



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 131/2025
van 9 oktober 2025
Rolnummers : 8162, 8193 en 8194**

In zake :

- het beroep tot vernietiging van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 22 juni 2023 « 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 », ingesteld door de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-Eigenaars Syndicaat »;

- de prejudiciële vragen betreffende artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 4 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 22 juni 2023 « 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 », gesteld door de Vrederechter van het kanton Sint-Jans-Molenbeek en door de Vrederechter van het kanton Ukkel.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Pierre Nihoul en Luc Lavrysen, en de rechters Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Kattrin Jadin en Magali Plovie, bijgestaan door griffier Frank Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter Pierre Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van het beroep en van de prejudiciële vragen en rechtspleging

a. Bij vonnis van 12 februari 2024, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 14 februari 2024, heeft de Vrederechter van het kanton Sint-Jans-Molenbeek de volgende prejudiciële vragen gesteld :

« Is artikel 233*duodecies* van de ordonnantie van 17 juli 2023 [lees : 2003] houdende de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 4 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement van 22 juni 2023 (*Belgisch Staatsblad*, 21 augustus 2023), bestaanbaar met artikel 11 van de Grondwet, in zoverre het :

- een verschil in behandeling invoert tussen de verhuurders die, ingevolge een beslissing van de rechter waarbij de uitzetting van hun huurder wordt toegestaan, tot die uitzetting kunnen overgaan buiten de winterstop, en de verhuurders die, doordat zij tot die uitzetting wensen over te gaan gedurende de winterstop, het vonnis tot uitzetting niet ten uitvoer kunnen leggen, rekening ermee houdend dat de bewoningsvergoeding die door het Solidariteitsfonds ten laste kan worden genomen, niet noodzakelijk overeenstemt met het bedrag van de huur ?

- een verschil in behandeling invoert tussen de verhuurders die, ingevolge de beslissing van de rechter om de uitzettingstermijn te verlengen overeenkomstig artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode, hun huurders niet kunnen uitzetten, en de verhuurders die, wegens de winterstop bepaald in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode, zulks niet kunnen doen, in zoverre de eerstgenoemde categorie geen schuldvordering kan indienen bij het Solidariteitsfonds indien de huurder geen bewoningsvergoeding betaalt, terwijl de tweede categorie dat wel kan ?

Schendt artikel 233*duodecies* van de ordonnantie van 17 juli 2023 [lees : 2003] houdende de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd bij artikel 4 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement van 22 juni 2023 (*Belgisch Staatsblad*, 21 augustus 2023), artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Aanvullend Protocol van 20 maart 1952 bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, in zoverre het geen billijk evenwicht tot stand brengt tussen, enerzijds, de belangen van de huurder van een onroerend goed wiens uitzetting wordt opgeschort en, anderzijds, de belangen van de eigenaar-verhuurder, hetgeen een overdreven beperking van het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verhuurder inhoudt, met name door het de rechter niet mogelijk te maken het belang van beide partijen in aanmerking te nemen om de uitzettingstermijn vast te stellen en rekening ermee houdend dat de bewoningsvergoeding die door het Solidariteitsfonds ten laste kan worden genomen, niet noodzakelijk overeenstemt met het bedrag van de huur ? ».

b. Bij vonnis van 29 februari 2024, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 11 maart 2024, heeft de Vrederechter van het kanton Ukkel de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode, zoals ingevoegd bij artikel 4 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement van 22 juni 2023 (*Belgisch Staatsblad* van 21 augustus 2023), de artikelen 11 en 16 van de Grondwet en 5.69 en 5.73 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre het :

- de uitzetting van een huurder die zijn verplichtingen niet nakomt, tijdelijk verbiedt, zelfs wanneer bepaalde huurovereenkomsten correct werden beëindigd, overeenkomstig de in de Brusselse Huisvestingscode gestelde regels, of ingevolge akkoorden voor een minnelijke schikking tussen de partijen waardoor de uitzetting mogelijk wordt, of ingevolge het flagrant, herhaaldelijk en aanhoudend niet-nakomen door de huurder van zijn verplichting om huur te betalen, het niet-sluiten van een verzekering die zijn aansprakelijkheid dekt, hetgeen een inmenging vormt in het eigendomsrecht van de verhuurder en het billijke evenwicht verbreekt tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van eigendom,

- het recht op toegang tot de rechter beperkt, dat het recht impliceert om definitieve rechterlijke beslissingen ten uitvoer te leggen ? ».

c. Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 19 februari 2024 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 13 maart 2024, heeft de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-Eigenaars Syndicaat », bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Emmanuel Plasschaert en mr. Eric Montens, advocaten bij de balie te Brussel, beroep tot vernietiging ingesteld van de ordonnantie van 22 juni 2023 van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest « 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 » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 21 augustus 2023; errata bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 2 en 31 mei 2024).

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 8162, 8193 en 8194 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

Memories zijn ingediend door :

- de vzw « Huurdersbond », de vzw « Brusselse Bond voor het Recht op Wonen » en de vzw « Loyers Négociés », bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Isabelle de Viron, mr. Melvin Ouedraogo, mr. Vincent Letellier en mr. Véronique van der Plancke, advocaten bij de balie te Brussel (tussenkomende partijen in alle zaken);

- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Aurélien Vandeburie, mr. Nicolas Bonbled, mr. Camila Dupret Torres en mr. Anissa Batik, advocaten bij de balie te Brussel (in alle zaken).

De verzoekende partij in de zaak nr. 8194, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Emmanuel Plasschaert, mr. Eric Montens en mr. Sofiane Fergali, advocaten bij de balie te Brussel, heeft een memorie van antwoord ingediend.

Memories van wederantwoord zijn ingediend door :

- de vzw « Huurdersbond », de vzw « Brusselse Bond voor het Recht op Wonen » en de vzw « Loyers Négociés », bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Isabelle de Viron, mr. Melvin Ouedraogo, mr. Vincent Letellier en mr. Véronique van der Plancke (in de zaak nr. 8194);

- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Nicolas Bonbled en mr. Anissa Batik (in de zaak nr. 8194).

Bij beschikking van 30 april 2025 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Michel Pâques en Yasmine Kherbache te hebben gehoord, beslist dat de zaken in staat van wijzen waren, dat geen terechtzitting zou worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek om te worden gehoord, zou hebben ingediend, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten na die termijn zouden worden gesloten en de zaken in beraad zouden worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, zijn de zaken in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *De feiten en de rechtspleging in de bodemgeschillen in de zaken nrs. 8162 en 8193*

Het voor het verwijzende rechtscollege hangende geschil in de zaak nr. 8162 heeft betrekking op een huurovereenkomst die werd ontbonden ten nadele van de huurder, met een machtiging tot uitzetting. De verhuurder verzoekt het verwijzende rechtscollege hem ertoe te machtigen de huurder uit te zetten, ondanks de in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde winterstop. Het verwijzende rechtscollege stelt vast dat het niet bevoegd is om te beslissen om de toepassing van die bepaling te weren en beslist om het Hof vragen te stellen over de overeenstemming van die bepaling met de artikelen 11 en 16 van de Grondwet en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Het voor het verwijzende rechtscollege hangende geschil in de zaak nr. 8193 heeft betrekking op het derdenverzet dat door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is ingesteld tegen een vonnis dat het verwijzende rechtscollege op 18 oktober 2023 heeft gewezen, waarbij wordt toegestaan dat een huurster uit haar woning wordt gezet tijdens de winterperiode, om reden dat artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode discriminerend is. In het verwijzingsvonnis stelt het verwijzende rechtscollege vast dat het Hof bevoegd is om de grondwettigheid van de voormelde bepaling te toetsen. Het vraagt het Hof dus of die bepaling bestaanbaar is met de artikelen 11 en 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 5.69 en 5.73 van het Burgerlijk Wetboek.

III. *In rechte*

- A -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging dat is ingesteld in de zaak nr. 8194

A.1.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het in de zaak nr. 8194 ingestelde beroep tot vernietiging onontvankelijk is omdat het niet tijdig is ingesteld.

A.1.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert eveneens aan dat het beroep onontvankelijk is wegens gebrek aan belang, omdat de verzoekende partij zich houdt aan een abstracte uiteenzetting van haar belang om in rechte te treden en omdat geen van haar leden, noch enige eigenaar in België zich bij het vernietigingsberoep hebben aangesloten. In ondergeschikte orde doet de Regering gelden dat de verzoekende partij hoe dan ook geen belang heeft bij de vernietiging van de artikelen 1 tot 3 van de bestreden ordonnantie, die respectievelijk betrekking hebben op de bevoegdheid van de gewestelijke ordonnantiegever, op het bezorgen van het onbewoonbaarheidsbesluit van een woning aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (hierna : het OCMW) van de plaats waar de woning zich bevindt en op het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

A.2. De tussenkommende partijen voeren aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de vernietiging van artikel 1 van de bestreden ordonnantie, aangezien dat artikel het rechtsbestel niet wijzigt, noch bij de vernietiging van artikel 3 van die ordonnantie, met betrekking tot het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit, de middelen van dat Fonds en de bestemming van die middelen.

A.3. De verzoekende partij doet gelden dat het de datum van het postmerk op de aangetekende zending van het verzoekschrift is die bewijskracht heeft met betrekking tot de inachtneming van de termijn om het beroep in te stellen en dat zij het beroep te dezen heeft verzonden binnen de vereiste termijn, hetgeen zowel het Hof, bij beschikking van 13 maart 2024, als het « track and trace »-systeem van bpost bevestigen. In ondergeschikte orde voert zij aan dat het feit dat bpost de daadwerkelijke ontvanger van de zending niet kan identificeren, een geval van overmacht uitmaakt, krachtens hetwelk het beroep moet worden geacht binnen de vereiste termijn te zijn ingesteld.

A.4. De verzoekende partij zet uiteen dat haar statutair doel erin bestaat het onroerende en roerende private eigendomsrecht te verdedigen. Zij voert aan dat de bestreden ordonnantie het eigendomsrecht op een onroerend goed rechtstreeks en ongunstig kan raken, in zoverre zij de mogelijkheden wijzigt om minstens de vruchten van dat goed daadwerkelijk te genieten, en in zoverre zij eveneens afbreuk doet aan een investering in een onroerend goed als spaarvorm. Zij voegt eraan toe dat het feit dat geen enkele eigenaar zich bij het beroep heeft aangesloten, daaraan geen afbreuk doet en dat zij verschillende concrete voorbeelden geeft van een aantasting van het onroerend eigendomsrecht die voortvloeit uit de bestreden ordonnantie.

Ten aanzien van de middelen die zijn opgeworpen in het kader van het beroep tot vernietiging dat is ingesteld in de zaak nr. 8194

Wat betreft het eerste middel

A.5.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 39, 134, 145 en 146 van de Grondwet en van de artikelen 6 en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna : de bijzondere wet van 8 augustus 1980). De verzoekende partij voert aan dat de bestreden ordonnantie, op zijn minst de artikelen 1, 3, 4 en 5 ervan, inbreuk maakt op de bevoegdheid van de federale overheid in gerechtelijke aangelegenheden. Dat middel bestaat uit drie onderdelen.

