het aangehouden artikel en het geheel van het ontwerp van ordonnantie.

SPREEKTIJD

De voorzitter.- Voor we overgaan tot de bespreking van het voorstel van resolutie over de toekomst van de benzinstations, herinner ik u eraan dat, overeenkomstig de beslissing van het Bureau in uitgebreide samenstelling van 1 januari 2023,

inscrites à l'ordre du jour de cette séance a été fixé à dix minutes pour l'auteur de la proposition, cinq minutes par groupe politique et deux minutes de temps de réplique.

2123 **PROPOSITION DE RÉSOLUTION DE MMES AURÉLIE CZEKALSKI, ALEXIA BERTRAND, VIVIANE TEITELBAUM ET ANNE-CHARLOTTE D'URSEL VISANT À DÉVELOPPER UNE VISION PROSPECTIVE DE L'AVENIR DES STATIONS-SERVICES SUR LE TERRITOIRE BRUXELLOIS TENANT COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ**

2123 (NOS A-410/1 ET 2 – 2020/2021)

2123 *Discussion générale*

2123 **M. le président.-** La discussion générale est ouverte.

Mme Aït Baala, rapporteuse, se réfère au rapport écrit.

2127 **Mme Aurélie Czekalski (MR).-** Le contenu du texte vous a été présenté en commission la semaine dernière, mais je voudrais exprimer quelques regrets, déceptions et surtout incompréhensions.

J'ai entendu vos remarques selon lesquelles le gouvernement bruxellois a répondu aux demandes du texte en posant les jalons de la zone de basses émissions (LEZ) et en lançant la stratégie bornes en juillet 2020. Il faut toutefois accompagner les citoyens dans ces changements en matière de mobilité. Les montants de la prime Bruxell'air ont été augmentés mais ils restent insuffisants pour équiper les Bruxellois en vélos ou leur fournir des abonnements de transports en commun. Ma collègue Anne-Charlotte d'Ursel l'a encore rappelé il y a quelques jours.

Il faut poursuivre le développement de transports en commun sûrs, rapides et propres au sein de la Région et avancer sur le déploiement des bornes publiques et semi-publiques de recharge. Les stations-service sont des acteurs sur lesquels nous devons aussi nous appuyer.

Chers collègues, dans vos interventions, vous ne vous êtes focalisés que sur l'aspect électrique de la mobilité, en oubliant la dimension de service, mais, surtout, en faisant l'impasse sur les matières économiques et d'emploi. Il existe des solutions alternatives aux carburants classiques : biocarburants, hydrogène, électricité, diesel HVO. Nous avons, dans ce domaine, besoin d'une véritable stratégie, qui ne soit pas exclusivement basée sur les véhicules électriques. Il ne faut pas se fixer sur une technologie, mais plutôt sur la finalité : l'objectif de décarbonation.

de spreektijd voor de twee voorstellen van resolutie op de agenda van de vergadering van vandaag vastgesteld werd op tien minuten voor de indiener van het voorstel, vijf minuten per politieke fractie en twee minuten voor de replieken.

VOORSTEL VAN RESOLUTIE VAN MEVROUW AURÉLIE CZEKALSKI, MEVROUW ALEXIA BERTRAND, MEVROUW VIVIANE TEITELBAUM EN MEVROUW ANNE-CHARLOTTE D'URSEL TENEINDE EEN VISIE OP DE TOEKOMST VAN BENZINESTATIONS OP HET BRUSSELS GRONDGEBIED TE ONTWIKKELEN, REKENING HOUDEND MET DE ONTWIKKELING VAN DE MOBILITEIT

(NRS. A-410/1 EN 2 – 2020/2021)

Algemene bespreking

De voorzitter.- De algemene bespreking is geopend.

Mevrouw Aït Baala, rapporteur, verwijst naar het schriftelijk verslag.

Mevrouw Aurélie Czekalski (MR) (in het Frans).- De regering zou al aan de vragen in het voorstel van resolutie tegemoetgekomen zijn door de lage-emissiezone in te voeren en de laadpaalstrategie in juli 2020 uit te rollen, zo argumenteerde men in commissie. Maar burgers hebben begeleiding nodig bij die veranderingen op het vlak van mobiliteit.