In het eerste onderdeel doet de verzoekende partij gelden dat, aangezien de bestreden ordonnantie de tenuitvoerlegging van de uitzettingsbeslissingen uitstelt, zij het Gerechtelijk Wetboek wijzigt, terwijl enkel de federale overheid bevoegd is om dat te doen, en dat zij de veroordeelde persoon de mogelijkheid biedt om de uitzetting eenzijdig uit te stellen, hetgeen de uitvoerbare kracht van de uitgesproken vonnissen in het gedrang brengt. Zij voert aan dat de bestreden ordonnantie niet dezelfde logica als het Gerechtelijk Wetboek volgt, aangezien zij het toepassingsgebied uitbreidt van de regels inzake termijnen die in acht moeten worden genomen vóór de uitzetting, en aangezien zij, zelfs indien zij dezelfde logica van dat Wetboek zou volgen, inbreuk zou blijven maken op de federale bevoegdheden. Zij doet gelden dat die termijnen en dat uitstel noch tijdelijk zijn, noch voorbehouden aan bijzondere omstandigheden, aangezien de zorgen met betrekking tot de huisvesting in Brussel minstens dateren van de jaren 1990 en van de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aangevoerde « acute crisis » van 2010. De winterstop is niet tijdelijk, aangezien hij is bedoeld om jaarlijks te worden toegepast voor onbepaalde duur, los van de toestand van de huurmarkt. De verzoekende partij voert dan ook aan dat de cumulatieve voorwaarden die door het Hof zijn vastgesteld in zijn arresten nrs. 97/2022 (ECLI:BE:GHCC:2022:ARR.097) en 147/2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.147) niet in acht worden genomen.

A.5.2. In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat aangezien de artikelen 3, 4 en 5 van de bestreden ordonnantie voorzien in de nadere regels voor het instellen van een rechtsvordering voor de bevoegde rechter en in de te volgen procedure, zij inbreuk maken op de bevoegdheid van de federale overheid in gerechtelijke aangelegenheden, terwijl dat niet noodzakelijk is voor de uitoefening door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van een eigen bevoegdheid en terwijl de weerslag van die bepalingen op de aangelegenheid die onder de bevoegdheid van de federale overheid valt, niet marginaal is.

In een eerste subonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de artikelen 3, 4 en 5 van de bestreden ordonnantie noch noodzakelijk, noch pertinent zijn, gelet op het door de ordonnantiegever beoogde doel van bescherming van het recht op huisvesting. Allereerst voorzagen de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek reeds in een gerechtelijke controle van de uitzettingsmaatregel. Vervolgens verergert de verlenging van de gerechtelijke procedures de situatie van zowel de verhuurder als de huurder (zij voert in dat verband de toename van de schulden en het voortbestaan van een precaire situatie aan), zonder het recht op huisvesting te vrijwaren, aangezien zij het oorspronkelijke en fundamentele probleem niet oplost, namelijk het verschil tussen het gemiddelde inkomen van de Brusselaars en de gemiddelde huurprijs, waarbij de ordonnantie het niet mogelijk maakt dat verschil te verkleinen, noch het aantal sociale woningen te verhogen, noch de mobiliteit te verbeteren.

In een tweede subonderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de verlenging van de termijn voor verschijning waarbinnen de OCMW's kunnen optreden, noch noodzakelijk, noch pertinent is, aangezien de OCMW's reeds ruim de tijd hadden om op te treden onder de vroegere regeling. Zij voert aan dat, indien de OCMW's niet optraden, dat ofwel kwam wegens een gebrek aan middelen, een gebrek aan belang of omdat hun prioriteiten elders lagen, ofwel omdat de huurders geen beroep doen op de hulp van het OCMW wegens een negatief *a priori* of slechte ervaringen uit het verleden. In ondergeschikte orde doet zij gelden dat de bestreden ordonnantie niet in een bindende termijn voorziet waarbinnen de griffie de uitzettingseis moet meedelen aan het OCMW, waardoor de griffie de uitzettingseis dus kan meedelen op de dag vóór de terechtzitting, en zelfs erna.

Bijgevolg biedt de nieuwe regeling in werkelijkheid minder waarborgen dan die van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de mededeling aan het OCMW.

In een derde subonderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233*quinquies*, § 2, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode een nieuwe vereiste invoert die noch noodzakelijk, noch pertinent is, in zoverre het voorziet in de verplichting om, in de gedinginleidende akte, het telefoonnummer en, in voorkomend geval, het e-mailadres te vermelden van de persoon tegen wie de eis wordt ingediend, indien die informatie bekend is bij de verhuurder, terwijl die vermeldingen reeds op straffe van nietigheid waren voorgeschreven voor alle vorderingen inzake huurovereenkomsten. Bovendien doet de precisering « indien door de verhuurder bekend », die niet in het Gerechtelijk Wetboek voorkomt, rechtsonzekerheid ontstaan met betrekking tot de moeilijkheid voor de verhuurder om aan te tonen dat hij die elementen kent. Ten slotte toont die vermelding aan dat de ordonnantiegever die vermelding niet als noodzakelijk beschouwt, hetgeen ook blijkt uit de omstandigheid dat die vermelding niet is vereist wanneer de uitzettingseis bij conclusie wordt ingediend.

Als vierde subonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de in artikel 233*quater* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde verplichting om minstens een maand vóór het nemen van maatregelen tot invordering van een huur- of lastenschuld een ingebrekestelling te versturen, noch noodzakelijk, noch pertinent is, omdat, ten eerste, alle maatregelen worden beoogd, met inbegrip van bijvoorbeeld nieuwe vorderingen of tegenvorderingen die bij conclusie worden ingesteld tijdens het geding, terwijl het doel van de ordonnantiegever enkel erin bestond te voorzien in een ingebrekestelling vóór de gerechtelijke procedures; ten tweede, die verplichting ook betrekking heeft op situaties waarbij elke ingebrekestelling met een mogelijkheid tot remediëring wordt uitgesloten, bijvoorbeeld bij een ernstige tekortkoming die elke voortzetting onmogelijk maakt of in geval van een gegeven opzegging; ten derde, een termijn van zeven werkdagen zou volstaan voor een zorgvuldige huurder; ten vierde, de verplichting niet enkel betrekking heeft op de gevallen met betrekking tot een uitzetting en het door de ordonnantiegever beoogde doel van bescherming van het recht op huisvesting dus te buiten gaat; ten vijfde, die ingebrekestelling verplicht het telefoonnummer van de verhuurder moet bevatten, terwijl geen enkele bepaling de verhuurders verplicht om over een telefoon te beschikken en terwijl tal van hen het beheer van de huurovereenkomst delegeren of om veiligheidsredenen hun telefoonnummer niet wensen mee te delen.

In een vijfde subonderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de verplichting voor de verhuurder om de kosten van de dagvaarding hoe dan ook te dragen, noch noodzakelijk, noch pertinent is, gelet op het door de ordonnantiegever beoogde doel van bescherming van het recht op huisvesting. Volgens haar wordt met die verplichting in werkelijkheid een ander doel nagestreefd, namelijk de kosten van de procedure verminderen door aan te sporen tot het indienen van een verzoekschrift in plaats van een dagvaarding, hetgeen, enerzijds, geenszins tot de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting behoort en, anderzijds, de verhuurder belet om het geding met vaste datum in te leiden. De verzoekende partij voegt eraan toe dat die maatregel de kosten en de werklust van de griffie verzwart, zodat hij klaarblijkelijk niet marginaal is.

In een zesde en laatste subonderdeel doet de verzoekende partij gelden dat de bestreden ordonnantie noch noodzakelijk, noch pertinent is, in zoverre zij zich niet beperkt tot huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, terwijl het recht op huisvesting enkel op die huurovereenkomsten betrekking heeft.

A.5.3. In het derde en laatste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233*ter* van de Brusselse Huisvestingscode de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting overschrijdt, in zoverre het betrekking heeft op handelshuurovereenkomsten zonder zich te beperken tot die welke betrekking hebben op een goed dat ook een woning voor de huurder is. Zij merkt in het bijzonder op dat de in paragraaf 2 van artikel 233*ter* bedoelde regel niet is beperkt tot de kwestie van het recht op huisvesting, terwijl er geen enkele reden is om hem op te leggen met betrekking tot de handelshuurovereenkomsten waarop de huisvesting geen betrekking heeft.

A.6.1. In antwoord op het eerste middel brengt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in herinnering dat de gewesten, luidens de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, bevoegd zijn om de specifieke regels betreffende woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten vast te stellen, die zullen kunnen afwijken van het federaal gemeen recht en de voorwaarden inzake uithuiszetting zullen inhouden. Wat het eerste onderdeel betreft, voert zij aan dat elk uitstel van tenuitvoerlegging van rechterlijke beslissingen, bedoeld in de artikelen 233*undecies* en 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode, tijdelijk is en dat het wordt toegestaan in de uitzonderlijke omstandigheden van de acute huisvestingscrisis in Brussel, die de laatste jaren erger is geworden. Wat meer in het bijzonder de in artikel 233*undecies*, §§ 1 en 2, van die Code bedoelde termijnen betreft, merkt de Regering op dat die bepaling in werkelijkheid de regels van artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek overneemt, zij het dat de termijn tussen het bericht van de deurwaarder en de uitzetting van vijf naar vijftien werkdagen wordt verhoogd. De

Regering is van mening dat, aangezien de termijnen in ruime mate identiek zijn aan de termijnen waarin de federale overheid voorziet, er geen inbreuk op de bevoegdheden van die laatste moet worden vastgesteld.

Wat meer in het bijzonder de in artikel 233*undecies*, § 3, van dezelfde Code bedoelde onderbreking van de termijn van één maand betreft, is de draagwijdte ervan beperkt, aangezien de onderbreking een aanvang neemt vanaf het bericht van uithuiszetting, zodat de uitzetting maar hoogstens een maand kan worden uitgesteld.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert eveneens aan dat de bij artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode ingevoerde winterstop evenmin inbreuk maakt op de bevoegdheden van de federale overheid, aangezien hij maar een tijdelijk uitstel van de uitzetting mogelijk maakt, in de uitzonderlijke omstandigheden van de acute huisvestingscrisis waarmee het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te kampen heeft, en meer in het bijzonder de dramatische maatschappelijke realiteit rond uitzettingsvonnissen, die talrijker zijn in Brussel dan in de andere gewesten. Zij verwijst naar het voormelde arrest van het Hof nr. 97/2022, waarbij het Hof heeft geoordeeld dat de ordonnantiegever gepaste maatregelen had kunnen nemen ter bescherming van de gezondheid en de huisvesting van een categorie van personen die zich zelfs in normale omstandigheden in een preciaire situatie bevinden.

In ondergeschikte orde merkt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op dat de door de verzoekende partij bekritiseerde termijnen niets te maken hebben met de tenuitvoerlegging van een rechterlijke beslissing die nog niet is uitgesproken, en dat de mogelijkheid om een uitzettingseis bij conclusie in te dienen geen onevenredige termijnen met zich meebrengt, aangezien de verhuurders die de proceduretermijnen willen inkorten, de aandacht van de griffie kunnen vestigen op het bestaan van een uitzettingseis, zoals in de parlementaire voorbereiding trouwens wordt opgemerkt.

Wat betreft de opschorting van de uitzettingsprocedure, bedoeld in artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, zet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uiteen dat zij enkel plaatsvindt indien de huurder of de bewoner aan de deurwaarder het bewijs bezorgt van een effectieve huisvestingsoplossing, in welk geval het optreden van een rechter niet noodzakelijk is.

A.6.2. Wat het tweede onderdeel betreft, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat de bestreden bepalingen overeenstemmen met het doel van de ordonnantiegever dat erin bestaat uithuiszettingen zoveel mogelijk te voorkomen.

In verband met het eerste subonderdeel voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat het verlengen van de procedure en het uitstellen van de tenuitvoerlegging van rechterlijke beslissingen volledig onder de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting vallen. Zelfs indien dat niet het geval was, kunnen die maatregelen, die berusten op objectieve gegevens en op de aanbevelingen van deskundigen ter zake, worden genomen krachtens de impliciete bevoegdheden, omdat zij noodzakelijk zijn om een betere tenlasteneming te waarborgen van de personen die dreigen te worden uitgezet en om een herhuisvestingsoplossing te waarborgen. De noodzaak van de winterstop vloeit voort uit de dramatische maatschappelijke realiteit van de uitzettingen. De noodzaak van de verlenging van de proceduretermijnen beantwoordt aan het doel dat erin bestaat te vermijden dat de huurders zich in een uiterst ingewikkelde situatie bevinden tijdens de terechtzitting, en dus hun recht op huisvesting beter te waarborgen, in de context van de huisvestingscrisis die specifiek is voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. De Regering doet gelden dat in de studies over de uitzettingen in dat Gewest werd gewezen op de nood aan een wetgevend optreden om de procedure rond de gerechtelijke controle van de uitzettingen te moduleren.

Wat het tweede subonderdeel betreft, doet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gelden dat de verlenging van de termijn voor verschijning noodzakelijk en pertinent is ten aanzien van het doel dat erin bestaat de OCMW's, die voortaan stelselmatig worden geïnformeerd vóór elke uitzetting, de tijd te geven om een diagnose te maken en om aangepaste en effectieve hulp voor te stellen. Verschillende studies hadden aanbevolen om dergelijke maatregelen te nemen, met name rekening houdend met het feit dat de OCMW's verklaarden over onvoldoende tijd te beschikken tussen de kennisgeving van een uitzettingsprocedure en de datum van de inleidende zitting. Het gebrek aan middelen van de OCMW's ontnemt aan de betwiste maatregelen niet hun nut en er werd in een aanvullende financiering van de OCMW's voorzien. De Regering voert aan dat, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij aanvoert, het niet noodzakelijk is om in een termijn te voorzien waarbinnen de griffie het verzoekschrift moet bezorgen aan het OCMW, aangezien artikel 233*septies* van de Brusselse Huisvestingscode voldoende waarborgt dat de OCMW's op de hoogte zullen worden gehouden. Zij voert aan dat de verzoekende partij een verkeerde lezing maakt van de parlementaire voorbereiding.

Wat het derde en het vijfde subonderdeel betreft, merkt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op dat de wijziging van de nadere regels voor het instellen van de vordering en de verplichting voor de verhuurder om de dagvaardingskosten hoe dan ook te dragen noodzakelijk en pertinent zijn om de kostprijs van de gerechtelijke procedures inzake huurovereenkomsten te beperken en dat zij werden aangenomen op grond van objectieve gegevens, overeenkomstig de aanbevelingen van de deskundigen. Meer in het bijzonder is het nuttig en pertinent om in de gedinginleidende akte de vermelding op te leggen van het telefoonnummer en, in voorkomend geval, van het e-mailadres van de persoon tegen wie de eis wordt ingediend, indien door de verhuurder bekend. Die informatie is zeer nuttig voor de OCMW's, aangezien zij daardoor makkelijker contact kunnen opnemen met de persoon en kunnen proberen de uitzetting te voorkomen. Het vermelden van die informatie wordt niet vereist in de uitzettingseis die bij conclusie wordt geformuleerd, aangezien zij in dat geval reeds bekend is bij de griffie en kan worden doorgegeven aan de OCMW's, omdat ze reeds werd meedeeld in het stadium van de gedinginleidende akte. De vermeende rechtsonzekerheid die voortvloeit uit het feit dat die gegevens enkel moeten worden vermeld indien de verhuurder ze kent, is noch pertinent ten aanzien van de aangevoerde toetsingsnormen, noch bewezen. Het is immers opportuun om het aan de rechter over te laten te beoordelen of de elementen die door de verhuurder worden aangevoerd om te verantwoorden dat die informatie wordt weggelaten, zijn aangetoond. Het is bovendien nuttig en pertinent om de kosten voor een gebruik van de dagvaarding te willen verminderen, die aanzienlijk zijn voor de huurders, die zich vaak in een situatie van betalingsachterstand bevinden. Die maatregel dient dus wel degelijk het doel van de bescherming van het recht op huisvesting van die personen. Wat betreft het argument van de verzoekende partij volgens hetwelk het verzoekschrift het niet mogelijk maakt om het geding met vaste datum in te leiden, voert de Regering aan dat het bewijs van de datum van het instellen van de vordering wordt overgelaten aan het oordeel van de rechter in het kader van de toetsing van de ontvankelijkheid en dat de verhuurders hun verzoekschrift ter griffie kunnen neerleggen in aanwezigheid van een deurwaarder. Wat betreft het argument volgens hetwelk die maatregel werkoverlast voor de griffies met zich mee kan brengen, voert de Regering aan dat dat geenszins wordt gestaafd, dat de meeste verhuurders reeds gebruikmaken van het verzoekschrift in plaats van de dagvaarding en dat zelfs elke eventuele werkoverlast verantwoord zou zijn ten aanzien van het doel van de ordonnantiegever dat erin bestaat de kosten van de procedure voor de huurders te verminderen.

Wat het vierde subonderdeel betreft, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat de vereiste van een ingebrekestelling, een maand vooraleer er bijkomende maatregelen worden genomen, is gebaseerd op objectieve gegevens en op de aanbevelingen van de deskundigen ter zake. Aldus wordt in een studie die op verzoek van de Regering is uitgevoerd, gesuggereerd om te voorzien in stappen vóór het opstarten van de gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en tot uitzetting. Op het argument van de verzoekende partij volgens hetwelk het toepassingsgebied van die vereiste al te ruim zou zijn, omdat het situaties omvat die niet pertinent zijn ten aanzien van het door de wetgever beoogde doel en situaties die niet kunnen worden verholpen, antwoordt de Regering dat de klassieke regels van overmacht van toepassing blijven, net zoals de artikelen 860 en 861 van het Gerechtelijk Wetboek inzake nietigheid. De termijn van een maand is gebaseerd op een aanbeveling van deskundigen. Hoewel die verplichting tot voorafgaande verzending van een ingebrekestelling weliswaar niet enkel de gevallen van uitzetting betreft, zet de Regering uiteen dat de vorderingen tot invordering van huur- of lastenschulden in sommige gevallen enkel in een later stadium, bij conclusie, aanleiding geven tot uitzettingseisen. Het zou dus niet pertinent zijn geweest om enkel de gevallen van uitzetting te beogen. De vereiste van een vermelding van het telefoonnummer van de verhuurder is noodzakelijk om de huurder, zijn raadsman of de personeelsleden van het OCMW de mogelijkheid te bieden de situatie te doen « de-escaleren », zonder dat het beroep op een derde voor het beheer van de huurovereenkomst de verhuurders, die in die hoedanigheid op de huurovereenkomst worden vermeld, van hun verantwoordelijkheid kan ontheffen.

Wat het zesde subonderdeel betreft, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat het verantwoord is dat de bestreden ordonnantie niet wordt beperkt tot de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, aangezien de woninghuurovereenkomst betrekking kan hebben op elke vorm van huurovereenkomst voor zover zij betrekking heeft op een woning, zoals handelshuurovereenkomsten met betrekking tot een goed dat ook een woning voor de huurder uitmaakt, « studentenhuurovereenkomsten » en medehuurovereenkomsten. De Regering voegt eraan toe dat de formulering dienaangaande van de bestreden ordonnantie voortvloeit uit het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State nr. 72.557/3 van 1 februari 2023 over het voorontwerp van ordonnantie dat de bestreden ordonnantie is geworden.

A.6.3. Wat het derde onderdeel van het eerste middel betreft, doet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gelden dat de gewestelijke bevoegdheid inzake huurovereenkomsten niet alleen betrekking heeft op de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen, maar ook op de specifieke regels betreffende de handelshuur. Zij zet eveneens uiteen dat krachtens artikel 233^{ter} van de Brusselse Huisvestingscode de rechter enkel rekening dient te houden met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder indien het verhuurde goed geheel of gedeeltelijk wordt bestemd voor de huisvesting van de huurder, zodat het

overbodig is om die bepaling enkel te beperken tot de handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat eveneens als hoofdverblijfplaats voor de huurder dient. Zij voegt eraan toe dat het ten aanzien van het door de ordonnantiegever beoogde doel logisch is dat de bestreden ordonnantie ook van toepassing is op andere soorten van huurovereenkomsten, zoals de « studentenhurovereenkomst » of de medehurovereenkomst.

A.7.1. De tussenkomenende partijen voeren aan dat het eerste onderdeel van het eerste middel niet gegrond is omdat de verzoekende partij aan het voormelde arrest van het Hof nr. 147/2023 een draagwijdte toekent die het niet heeft. Dat arrest stelt immers niet de voorwaarden vast waaraan de wetgever op algemene wijze moet voldoen om op te treden; het stelt enkel de omstandigheden van de in het geding zijnde zaak vast en besluit daaruit dat de Waalse decreetgever geen afbreuk heeft gedaan aan het beginsel volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd, noch aan de bevoegdheidsverdelende regels.

Wat betreft de kritiek van de verzoekende partij met betrekking tot de verlenging van de proceduretermijnen en de mogelijkheid voor de rechter om de uitzettingstermijnen te verlengen, voeren de tussenkomenende partijen aan dat het voormelde beginsel, volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd, niet kan zijn geschonden, omdat die termijnen betrekking hebben op hetzij de fase vóór het uitzettingsvonnis, hetzij de modalisering van de termijn van de uitzetting die bij dat vonnis zelf is bevolen.

Wat betreft de verlenging van de uitzettingstermijn, de winterstop en de opschorting van de uitzettingsmaatregelen wanneer het bewijs van een herhuisvestingsoplossing wordt geleverd, voeren de tussenkomenende partijen aan dat, zelfs indien zou worden aanvaard dat het uitzonderlijke karakter van de situatie als voorwaarde wordt gesteld voor de bevoegdheid van de gewestwetgever, *quod non*, niet zou kunnen worden betwist dat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te kampen heeft met een systemische huisvestingscrisis, die de maatregelen die zijn genomen om de effectiviteit van het recht op huisvesting te waarborgen, voldoende verantwoordt. Zij verwijzen naar de argumenten die dienaangaande zijn uiteengezet door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en naar de vaststellingen van het Comité voor Economische, Sociale en Culturele Rechten van de Economische en Sociale Raad van de Verenigde Naties over de mededeling nr. 61/2018, die is aangehaald in de parlementaire voorbereiding van de bestreden ordonnantie, volgens welke de uithuiszetting enkel zou mogen worden bevolen op voorwaarde dat er geen andere oplossing bestaat en dat zij geen schending van fundamentele mensenrechten met zich meebrengt. De tussenkomenende partijen doen eveneens gelden dat de winterstop daadwerkelijk onder de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden inzake verhuur van voor bewoning bestemde goederen valt. Door die winterstop wordt ook de verplichting, voor het Gewest, om het recht op huisvesting te verwezenlijken uitgevoerd, hetgeen volgens het Comité voor Economische, Sociale en Culturele Rechten het verbod met zich meebrengt om 's nachts en tijdens de winter over te gaan tot uitzettingen.