Ja, de bedragen van de Brussel'Air-premie zijn gestegen, maar ze blijven onvoldoende. De uitbouw van een veilig, snel en net openbaar vervoer moet voortgezet worden en er moeten meer laadpalen komen. Daarvoor kunnen we een beroep doen op de tankstations.

Er bestaan heel wat alternatieven voor de klassieke brandstoffen: biobrandstof, waterstof, elektriciteit, HVO-diesel. Er is dan ook nood aan een echte strategie, die niet uitsluitend gebaseerd is op elektrische wagens en die rekening houdt met economie en werkgelegenheid.

Mijn tekst dateert al van augustus 2021. In december 2022 voerden de Brusselse overheden een app in waarmee je de openbare laadpalen kunt terugvinden. Ik vraag een app waarin je alle laadpalen terugvindt.

Een lid van de meerderheid vroeg zich af wat het nut daarvan is, omdat iedereen tegenwoordig toch een smartphone of een gps heeft waarmee je die laadpalen kunt vinden. Dat klopt, maar die geven meestal niet het hele beschikbare aanbod aan brandstoffen aan.

En matière de bornes publiques de recharge, une application a été lancée par les autorités publiques bruxelloises en décembre 2022. Pour rappel, mon texte date de fin août 2021 et nous sommes en juin 2023 ! Ma proposition demande la création d'une application reprenant les emplacements de toutes les bornes de recharge accessibles au public en Région bruxelloise. Le gouvernement a enfin avancé, mais après de longs attermoissements.

Mais nous désirons une application plus large. Un système global permettrait, d'un seul clic, de voir ce qui est disponible dans un périmètre de quelques kilomètres. Ce n'est pas le cas pour l'instant. Lors des débats en commission, un collègue de la majorité se demandait à quoi pouvait servir une telle signalisation, « d'autant qu'aujourd'hui tout le monde a à disposition un GSM ou un GPS qui signale toutes les stations ». Certes, mais on ne mentionne pas l'offre disponible et les diverses possibilités en matière de carburant. Du côté de la majorité, on soulignait aussi que beaucoup de personnes pourraient charger à domicile. C'est mal connaître les réalités régionales. Bruxelles, ce sont aussi des navetteurs, des touristes, de nombreuses copropriétés où l'installation de bornes de recharge impose de longues démarches administratives : accord de l'assemblée générale, autorisations préalables, notamment du Siamu, etc.

Cette sortie progressive de la vente des véhicules diesel et essence en 2030-2035 exige de pouvoir fournir les énergies et capacités nécessaires à la circulation : bornes de recharge très rapides, carburants alternatifs. Le rôle des pouvoirs publics est d'encourager et d'inciter à l'utilisation de solutions crédibles, avec un maillage suffisant.

En cette matière, le secteur est bien conscient qu'il faut évoluer. Il estime que l'emploi, dans les 153 stations-service de la Région, se chiffre à 255 équivalents temps plein. Même les stations automatiques, qui comptent pour un tiers, exigent une maintenance journalière : vérification et nettoyage des pompes, adaptation de l'affichage des prix, etc.

2129 À la fin du mois de mars, un opérateur a annoncé la revente, voire la fermeture, de certaines de ses stations-service dans le Benelux et en Allemagne. La question de l'emploi reste dès lors sur la table. Ces emplois étant peu qualifiés et sans formation, il s'agit de mise à l'emploi. Si nous ne réfléchissons pas maintenant à l'avenir des stations-service, ce sont des emplois stables qui seront perdus, mais aussi des familles qui seront mises en difficultés. Chers collègues, est-ce là votre objectif ? Un important travail doit être mené en collaboration avec le secteur, qui, contrairement à ce que vous laissez entendre, n'a pas été consulté.

Les compétences au sein du gouvernement bruxellois pour cette proposition de résolution sont transversales. Bruxelles Environnement est compétente concernant les obligations en matière de gestion et de dépollution des sols, ainsi que concernant les conditions d'exploitation actuelles ou futures de ces stations-service.