Wat betreft het argument van de verzoekende partij volgens hetwelk de cumulatie van de maatregelen tot gevolg zou hebben dat een uitstel van de uitvoeringstermijnen van een vonnis voor een onevenredige periode mogelijk wordt gemaakt, zodat dat uitstel niet meer als tijdelijk zou kunnen worden aangemerkt, voeren de tussenkomenende partijen aan dat het het doel van de hervorming verhuult, dat in de eerste plaats erin bestaat het optreden van het OCMW te verbeteren om te vermijden dat een beroep moet worden gedaan op uitzettingen, waarbij de aanpassing van de procedure enkel ertoe strekt dat doel te bereiken. De tussenkomenende partijen leggen eveneens uit dat het hoofdpunt van de hervorming de verbetering van de procedure is en dat de winterstop maar een subsidiaire maatregel is. Zij merken bovendien op dat, onder de door de verzoekende partij vermelde uitvoeringsmoeilijkheden, een aantal ervan verband houdt met het gebrek aan beschikbaarheid of medewerking van de politiediensten ter ondersteuning van een deurwaarder bij een uitzetting.

A.7.2. Wat het tweede onderdeel betreft, zetten de tussenkomenende partijen uiteen dat de voorwaarden om gebruik te maken van de impliciete bevoegdheden zijn vervuld. De ordonnantiegever beschikt over een uitgebreide beoordelingsbevoegdheid om zijn beleid in sociaaleconomische aangelegenheden te bepalen, temeer wanneer de omstandigheden een dringend optreden van hem vereisen. In verband met de verlenging van de proceduretermijnen voeren zij aan dat die verlenging het de OCMW's mogelijk maakt om nuttig op te treden, zoals de OCMW's van de stad Brussel, van Anderlecht en van Sint-Gillis, het Steunpunt voor de Diensten Schuldbemiddeling van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en een aantal tussenkomenende partijen zelf daarvan getuigen.

Zij voeren aan dat de ordonnantiegever, wegens de vaststellingen van het Comité voor Economische, Sociale en Culturele Rechten van de Economische en Sociale Raad van de Verenigde Naties over de mededeling nr. 61/2018, vermocht te oordelen dat de bestaande bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek niet volstonden opdat

de overheden zouden voldoen aan hun positieve verplichting om alle noodzakelijke maatregelen te nemen om het recht op huisvesting te verwezenlijken en al hun middelen daartoe in te zetten.

Wat meer in het bijzonder het zesde subonderdeel betreft, doen de tussenkomenende partijen gelden dat rekening zal kunnen worden gehouden met het feit dat het betrokken goed een tweede verblijf is, aangezien elk vonnis rekening moet houden met de gevolgen die het heeft voor het recht op huisvesting van de huurder en aangezien de rechter rekening kan houden met de herhuisvestingsmogelijkheid wanneer blijkt dat de huurder daadwerkelijk elders kan wonen.

A.7.3. De tussenkomenende partijen doen gelden dat het derde onderdeel niet gegrond is. Artikel 233^{ter} van de Brusselse Huisvestingscode heeft uiteraard immers enkel betrekking op de handelshuurovereenkomsten met betrekking tot een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder, in de zin van artikel 233^{bis} van dezelfde Code, dat het toepassingsgebied vaststelt van afdeling 10 die door de bestreden ordonnantie wordt ingevoegd in titel XI, hoofdstuk II, van die Code.

Wat betreft het tweede middel

A.8.1. Het tweede middel van de verzoekende partij is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Dat middel bestaat uit vier onderdelen.

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 4 van de bestreden ordonnantie discriminerend is in zoverre het de verhuurders verschillend behandelt, naargelang de uitzetting van hun insolvente huurder wordt opgeschort met toepassing van artikel 233^{undecies}, § 1, 3^o, of § 3, van de Brusselse Huisvestingscode of met toepassing van de in artikel 233^{duodecies} van dezelfde Code bedoelde winterstop. Terwijl de eerstgenoemden de bewoningsvergoeding die niet door de huurder is betaald tijdens de opschortingsperiode, niet zullen kunnen terugvorderen, kunnen de laatstgenoemden zich wenden tot het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit om ze terug te vorderen. De verzoekende partij beklemtoont dat die verschillende verhuurders zich in vergelijkbare situaties bevinden en zij verwijst naar het voormelde advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State nr. 72.557/3. Het loutere feit dat de juridische grondslagen van de opschorting van de tenuitvoerlegging waarmee die verhuurders worden geconfronteerd, kunnen verschillen, staat de vergelijkbaarheid van hun situaties niet in de weg. De duur van de opschorting is evenmin een pertinent criterium van onderscheid, aangezien in geen enkele beperking wordt voorzien voor de duur van de door de rechter opgelegde opschorting en aangezien die laatste ook de duur van de winterstop beoordeelt, in geval van dwingende noodzaak.

A.8.2. In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233^{quinqüies} van de Brusselse Huisvestingscode discriminerend is in zoverre het erin voorziet dat elke verhuurder die een dagvaarding instelt in een geschil met betrekking tot een woninghuurovereenkomst, de dagvaardingskosten te zijn laste zal houden, zelfs indien hij de zaak wint, terwijl alle andere schuldeisers die hun schuldvordering met succes in rechte doen gelden, hun schuldenaar veroordeeld zien tot het betalen van diezelfde kosten. De verzoekende partij voert aan dat dat verschil in behandeling niet verantwoord is ten aanzien van het door de ordonnantiegever beoogde doel van bescherming van het recht op huisvesting, noch ten aanzien van het doel dat erin bestaat de kosten van de procedure te beperken.

A.8.3. In het derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233^{quater} van de Brusselse Huisvestingscode discriminerend is in zoverre het de verhuurders van woningen de verplichting oplegt om minstens een maand vooraleer er maatregelen tot invordering van een huur- of lastenschuld worden genomen, een ingebrekestelling te versturen, terwijl een dergelijke termijn niet wordt opgelegd aan de huurders die een bezwaar in rechte zouden indienen tegen hun verhuurder. Zij voegt eraan toe dat hetzelfde geldt met betrekking tot de termijn van vaststelling van 40 dagen. Zij voert aan dat de termijn van een maand vóór elke invorderingsmaatregel kan leiden tot een verslechtering van de situatie waarmee de verhuurder wordt geconfronteerd, bijvoorbeeld in geval van beschadiging van het goed of het leegmaken ervan, en dat die termijn bijgevolg onevenredig is. Zij voert aan dat de verhuurders en de huurders zich in vergelijkbare situaties bevinden. Bovendien zijn huurders in het kader van een handelshuurovereenkomst, in het bijzonder, ondernemingen. In die hoedanigheid bevinden zij zich niet in een zwakke positie die, ook al zou zij worden bewezen, geen verantwoord criterium van onderscheid zouden uitmaken.

A.8.4. In het vierde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden ordonnantie discriminerend is in zoverre de regels waarin zij voorziet, van toepassing zijn op de verhuurders van zowel hoofdverblijfplaatsen

als niet-hoofdverblijfplaatsen, zoals tweede verblijven en gezamenlijk gehuurde woningen, terwijl die twee categorieën van verhuurders zich in verschillende situaties bevinden ten aanzien van het doel van bescherming van het recht op huisvesting. De huurders van niet-hoofdverblijfplaatsen hebben per definitie *de facto* een andere woning ter beschikking. Wat betreft de goederen die het voorwerp van « studentenhurovereenkomsten » en medehurovereenkomsten uitmaken, kunnen de huurders ervan daarvan hun hoofdverblijfplaats maken, hetgeen de bepalingen met betrekking tot de woninghuurovereenkomst van toepassing maakt.

A.9.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het eerste onderdeel van het tweede middel niet gegrond is. Zij doet gelden dat de verhuurders wier uitzettingseis door de rechter wordt opgeschort op grond van artikel 233*undecies* van de Brusselse Huisvestingscode, niet kunnen worden vergeleken met diegenen wier uitzettingseis wordt opgeschort met toepassing van de in artikel 233*duodecies* van dezelfde Code bedoelde winterstop. Ofwel wordt immers tot de aan de eerstgenoemden opgelegde opschorting beslist door het bevoegde rechtscollege, in uitzonderlijke omstandigheden en nadat het rekening heeft gehouden met de belangen van de verhuurder (artikel 233*undecies*, § 1), ofwel vindt zij automatisch plaats maar blijft zij onderworpen aan het oordeel van de rechter en wordt zij beperkt tot een termijn van één maand (artikel 233*undecies*, § 3). De opschorting die aan de laatstgenoemden wordt opgelegd met toepassing van de winterstop, vindt dan weer automatisch plaats – waarbij het rechtscollege enkel een beoordelingsbevoegdheid heeft met betrekking tot de toegestane afwijkingen – en zij kan meer dan vier maanden duren. De Regering voert aan dat het bijgevolg verantwoord is om enkel voor die tweede categorie in een tegemoetkoming van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit te voorzien. Die tegemoetkoming heeft niet tot doel elke individuele verhuurder te vergoeden voor elke onbetaalde huur. De Regering voert bovendien aan dat de formulering van het voormelde artikel 233*undecies* van de Brusselse Huisvestingscode waarborgt dat enkel ernstige en reële herhuisvestingsoplossingen het uitstel van de uitzetting met zich mee zullen brengen.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering doet eveneens gelden dat de wetgever met nadruk heeft gewezen op het feit dat de doelstellingen die met de invoering van de winterstop werden beoogd, niet hadden kunnen worden bereikt door artikel 233*undecies*, aangezien de zeldzame termijnen die door de vrederechters worden toegekend, gemiddeld 40 dagen en niet de hele winter duren.

In ondergeschikte orde voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat het verschil in behandeling tussen de verhuurders die in artikel 233*undecies* van de Brusselse Huisvestingscode worden beoogd en die welke in artikel 233*duodecies* van dezelfde Code worden beoogd, berust op een objectief en pertinent criterium, namelijk het feit of de schuldvordering van de verhuurder zich al dan niet aandient in de periode van de winterstop, en het is redelijk verantwoord ten aanzien van het feit dat het rechtscollege, bij de toepassing van de winterstop, geen rekening heeft gehouden met de persoonlijke en individuele situatie van de verhuurder, met name met zijn eventuele financiële moeilijkheden, en ten aanzien van het feit dat de opschorting meer dan vier maanden kan duren.

A.9.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het tweede onderdeel niet gegrond is, aangezien artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat nutteloze kosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding, zelfs ambtshalve ten laste worden gelegd van de partij die ze foutief heeft veroorzaakt. Bijgevolg kunnen de andere schuldeisers dan de in de bestreden ordonnantie bedoelde verhuurders, zelfs indien zij het proces hebben gewonnen, eveneens worden veroordeeld tot het dragen van de dagvaardingskosten. Artikel 233*quinqüies* van de Brusselse Huisvestingscode blijft desalniettemin nuttig omdat het een draagwijdte heeft die aanzienlijk verschilt van die van het voormelde artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

A.9.3. Wat het derde onderdeel betreft, doet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gelden dat de verhuurders en de huurders of bewoners zich niet in vergelijkbare situaties bevinden, in het bijzonder in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waar de machtsverhouding tussen die twee categorieën van personen uit evenwicht is gebracht. De kwetsbare situatie waarin huurders zich bevinden, volstaat om te verantwoorden dat preventieve maatregelen, zoals de verplichting om een ingebrekestelling te versturen en de in de bestreden ordonnantie bedoelde termijnen voor dagvaarding en verschijning, worden ingevoerd teneinde gerechtelijke procedures en de ermee gepaard gaande kosten alsook uitzettingen te voorkomen. De Regering verwijst eveneens naar de argumenten die zij aanvoert in antwoord op het tweede en het vierde subonderdeel van het tweede onderdeel van het eerste middel.

A.9.4. Wat het vierde onderdeel betreft, zet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uiteen dat de verhuurders en huurders van hoofdverblijfplaatsen en die van niet-hoofdverblijfplaatsen zich, gelet op het doel van bescherming van het recht op huisvesting, niet in wezenlijk verschillende situaties bevinden. Op zijn minst is het verantwoord en evenredig, ten aanzien van dat doel, om die twee categorieën van personen aan de toepassing van

de bestreden ordonnantie te onderwerpen. Het doel van die laatste zou ten eerste op de helling worden gezet indien andere soorten van huurovereenkomsten zouden worden uitgesloten van de bescherming waarin zij voorziet.

A.10.1. De tussenkomenende partijen voeren aan dat het tweede middel niet gegrond is. Wat het eerste onderdeel betreft, voeren zij argumenten aan die, in essentie, soortgelijk zijn aan die van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en zij wijzen op het geringe aantal termijnen die worden toegekend door de magistraten – volgens de wetgever het bewijs van hun voorzichtigheid. Zij voeren aan dat, zelfs indien de vergelijkbaarheid van de aangevoerde categorieën van verhuurders wordt aanvaard, het verschil in behandeling niet wordt verantwoord door de duur van de opschorting, maar door het feit dat de onbetaalde schuldvordering van de verhuurder al dan niet ontstaat op een ogenblik waarop het verboden is om uit te zetten en door het feit dat de verhuurders automatisch de gevolgen van de winterstop ondergaan, zonder dat met hun persoonlijke situatie rekening wordt gehouden.

A.10.2. Wat het tweede onderdeel van het tweede middel betreft, beklemtonen de tussenkomenende partijen dat de regel volgens welke de dagvaardingskosten ten laste van de eiser blijven, van toepassing is op alle partijen bij een huurovereenkomst, en dus eveneens op de huurders. Bovendien berust het door de verzoekende partij aangevoerde verschil in behandeling op een objectief criterium, namelijk de aangelegenheid van de woninghuurovereenkomst, en is het pertinent om het doel van vermindering van de procedurekosten in die aangelegenheid te bereiken. De tussenkomenende partijen doen gelden dat de verzoekende partij niet uiteenzet in welk opzicht de maatregel onevenredige gevolgen zou hebben.

A.10.3. Wat het derde onderdeel betreft, voeren de tussenkomenende partijen aan dat het gebrek aan een voorafgaande ingebrekestelling enkel een nietigheidsgrond voor de gedinginleidende akte vormt wanneer de eis strekt tot de uitzetting van de huurder. Zij voeren aan dat het verschil in behandeling waarop door de verzoekende partij de aandacht is gevestigd, berust op een objectief criterium en redelijk verantwoord is, aangezien het de bedoeling is om de belangen van de huurder te beschermen, die als enige is blootgesteld aan het risico van uitzetting indien hij zijn verplichtingen niet nakomt, zodat zijn situatie niet kan worden vergeleken met die van de verhuurder. De tussenkomenende partijen doen eveneens gelden dat de verzoekende partij niet uiteenzet in welk opzicht het verschil in behandeling onevenredige gevolgen zou hebben.

A.10.4. Wat het vierde onderdeel betreft, voeren de tussenkomenende partijen aan dat het beperken van de bestreden ordonnantie tot enkel de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats het niet mogelijk zou maken om het doel dat erin bestaat uithuiszettingen te voorkomen, te bereiken, aangezien een aantal beschermenswaardige woonsituaties dan zouden worden uitgesloten. Zij doen eveneens gelden dat de bij de bestreden ordonnantie ingevoerde regeling op drie manieren wordt getemperd waardoor de gevolgen ervan ten aanzien van de verhuurders kunnen worden beperkt wanneer het niet noodzakelijk is om de huurder te beschermen : ten eerste dient de rechter, wanneer hij uitspraak doet over een vordering met betrekking tot een woninghuurovereenkomst, rekening te houden met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder, hetgeen hem meer bewegingsvrijheid laat wanneer de situatie van die laatste geen bijzondere bescherming vereist, bijvoorbeeld omdat hij over een andere woning beschikt, ten tweede kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, de uitzettingstermijn inkorten door rekening te houden met de herhuisvestingsmogelijkheid van de huurder en, ten derde, kan de rechter afwijken van de winterstop wanneer een herhuisvestingsoplossing beschikbaar is.

A.11. In antwoord op het argument van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot het tweede onderdeel van het tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de Regering impliciet erkent dat het doel van de wetgever om het gebruik van de goedkoopste wijze van gedinginleiding te stimuleren reeds werd bereikt met artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek, dat de rechter de mogelijkheid biedt om de dagvaardingskosten ten laste van de winnende partij te leggen indien zij foutief gebruik ervan heeft gemaakt. Zij voegt eraan toe dat de draagwijdte van artikel 233*quinquies*, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode verschilt van die van het voormelde artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek, dat betrekking heeft op kosten die foutief zijn veroorzaakt.

In antwoord op het argument van de tussenkomenende partijen met betrekking tot het vierde onderdeel van het tweede middel doet de verzoekende partij gelden dat de temperingen waarin zogenaamd is voorzien, niet op alle maatregelen betrekking hebben en dat het uitstel van de uitzetting dat verband houdt met het bezorgen van een bewijs van herhuisvesting, van toepassing is, zelfs wanneer de rechter heeft geoordeeld dat het recht op huisvesting niet was aangetast, bijvoorbeeld in geval van gebruik van het goed als tweede verblijf.

Wat betreft het derde middel

A.12.1. Als derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het « fundamentele beginsel uit de Belgische rechtsorde van de scheiding der machten en met het beginsel volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd ». Dat middel bestaat uit twee onderdelen.

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode discriminerend is, in zoverre het voorziet in de automatische opschorting van de tenuitvoerlegging van een uitzettingsvonnis inzake een woninghuurovereenkomst wanneer de huurder of de bewoner aan de deurwaarder het bewijs bezorgt van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn, zonder de verhuurder de mogelijkheid te bieden om het ernstige karakter van dat bewijs te betwisten. De verzoekende partij voert aan dat die bepaling tot gevolg heeft dat de wijziging van een vonnis zonder aanwending van een rechtsmiddel mogelijk wordt gemaakt, terwijl de andere rechtzoekenden dan de betrokken verhuurders niet worden geraakt door de schending van het fundamentele beginsel volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd. Zij voert immers aan dat, volgens vaste rechtspraak van het Hof, een « uitstel » van de tenuitvoerlegging van een uitvoerbaar vonnis een schending van dat fundamentele beginsel kan uitmaken. Zij merkt op dat de vraag over de herhuisvesting rijst bij elke uitzettingsprocedure, zodat de belemmering voor de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis door de automatische opschorting ervan, zich niet enkel in uitzonderlijke omstandigheden zal voordoen.

A.12.2. In het tweede onderdeel doet de verzoekende partij gelden dat artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode discriminerend is in zoverre het bepaalt dat, tussen 1 november en 15 maart, geen enkele uitzetting mag gebeuren uit een woning waarvoor een woninghuurovereenkomst is afgesloten of een handelshuurovereenkomst die een huisvestingsmogelijkheid omvat. Zij voert aan dat het loutere feit dat die winterstop los van de inhoud van het vonnis (en met name los van datgene waarin het voorziet met betrekking tot de uitvoeringstermijn) wordt opgelegd, tot gevolg heeft dat dat vonnis opnieuw in het geding wordt gebracht zonder aanwending van een rechtsmiddel, terwijl de andere rechtzoekenden dan de betrokken verhuurders niet worden geraakt door de schending van het fundamentele beginsel volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd. Zij voert aan dat zulks des te flagranter is in het geval waarin de uitzetting die uitdrukkelijk door de rechter werd toegestaan vóór 1 november, wordt uitgesteld, rekening houdend met het bewijs van een herhuisvestingsoplossing, en waarin zij onmogelijk wordt vóór 15 maart indien die oplossing geen werkelijkheid wordt. Zij herhaalt dat de maatregel niet tijdelijk maar permanent is en dat hij losstaat van de evolutie van de huurmarkt.

A.13.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het derde middel onontvankelijk is, in zoverre de verzoekende partij niet uiteenzet welke de te vergelijken categorieën van personen zijn, en in zoverre zij niet de schending aanvoert van een grondrecht, in samenhang gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Zij voert aan dat het beginsel volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd, niet bestaat in het Belgisch positief recht. De Regering doet eveneens gelden dat de verzoekende partij niet uiteenzet in welk opzicht het beginsel van de scheiding der machten zou zijn geschonden.

A.13.2. In ondergeschikte orde, wat het eerste onderdeel betreft, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode een tijdelijk uitstel, in uitzonderlijke omstandigheden, van de tenuitvoerlegging van rechterlijke uitzettingsbeslissingen uitmaakt en zij verwijst dienaangaande naar haar antwoord op het eerste middel. De Regering voert eveneens aan dat het eerste onderdeel op meerdere onjuiste uitgangspunten berust. Aldus leidt de voormelde bepaling niet ertoe dat de bewoordingen en de inhoud van een vonnis, en dus de uitvoerbare kracht ervan, worden gewijzigd zonder aanwending van een rechtsmiddel, aangezien zij zich beperkt tot het voorzien in een regeling die enkel betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van uitzettingsvonnissen. Vervolgens is het daadwerkelijk mogelijk om het bewijs van een herhuisvestingsmogelijkheid voor te leggen aan het oordeel van de rechter, aangezien de bestreden ordonnantie de bevoegdheid van de beslagrechter inzake middelen tot tenuitvoerlegging van vonnissen, bedoeld in de artikelen 1395, 1396 en 1498, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, niet in het geding brengt, hetgeen de staatssecretaris voor Huisvesting tijdens de parlementaire voorbereiding heeft bevestigd. Ten slotte dient de herhuisvestingsoplossing waarvan het bewijs aan de deurwaarder wordt bezorgd, effectief te zijn, hetgeen betekent dat enkel ernstige en reële oplossingen kunnen leiden tot een uitstel van de uitzetting. Aldus wordt bijvoorbeeld het bewijs dat identiek is aan een ander bewijs dat vroeger reeds werd voorgelegd, uitgesloten. De beslagrechter zal het ernstige karakter van het bewijs kunnen beoordelen, waarvan de mogelijke tussenkomst van het OCMW,

in voorkomend geval, een extra waarborg zal uitmaken. De parlementaire voorbereiding vermeldt bij voorbeelden van dergelijke bewijzen een ondertekende huurovereenkomst of een attest van het OCMW.