Iemand vond ook dat de meeste mensen wel thuis konden opladen. Dan ken je de Brusselse realiteit niet met onder andere veel pendelaars, toeristen en flatbewoners.

Als we diesel en benzine tegen 2030-2035 willen bannen, moet de overheid ervoor zorgen dat er voldoende geloofwaardige alternatieven zijn. De sector is zich ervan bewust dat hij moet evolueren. In de 153 benzinestations in het gewest zouden nu zo'n 255 voltijdsequivalenten werken. Ook de automatische benzinestations moeten dagelijks onderhouden worden.

Het gaat bij uitstek om laaggeschoolde jobs. Als we nu niet beginnen nadenken over de toekomst van de benzinestations, zullen die stabiele jobs verloren gaan en komen gezinnen in moeilijkheden. U moet daar bovendien de sector zelf bij betrekken, wat tot nu toe niet gebeurd is.

Leefmilieu Brussel is bevoegd voor de bodemsanering en voor de uitbatingsvoorwaarden van de benzinestations. De minister-president en de minister van Leefmilieu konden mij echter geen details geven over de gevolgen van het bannen van verbrandingsmotoren voor de benzinestations, dus ik moest mijn licht opsteken bij de federaties. Op basis daarvan heb ik het voorstel van resolutie opgesteld.

De benzinestations moeten logistieke knooppunten worden ten dienste van de burger. Er is vaak ruimte voor geconnecteerde werkruimten, dienstverleners op het vlak van micromobiliteit en veilige parkeerplaatsen voor deelfietsen en -scooters.

Quand j'ai interrogé le ministre-président et le ministre de l'Environnement, aucun des deux n'a pu me communiquer d'informations précises. Je me suis dès lors adressée aux fédérations afin de connaître les conséquences de l'abandon progressif des véhicules thermiques sur les stations-service en Région bruxelloise. Ces informations disparates devraient être regroupées pour aborder l'avenir des stations-service. C'est dans ce cadre que cette proposition a été déposée.

Les stations-service peuvent et doivent réellement devenir des nœuds logistiques au service des citoyens et des riverains, en mettant à disposition des services divers (espaces de travail connectés, services de micromobilité, etc.). Pour assurer une parfaite intégration de la micromobilité dans le système multimodal bruxellois, les stations-service disposent d'ailleurs souvent de l'espace nécessaire pour le stationnement, en toute sécurité, des vélos et scooters partagés. Elles font dès lors partie de la solution.

Les stations-service doivent adapter leurs services en fonction de leur lieu d'implantation, mais aussi des habitudes des citoyens en matière de mobilité. À cet égard, je voudrais rappeler les éléments repris dans le rapport de Brupartners sur les bornes de recharge en Région bruxelloise. Brupartners invite le gouvernement bruxellois à étudier les possibilités de réaffecter certaines stations-service. Il suggère d'établir une stratégie de réorientation des activités de ces équipements, en collaboration avec les acteurs concernés. Il estime, par exemple, que certaines stations-service pourraient être réaffectées en hub de recharge rapide afin de permettre la recharge de véhicules d'utilisateurs effectuant un déplacement de transit en Région bruxelloise (navetteurs, touristes, etc.).

Il conviendrait, en outre, de maintenir, dans un premier temps, la possibilité de se fournir en diesel et en essence, ainsi que les autres services classiques proposés par les stations (achat de liquide lave-glace, gonflage des pneus, etc.). Il ne s'agit pas de mes propres demandes, mais bien de celles du Conseil économique et social de la Région bruxelloise.

Pour terminer, je citerai le ministre wallon de l'Énergie, M. Philippe Henry, qui, dans le cadre d'une question de suivi de cette même résolution votée en Wallonie il y a plus de deux ans, a déclaré s'être saisi de ce texte très ambitieux.

²¹³¹ Selon lui, il ne faut pas se leurrer : les stations-service, quelles qu'elles soient, doivent être des lieux de transit et devraient donc idéalement être équipées d'infrastructures permettant une charge plus rapide. Il s'agit d'un enjeu majeur dans le développement de la mobilité électrique.

Il a également déclaré que chaque membre du gouvernement wallon devait prendre ses responsabilités pour permettre des avancées. Il faut du temps, mais l'exécutif wallon a commencé à mettre ce texte en œuvre.