A.13.3. Wat het tweede onderdeel betreft, herhaalt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat de winterstop een tijdelijk uitstel uitmaakt, in uitzonderlijke omstandigheden, van de tenuitvoerlegging van rechterlijke uitzettingsbeslissingen en zij verwijst dienaangaande naar haar argumenten in antwoord op het eerste onderdeel van het eerste middel. Zij voegt eraan toe dat de rechter, krachtens artikel 233*duodecies*, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode, kan afwijken van de winterstop indien hij vaststelt dat er een herhuisvestingsoplossing bestaat. Indien, daarentegen, geen enkele uitzondering op de winterstop toepassing vindt, is het uitstel van de uitzetting verantwoord en evenredig, rekening houdend met de aanwezige belangen, met de met de ordonnantie beoogde doelstellingen en met de bij die ordonnantie ingevoerde waarborgen, zoals de bewoningsvergoeding. Zij zet bovendien uiteen dat de grote hervorming die via de bestreden ordonnantie is doorgevoerd, in het kader waarvan een reeks middelen werden ingevoerd om uitzettingen in Brussel te voorkomen, tot gevolg zou moeten hebben dat het aantal gevallen wordt beperkt waarin de winterstop van toepassing kan zijn. Evenzo maakt artikel 233*undecies*, § 3, van dezelfde Code het volgens de Regering niet mogelijk om een vonnis te wijzigen, maar enkel om de tenuitvoerlegging ervan tijdelijk uit te stellen.

A.14.1. De tussenkomenende partijen voeren aan dat het derde middel niet gegrond is. Wat het eerste onderdeel betreft, doen zij gelden dat, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij beweert, artikel 233*undecies* van de Brusselse Huisvestingscode het niet mogelijk maakt om rechterlijke beslissingen te wijzigen, maar enkel de wettelijke voorwaarden voor de tenuitvoerlegging ervan modaliseert. Bovendien zijn de voorwaarden om de onderbreking te verkrijgen van de termijn van vijftien werkdagen tussen het ogenblik waarop de deurwaarder de huurder informeert en de uitzetting, strikt bepaald in de bestreden ordonnantie. Aangezien de voormelde termijn drie weken duurt en de herhuisvesting effectief moet zijn binnen een maand na het bericht van uithuiszetting, wordt de verlenging strikt afgebakend. Die heeft bovendien betrekking op een bijzondere situatie, namelijk die waarbij de huurder op korte termijn elders kan gaan wonen, hetgeen een einde maakt aan de dwingende noodzaak om hem uit te zetten zonder een herhuisvestingsoplossing af te wachten. De tussenkomenende partijen leiden daaruit af dat het beginsel volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd, niet fundamenteel wordt aangetast.

De tussenkomenende partijen voegen eraan toe dat artikel 233*undecies*, § 3, dus in die zin moet worden geïnterpreteerd dat het de bewoner niet de mogelijkheid biedt om zich bij de deurwaarder op een herhuisvestingsoplossing te beroepen waarmee de vrederechter reeds rekening heeft gehouden om de uitzettingstermijn in te korten.

A.14.2. Wat het tweede onderdeel betreft, verwijzen de tussenkomenende partijen naar de argumenten die zij hebben uiteengezet in antwoord op het eerste onderdeel van het eerste middel.

A.15.1. Op het argument van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering volgens hetwelk de verzoekende partij de te vergelijken categorieën van personen niet zou identificeren, antwoordt zij dat zij op dat punt een dienstig verweer heeft kunnen voeren.

A.15.2. Wat het eerste onderdeel betreft, antwoordt de verzoekende partij op het argument van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering volgens hetwelk het mogelijk zou blijven om het bewijs van een herhuisvestingsmogelijkheid voor te leggen aan het oordeel van de beslagrechter op grond van de artikelen 1395, 1396 en 1498, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, dat het optreden van de beslagrechter pas zou plaatsvinden na de belemmering van de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis, en dus na de wijziging van dat vonnis. Zij voert eveneens aan dat het argument erop neerkomt dat het aan de verhuurder staat om in rechte te treden teneinde een uitvoerbaar vonnis ten uitvoer te kunnen doen leggen.

Wat betreft het vierde middel

A.16.1. Het vierde middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het « fundamentele beginsel uit de Belgische rechtsorde van toegang tot de rechter » en van artikel 13 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Dat middel bestaat uit vijf onderdelen.

In het eerste onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat artikel 233*quinquies*, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode de verplichting oplegt dat bij elke gedinginleidende akte met betrekking tot een

uitzettingseis een kopie van de in artikel 233*quater* van die Code bedoelde voorafgaande ingebrekestelling moet worden gevoegd. Krachtens dat laatste artikel bevat die ingebrekestelling de vermelding dat de brief een minnelijke invordering betreft en een gerechtelijke invordering beoogt te vermijden. De in het voormelde artikel 233*quinquies*, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde uitzettingseisen kunnen evenwel worden gegrond op andere redenen dan een invordering, bijvoorbeeld de bevestiging van een wettelijk gegeven opzegging, zonder voorafgaande tekortkoming van de huurder. De verzoekende partij voert aan dat de verhuurder, in een dergelijk geval, de in artikel 233*quater* van die Code bedoelde ingebrekestelling niet kan versturen naar de huurder, hetgeen hem verhindert zich te gedragen naar artikel 233*quinquies*, § 2, derde lid, van dezelfde Code. Zijn recht op toegang tot een rechter wordt bijgevolg niet in acht genomen.

A.16.2. In het tweede onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat, in bepaalde omstandigheden, zoals het geval waarin de tekortkoming door de huurder dermate ernstig is dat zij elke voortzetting van de huurovereenkomst onmogelijk maakt, het voor de huurder niet mogelijk is ze te verhelpen. De verhuurder kan de in het voormelde artikel 233*quater* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde ingebrekestelling niet naar hem versturen met de vermelding die bij die bepaling wordt opgelegd. De verzoekende partij voert aan dat de opgelegde termijnen van 30 dagen tussen de ingebrekestelling en de gedinginleidende akte (artikel 233*quater*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode) en van 40 dagen vóór de vaststelling (artikel 233*sexies* van dezelfde Code) bovendien onevenredig en ongerechtvaardigd zijn in geval van een ernstige tekortkoming, hetgeen afbreuk doet aan het recht van de betrokken verhuurders op toegang tot een rechter.

A.16.3. In het derde onderdeel doet de verzoekende partij gelden dat artikel 233*ter* van de Brusselse Huisvestingscode eveneens afbreuk doet aan het recht van de betrokken verhuurders op toegang tot een rechter, en, algemener, op hun recht op een eerlijk proces, in zoverre het de rechter verplicht om uitsluitend rekening te houden met de elementen die de huurders of bewoners van het goed ten goede komen, hetgeen de mogelijkheid beperkt voor de verhuurders om hun rechten te doen gelden. Zij voert aan dat het zogenaamde verstoorde evenwicht tussen verhuurders en huurders dat de wetgever heeft willen verhelpen, enerzijds, geen betrekking heeft op de huurders van handelshuurovereenkomsten met betrekking tot een goed dat ook een woning voor de huurder uitmaakt en, anderzijds, niet de oorzaak van de huisvestingscrisis is, die meer voortvloeit uit de onachtzaamheid van de huurders die niet verschijnen op de inleidende zitting. Zij beklemtoont dat de maatregel dat probleem van niet-verschijning niet oplost.

A.16.4. In het vierde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233*quinquies* van de Brusselse Huisvestingscode het recht van de verhuurders op toegang tot een rechter schendt in zoverre het hun de verplichting oplegt om, op straffe van nietigheid, het telefoonnummer en, in voorkomend geval, het e-mailadres van de huurder of van de bewoner te vermelden in de gedinginleidende akte met betrekking tot een woninghuurovereenkomst, om dezelfde redenen als die welke zijn uiteengezet in het kader van het derde subonderdeel van het tweede onderdeel van het eerste middel. Zij legt uit dat de OCMW's sedert 1998 worden geïnformeerd over de procedures tot opzegging van een huurovereenkomst en zij herhaalt dat het gebrek aan follow-up van de huurders door de OCMW's verband houdt met de prioriteiten van de OCMW's en met de houding van de huurders, die vaak weigeren om zich door de OCMW's te laten helpen.

A.16.5. In het vijfde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat alle proceduretermijnen die bij de bestreden ordonnantie in de Brusselse Huisvestingscode zijn ingevoegd, voor zover zij een doel van algemeen belang nastreven, hetgeen de verzoekende partij betwist, onevenredig zijn en afbreuk doen aan het recht van de betrokken verhuurders op toegang tot een rechter. Zij voegt eraan toe dat de aanbevelingen die de ordonnantiegever beweert te willen uitvoeren, de verplichting opleggen dat een onderscheid wordt gemaakt tussen professionele en niet-professionele verhuurders, hetgeen niet het geval is geweest, aangezien er geen rekening werd gehouden met de situatie van de verhuurder, noch in het bijzonder met de noodzaak voor hem om levensonderhoud uit zijn goed te halen (door het te verhuren of door het zelf te gebruiken).

Wat de vaststellingen van het Comité voor Economische, Sociale en Culturele Rechten van de Economische en Sociale Raad van de Verenigde Naties over de mededeling nr. 61/2018 betreft, doet de verzoekende partij gelden dat zij de in België van kracht zijnde gerechtelijke procedure niet in het geding brengen maar zich ertoe beperken aan te klagen dat de Belgische Staat de huurder geen vervangwoning heeft voorgesteld waardoor hij zijn sociale banden kan vrijwaren.

A.17.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het vierde middel niet gegrond is. Zij brengt in herinnering dat het Hof heeft geoordeeld dat het uitstel van de tenuitvoerlegging van een rechterlijke beslissing gedurende de tijd die strikt noodzakelijk is om een bevredigende oplossing te vinden, in uitzonderlijke omstandigheden kan worden verantwoord. Wat het eerste onderdeel van dat middel betreft, voert zij aan dat

artikel 233^{quater} van de Brusselse Huisvestingscode betrekking heeft op de situatie van een verhuurder die een huur- of lastenschuld invordert en niet op die van een verhuurder die een andere vordering instelt, zoals de vordering tot geldigverklaring van een opzegging, wanneer de huurder weigert het goed te verlaten. De Regering voert aan dat niets een verhuurder die een dergelijke vordering instelt, verhindert om een ingebrekestelling naar zijn huurder te versturen, teneinde de tekortkoming te doen ophouden. Zij brengt eveneens in herinnering dat artikel 5.231 van het nieuw Burgerlijk Wetboek erin voorziet dat aan iedere sanctie wegens niet-nakoming een ingebrekestelling moet voorafgaan in de gevallen bedoeld in de artikelen 5.83 en 5.224, met name in het geval van een uitvoering in natura, zodat een vordering tot uitzetting mogelijk is en de door de verzoekende partij aangevoerde discriminerende behandeling onbestaande is.

A.17.2. Wat het tweede onderdeel betreft, verwijt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de verzoekende partij dat zij de ernstige tekortkomingen van een huurder die de bij de bestreden ordonnantie opgelegde ingebrekestelling en termijnen onevenredig en onbruikbaar zouden kunnen maken, niet identificeert, en niet vermeldt wat een verhuurder die met die tekortkomingen wordt geconfronteerd, zou verhinderen om een ingebrekestelling te versturen teneinde de huurder de mogelijkheid te bieden om een einde te maken aan de tekortkoming die hem wordt verweten. Zij voert eveneens aan dat de verzoekende partij niet aantooft dat de bestreden ordonnantie de verhuurders zou verhinderen om de acties te ondernemen die zij nuttig zouden achten om voorlopige maatregelen te verkrijgen waardoor zij hun rechten kunnen vrijwaren, in afwachting van een uitzetting indien die verantwoord is. De Regering besluit dat de ordonnantie de aangevoerde discriminerende behandeling dus niet doet ontstaan.