Je regrette que cette proposition ait été abordée sous un seul angle, sans considération pour les autres enjeux qui en découlent.

Brupartners vraagt de Brusselse regering om een aantal benzinestations een nieuwe bestemming te geven. Ze kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden als locatie voor snelle laadpalen, die pendelaars en toeristen moeten bedienen. Daarvoor moet de regering een strategie uitwerken.

Ondertussen moet het ook mogelijk blijven, zeker in eerste instantie, om diesel en benzine te blijven tanken en moet de klassieke dienstverlening van de stations, zoals het controleren van de bandenspanning, behouden blijven.

Ook de Waalse minister van Energie vindt dat de benzinestations omgebouwd moeten worden tot transitknooppunten, waar je onder meer snel kunt opladen. Dat is essentieel voor elektrische mobiliteit.

De situatie is inderdaad geëvolueerd de voorbije twee jaar, maar in plaats van de tekst af te wijzen, had de meerderheid ook amendementen kunnen indienen. Zij toont dus een groot gebrek aan ambitie en visie.

(Applaus bij de MR)

Certes, la situation a évolué en deux ans, mais rien ne vous empêchait d'amender ce texte. Je ne peux dès lors que constater le manque d'ambition et de vision de mes collègues de la majorité quant à l'avenir des stations-service à Bruxelles, une capitale en pleine mutation.

(Applaudissements sur les bancs du MR)

2135 **M. le président.-** La discussion générale est close.

En application de l'article 91.4 du règlement, nous procéderons tout à l'heure au vote nominatif sur les conclusions de la commission.

2137 **QUESTIONS ORALES**

2137 **M. le président.-** Étant donné que les questions orales inscrites à l'ordre du jour ont reçu réponse écrite, elles sont dès lors retirées de l'ordre du jour.

La séance est close.

- La séance plénière du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale est levée à 12h14.

De voorzitter.- De algemene bespreking is gesloten.

Met toepassing van artikel 91.4 van het reglement zullen wij later stemmen over het besluit van de commissie.

MONDELINGE VRAGEN

De voorzitter.- Aangezien de mondelinge vragen op de agenda schriftelijk werden beantwoord, worden ze van de agenda gehaald.

De vergadering is gesloten.

- De plenaire vergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement wordt gesloten om 12.14 uur.

ANNEXES – BIJLAGEN

1. [Excusés – Verontschuldigen](#)
2. [Communications – Mededelingen](#)
3. [Cour Constitutionnelle / Délibérations budgétaires - Grondwettelijk Hof / Begrotingsberaadslagingen](#)
4. [Détail du vote nominatif / Detail van de naamstemming](#)

DETAIL VAN DE NAAMSTEMMING / DÉTAIL DU VOTE NOMINATIF

STEMMING 1 / VOTE 1

Ja	11	Oui
----	----	-----

Aurélie Czekalski, Christophe De Beukelaer, Vincent De Wolf, Bianca Debaets, Céline Fremault, Véronique Lefrancq, David Leisterh, Gaëtan Van Goidsenhoven, Mathias Vanden Borre, Gilles Verstraeten, Anne-Charlotte d'Ursel.

Neen	35	Non
------	----	-----

Fouad Ahidar, Bruno Bauwens, Jan Busselen, Martin Casier, Delphine Chabbert, Ridouane Chahid, Emmanuel De Bock, Françoise De Smedt, Carla Dejonghe, Nadia El Yousfi, Marc-Jean Ghysels, Youssef Handichi, Soetkin Hoessen, Pepijn Kennis, Jean-Pierre Kerckhofs, Hasan Koyuncu, Leila Lahssaini, Marie Lecocq, Marc Loewenstein, Pierre-Yves Lux, Rachid Madrane, Joëlle Maison, Ahmed Mouhssin, Thomas Naessens, Marie Nagy, Petya Obolensky, Isabelle Pauthier, John Pitseys, Magali Plovie, Els Rochette, Matteo Segers, Lotte Stoops, Luc Vancauwenberge, Arnaud Verstraete, Jonathan de Patoul.