A.17.3. Wat het derde onderdeel betreft, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat de bekritiseerde maatregelen ertoe strekken de procedureregels inzake woninghuurovereenkomsten te verbeteren en aldus te waarborgen dat een uitzetting enkel wordt bevolen wanneer er geen enkele andere oplossing bestaat. Zij brengt in herinnering dat de verhuurders en de huurders zich, wegens hun respectieve hoedanigheden, niet in vergelijkbare situaties bevinden, in het bijzonder in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, en zij doet gelden dat het derde onderdeel op verkeerde uitgangspunten berust, aangezien de ordonnantie de rechter niet verplicht om uitsluitend rekening te houden met de elementen die de huurders of de bewoners ten goede komen, maar, integendeel, om uitspraak te doen door rekening te houden met de situatie van de partijen, zodat de belangen van de verhuurder niet worden vergeten. Het doel bestaat erin uitzettingen te voorkomen door de ondersteuning van de betrokken huurders te verbeteren, hetgeen ook in het belang van de verhuurders is. Bovendien is het vermogen van een huurder om zijn schuld aan te zuiveren niet slechts een fictie, aangezien zijn situatie kan evolueren, na de ingebrekestelling en de termijn voor verschijning, met name ingevolge de door het OCMW verleende hulp.

A.17.4. Wat het vierde onderdeel betreft, brengt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in herinnering dat de verplichting om, in de gedinginleidende akte, het telefoonnummer en het e-mailadres van de huurder te vermelden, « indien door de verhuurder bekend », het de griffie mogelijk maakt om reeds over die informatie te beschikken wanneer een uitzettingseis wordt ingediend tijdens de procedure. Zij beklemtoont dat de in het geding zijnde informatie hoe dan ook moet worden gecodeerd bij de registratie van de huurovereenkomst. Zij verwijst naar haar antwoord op het derde subonderdeel van het tweede onderdeel van het eerste middel.

A.17.5. Wat het vijfde onderdeel betreft, doet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gelden dat het recht op de onverwijld tenuitvoerlegging van een definitieve rechterlijke beslissing niet absoluut is, maar het voorwerp moet uitmaken van een regeling die is uitgewerkt door de overheid, die ter zake een zekere beoordelingsmarge geniet. De bij de bestreden ordonnantie ingevoerde winterstop beperkt zich ertoe de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen uitzetting tijdelijk uit te stellen. Dat uitstel, dat strikt beperkt is tot een termijn van vier maanden en twee weken, stemt overeen met een « risicovolle » periode van het jaar, en heeft niet tot gevolg dat de tenuitvoerlegging van de beslissing wordt verhinderd, ongeldig wordt verklaard of op buitensporige wijze wordt uitgesteld. Die termijn kan bovendien worden ingekort dankzij het optreden van de OCMW's of door de rechter, die ertoe is gemachtigd om in vier gevallen af te wijken van de winterstop. Een bewoningsvergoeding is bovendien verschuldigd aan de verhuurder. In dat verband zet de Regering uiteen dat de tenlasteneming van die vergoeding door het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit, waarvan de vergoedingscapaciteit volkomen effectief is, zeker is zodra de voorwaarden zijn vervuld. In geval van huurschade brengt de bestreden ordonnantie het recht voor de verhuurder om een rechtsvordering in te stellen teneinde herstel te verkrijgen geenszins in het geding. Met de winterstop worden legitieme doelstellingen nagestreefd, namelijk het waarborgen van de effectiviteit van het recht op huisvesting en meer zekerheid voor kwetsbare personen, en het beperken van de situaties van uithuiszetting, hetgeen ook bijdraagt tot het waarborgen van het recht van de betrokken personen op gezondheid, op waardigheid en op leven. De Regering doet eveneens gelden dat rekening moet worden gehouden met de algehele grote hervorming in het kader waarvan de winterstop werd aangenomen, aangezien die het resultaat is van een lange reflectie, op grond van tal van studies naar de Brusselse sociaaleconomische context en huisvesting

en tal van interventies en overlegmomenten met talrijke actoren uit die sector. De winterstop strekt ertoe een antwoord te bieden op de volkomen uitzonderlijke situatie die de huisvestingscrisis in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest uitmaakt. De loutere omstandigheid dat de rechter die de uitzetting heeft toegestaan, reeds rekening heeft gehouden met het recht op huisvesting in zijn beslissing, verhindert de wetgever daarenboven niet om in een winterstop te voorzien, rekening houdend met de « risico's » van de winterperiode en met het in de tijd beperkte karakter ervan, alsook met de beoogde uitzonderingen en waarborgen, met name inzake de tenlasteneming van onbetaalde bewoningsvergoedingen. Die maatregel waarborgt trouwens een gelijkheid tussen de verhuurders onderling en tussen de huurders onderling tijdens die periode, hetgeen bijdraagt tot een betere rechtszekerheid en een betere rechtsbedeling.

De andere bepalingen van de bestreden ordonnantie met betrekking tot de termijnen voor het inleiden van de procedure, de proceduretermijnen en het uitstel van tenuitvoerlegging zijn noodzakelijk en pertinent, zonder dat zij tot gevolg hebben dat aan de verhuurders de toegang tot de rechter wordt ontzegd. Met die maatregelen wordt een legitiem doel nagestreefd, namelijk het voorkomen van uitzettingen, in een situatie van een huisvestingscrisis.

Ten slotte voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat, aangezien de inmenging in het recht op toegang tot de rechter voldoende verantwoord is, er geen discriminatie kan bestaan tussen de verhuurders ten aanzien van wie het recht op toegang tot de rechter wordt gewaarborgd en diegenen ten aanzien van wie het niet wordt gewaarborgd. In ondergeschikte orde voert zij aan dat het verschil in behandeling dat de in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde opschorting zou doen ontstaan, zelfs indien het zou worden aangetoond, op een objectief en pertinent criterium zou berusten, namelijk het al dan niet toepassen van de winterstop tussen 1 november en 15 maart van het jaar dat volgt op het uitzettingsvonnis, en het zou redelijk verantwoord zijn ten aanzien van het legitieme doel van die winterstop, dat hiervoor in herinnering is gebracht.

A.18.1. De tussenkommende partijen voeren aan dat het vierde middel niet gegrond is. Wat het eerste en het tweede onderdeel betreft, voeren zij aan dat, hoewel artikel 233*quinquies*, § 2, derde lid, 2^o, van de Brusselse Huisvestingscode, op straffe van nietigheid, de verplichting oplegt dat de inleidende akte van elke uitzettingseis de « kopie [bevat] van de voorafgaande ingebrekestelling alsook van het bewijs dat ze minstens een maand voor de indiening van het verzoekschrift of voor de betekening van de dagvaarding is verstuurd », evenwel niet erin wordt voorzien dat die ingebrekestelling, op straffe van nietigheid, de vermeldingen moet bevatten die zijn bedoeld in artikel 233*quater*, dat enkel betrekking heeft op de ingebrekestelling vóór de invordering van een huur- of lastenschuld. Zij voeren aan dat, wanneer de eis betrekking heeft op een uitzetting wegens de ontbinding van de huurovereenkomst buiten elke tekortkoming vanwege de huurder om, het niet minder noodzakelijk is, ten aanzien van het doel dat erin bestaat zoveel mogelijk te vermijden dat een beroep wordt gedaan op de rechter, een voorafgaande ingebrekestelling op te leggen waarbij aan de huurder een termijn van een maand wordt toegekend om het goed te verlaten of om te onderhandelen over een verlenging van zijn bewoning in afwachting van een herhuisvestingsoplossing. Zulks geldt des te meer wanneer de vordering betrekking heeft op een zogenaamd onherstelbare tekortkoming. In dat verband kan de door de verzoekende partij bekritiseerde duur van de termijn voor verschijning worden verkort in spoedeisende gevallen, overeenkomstig artikel 708 van het Gerechtelijk Wetboek.

A.18.2. Wat het derde onderdeel betreft, zetten de tussenkommende partijen uiteen dat de maatregel ertoe strekt de effectiviteit van het recht op huisvesting te verbeteren, door een algehele oplossing te verschaffen voor die structurele problematiek. De noodzaak van die maatregel vloeit met name voort uit het feit dat de huurder, in meer dan 60 % van de gevallen, niet aanwezig is ter terechtzitting, zelfs indien hij zich blootstelt aan een uitzettingsvonnis, ook al zou zijn huurschuld vaak kunnen worden aangezuiverd binnen redelijke termijnen, in voorkomend geval met de hulp van het OCMW. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij beweert, is die niet-deelname van de huurders aan de gerechtelijke procedure niet te wijten aan een onachtzaamheid van hen, maar aan de omstandigheden, namelijk, enerzijds, het feit dat andere zaken voor hen dringender zijn, namelijk de noodzaak om een nieuwe woning te vinden, en, anderzijds, diverse structurele hinderpalen die tot gevolg hebben dat, in de regel, kwetsbare personen hun rechten niet kennen en niet opeisen. De tussenkommende partijen voeren aan dat de bestreden ordonnantie de deelname van de huurders aan de gerechtelijke procedures kan verbeteren door de tijd te laten die nodig is om te voorzien in hulp, en zij doen gelden dat artikel 233*ter* van de Brusselse Huisvestingscode hoogstens de verplichting voor de rechter inhoudt om te waken over een billijk evenwicht, door rekening te houden met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht van de huurder op huisvesting. Zij voegen eraan toe dat zulks noodzakelijkerwijs verschillende beoordelingen inhoudt naargelang het goed al dan niet de hoofdverblijfplaats van de huurder is.

A.18.3. Wat het vierde onderdeel betreft, doen de tussenkommende partijen gelden dat de maatregel, die ertoe strekt de vermelding van de contactgegevens in de gedinginleidende akte op te leggen, pertinent is, aangezien het

doel ervan erin bestaat het het OCMW mogelijk te maken de huurder te contacteren. De nietigheidssanctie is bovendien evenredig, aangezien zij ertoe strekt de effectiviteit van die maatregel te waarborgen en aangezien zij niet automatisch is, maar onderworpen is aan het oordeel van de rechter. De tussenkomenende partijen voeren eveneens aan dat die verplichting geen risico inhoudt voor de rechtszekerheid, aangezien, indien de verhuurder noch het telefoonnummer, noch het e-mailadres van zijn huurder kent, die laatste moeilijkheden zal hebben om het tegendeel aan te tonen. Dat risico moet overigens worden beoordeeld in een context waar het weinig waarschijnlijk is dat een eigenaar zich bij de ondertekening van de huurovereenkomst niet ervan vergewist dat hij zijn huurder zal kunnen contacteren. Zij voegen eraan toe dat eveneens rekening moet worden gehouden met de nieuwe verplichtingen met betrekking tot de registratie van woninghuurovereenkomsten. Die verplichtingen houden in dat de verhuurder het e-mailadres van de huurder kent, aangezien het een gegeven betreft dat verplicht moet worden gecodeerd bij de registratie van de huurovereenkomst. Ten slotte doen de tussenkomenende partijen gelden dat de situatie van twee verweerders die het hoofd bieden aan een uitzettingseis, verschillen naargelang die eis werd ingediend bij conclusie of werd geformuleerd in de gedinginleidende akte. In het eerste geval is de verweerder immers verschenen en kent hij de inzet van de eis. Zij voegen eraan toe dat, indien de verhuurder de oorspronkelijke eiser is in dat geval, het OCMW dat een kopie van de desbetreffende conclusies zal ontvangen, de contactgegevens van de huurder zal kunnen verkrijgen door gewoonweg een beroep te doen op de griffie van het vredegerecht, aangezien die informatie beschikbaar zal zijn in de gedinginleidende akte.

A.18.4. Wat het vijfde onderdeel betreft, zetten de tussenkomenende partijen uiteen dat de bestreden maatregelen geenszins ertoe strekken de toegang tot de rechter te belemmeren, maar uitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen, teneinde te streven naar de verwezenlijking van het recht op huisvesting. Zij herhalen dat één van de hoofdpunten van de hervorming erin bestaat het beroep op uitzettingen te beperken door een vroeg optreden van het OCMW en dat het dus raadzaam is om een toereikende termijn toe te kennen teneinde de effectiviteit van zijn optreden te waarborgen. Zij beweren dat de winterstop maar een subsidiaire maatregel uitmaakt, die enkel toepassing zal vinden in de gevallen waarin de uitzetting onvermijdelijk is. De tussenkomenende partijen merken op dat de wetgever de winterstop heeft getemperd – de vier uitzonderingen waarin is voorzien – en gepaard heeft doen gaan met een waarborg – een ten laste van de bewoner gelegde bewoningsvergoeding, waarvan de betaling wordt gewaarborgd door het Gewest, via het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

De aanpassing van de procedureregels en de termijnen strekt niet ertoe de toegang tot de rechter te belemmeren, maar de begeleidingsvoorzieningen en proactieve doorverwijzing van de huurder in elke fase die kan leiden tot de ontbinding van de huurovereenkomst, te versterken. Aldus dient de ingebrekestelling om de huurder de mogelijkheid te bieden zijn schuld te betalen of de verhuurder te contacteren om een redelijke oplossing voor te stellen en het beroep op gerechtelijke procedures zoveel mogelijk te vermijden. De verlenging van de termijn voor verschijning tot 40 dagen heeft enkel betrekking op de vorderingen tot uithuiszetting en het doel ervan bestaat erin de OCMW's de mogelijkheid te bieden beide partijen bij het geschil te contacteren en te proberen een aanvaardbare oplossing te vinden. De verlenging van de termijnen strekt ertoe de ontbinding van de huurovereenkomst en de uitzetting te voorkomen door een betere informatieversterking aan de huurder en, voorafgaand aan de inleidende zitting, zijn proactieve ondersteuning en begeleiding door het OCMW mogelijk te maken. Die maatregelen zijn pertinent en evenredig ten aanzien van het doel ervan en belemmeren de toegang tot de rechter niet. Wat betreft de gevolgen van de onderbreking van de uitvoeringstermijn in geval van een bewijs van een herhuisvestingsoplossing, verwijzen de tussenkomenende partijen naar hetgeen is uiteengezet in antwoord op het eerste onderdeel van het derde middel.

A.19.1. De verzoekende partij doet, met betrekking tot het eerste onderdeel, gelden dat het argument van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering volgens hetwelk de in het voormelde artikel 233^{quater} bedoelde ingebrekestelling enkel betrekking zou hebben op de uitzettingseisen, in strijd is met de formulering van het voormelde artikel 233^{quinquies} en erop neerkomt dat de erin vervatte vereiste wordt uitgehold. Zij voert eveneens aan dat de verwijzing naar de artikelen 5.231, 5.83, 5.224 en 532 van het nieuw Burgerlijk Wetboek niet pertinent is, omdat die bepalingen geen betrekking hebben op de nietigheid van een gedinginleidende akte en geen vereiste van een ingebrekestelling bevatten.

A.19.2. Wat het tweede onderdeel betreft, antwoordt de verzoekende partij op het argument van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering volgens hetwelk de verhuurders hun rechten zouden kunnen vrijwaren door voorlopige maatregelen, dat, indien de insolvente huurder wordt toegestaan gedurende 30 en vervolgens 40 dagen vóór de inleidende zitting in het gehuurde goed te blijven, geen enkele voorlopige maatregel zal kunnen voorkomen dat hij het gehuurde goed blijft beschadigen.

A.19.3. Wat het derde onderdeel betreft, antwoordt de verzoekende partij op het argument van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering volgens hetwelk de verhuurders het e-mailadres van de huurder noodzakelijkerwijs

zouden moeten kennen, aangezien het gaat om een gegeven dat bij de registratie van de huurovereenkomst is gecodeerd, dat de vermelding van dat adres bij de registratie facultatief is.

Wat betreft het vijfde middel

A.20.1. Het vijfde middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 16 van de Grondwet en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Dat middel bestaat uit drie onderdelen.

In het eerste onderdeel doet de verzoekende partij gelden dat de in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde winterstop die een inmenging in het eigendomsrecht is, niet wordt verantwoord door enig doel van algemeen belang en, in ondergeschikte orde, dat die kennelijk onevenredig is. Zij merkt op dat de toepassing van die winterstop de opschorting van de tenuitvoerlegging van de uitzetting gedurende vier en een halve maand met zich meebrengt, ook al is die uitzetting volkomen verantwoord, aangezien zij het voorwerp heeft uitgemaakt van een analyse van de bevoegde rechtbank in het kader van een procedure op tegenspraak. Zij zet uiteen dat de bewoningsvergoeding die tijdens die periode verschuldigd zal zijn, en in voorkomend geval zal worden betaald door het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit, niet noodzakelijkerwijs het bedrag van de huur bereikt en niet de schade dekt die tijdens die periode aan het verhuurde goed is toegebracht door de bewoners. Zij voert aan dat de toepassing van de winterstop voor alle uitzettingen, ook wegens een zware fout of wegens de weigering om het goed na een legitieme opzegging te verlaten, onevenredig is. Zij voegt eraan toe dat de te dezen bestreden ordonnantie, in tegenstelling tot de hypothese die in het voormelde arrest nr. 147/2023 in het geding is, geen betrekking heeft op een onvoorziene en urgente situatie en niet in tijdelijke maatregelen voorziet.

A.20.2. In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233*undecies*, § 1, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode afbreuk doet aan het eigendomsrecht. Allereerst stelt het de rechter in staat om de termijn van één maand waarvóór een uitzetting niet mag plaatsvinden, te verlengen, zonder een beperking in de tijd vast te stellen. Vervolgens voorziet het niet in een toereikende vergoeding van de verhuurder, aangezien de vergoeding kan worden vastgesteld op een waarde die lager is dan de huur en aangezien de verhuurder, in geval van insolventie van de huurder, zich niet tot het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit kan richten om een schadevergoeding te verkrijgen. De verzoekende partij voert aan dat die inmenging in het eigendomsrecht onevenredig is en zij verwijst naar het voormelde advies van de Raad van State.

A.20.3. In het derde en laatste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode om dezelfde redenen als die welke in het eerste onderdeel van het derde middel zijn opgeworpen, afbreuk doet aan het eigendomsrecht van de verhuurders.

A.21.1.1. Wat het vijfde middel betreft, doet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gelden dat het onontvankelijk is in zoverre het betrekking heeft op de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, aangezien de verzoekende partij niet uiteenzet in welk opzicht die grondwetsartikelen zouden zijn geschonden. Zij voert bovendien aan dat de beperking van het eigendomsrecht in beginsel niet aan een vergoeding is onderworpen, onder voorbehoud van het evenredigheidsbeginsel.

A.21.1.2. Wat het eerste onderdeel betreft, doet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gelden dat de winterstop geen afbreuk doet aan het recht van de verhuurders op het ongestoord genot van hun eigendom. De winterstop is een maatregel die het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang regelt en een legitiem doel nastreeft, namelijk de daadwerkelijke uitoefening van het recht op huisvesting waarborgen.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat de maatregel evenredig is met dat doel, gezien de ruime beoordelingsmarge die aan de wetgever wordt gelaten inzake huisvesting, die het Hof enkel kan afkeuren in geval van een klaarblijkelijke vergissing of een onredelijke beoordeling. Zij brengt in herinnering dat de winterstop werd aangenomen in de context van een acute huisvestingscrisis waarmee het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wordt geconfronteerd. Zij geeft aan dat 81 % van de uitzettingen betrekking heeft op woningen die op de private markt worden gehuurd en dat de betrokken gezinnen vrijwel geen enkele geschikte en betaalbare woning in Brussel vinden. Zij verwijst naar een studie volgens welke de hoofdoorzaak voor de uitzettingen niet de onbetaalde huur is, maar de « onbetaalbare » huur. Zij verwijst naar de voormelde arresten van het Hof nrs. 97/2022 en 147/2023 en voert aan dat de lering ervan moet worden toegepast op dit geval waarin een pertinente en tijdelijke maatregel (aangezien de winterstop is beperkt tot de winterperiode) werd genomen in een uitzonderlijke context.

Volgens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft de ordonnantiegever ervoor gezorgd dat een billijk evenwicht werd gevonden tussen de belangen van de huurders wier uitzetting wordt opgeschort en die van de verhuurders, aangezien hij erin heeft voorzien dat de bij de uitzettingsbeslissing vastgestelde bewoningsvergoeding verschuldigd blijft aan de verhuurder tijdens de periode van de winterstop. Zij wordt betaald hetzij door de huurder, hetzij via een mechanisme van tenlasteneming door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest via het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit. De in het geding zijnde beginselen leggen evenwel geen mechanisme van structurele vergoeding op. De Regering zet uiteen dat de bewoningsvergoeding verschuldigd is voor de duur van de winterstop, vanaf de datum waarop de uitzetting is toegestaan tot het vertrek van de huurder. De omstandigheid dat het door de rechter bepaalde bedrag van de bewoningsvergoeding niet noodzakelijk samenvalt met de huur, vloeit niet voort uit artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode, maar uit de beoordelingsbevoegdheid van de vrederechters, die uitspraak doen en daarbij de belangen van beide partijen in aanmerking nemen en die met name rekening kunnen houden met de eventuele tekortkomingen van de verhuurder. Zij herhaalt dat de vergoedingscapaciteit van het Fonds effectief is, aangezien reeds in een aanzienlijke begroting werd voorzien en aangezien de financiële prognoses in dat verband geldig werden verklaard door de Inspectie van Financiën en door de minister van Begroting. De kritiek van de verzoekende partij dienaangaande betreft dus, naast het feit dat zij ongegrond is, een budgettaire kwestie die de grondwettigheidstoets van de norm te buiten gaat. De Regering zet eveneens uiteen dat de toepassing van de winterstop onderhevig is aan uitzonderingen en dat het verhogen van het aantal uitzonderingen, bijvoorbeeld door een uitzondering toe te voegen met betrekking tot de financiële situatie van de verhuurder, de winterstop zijn nuttig effect zou ontnemen. Zij voert aan dat, gelet op die waarborgen, de omstandigheid dat de uitzetting uiterst nauwkeurig werd geanalyseerd door de rechter die ze heeft bevolen, niet tot gevolg heeft dat de maatregel onevenredig wordt. Ten slotte doet zij gelden dat niets bewijst dat de verhuurder niet zal kunnen worden vergoed voor het nadeel dat voortvloeit uit de schade die aan zijn goed is toegebracht.

A.21.1.3. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert eveneens aan dat, zelfs indien het vijfde middel ontvankelijk zou zijn in zoverre het is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, er moet worden vastgesteld dat de inmenging in het eigendomsrecht redelijk verantwoord en behoorlijk evenredig is, zodat er geen sprake kan zijn van een discriminatie tussen eigenaars-verhuurders ten aanzien van wie dat recht wordt gewaarborgd en die ten aanzien van wie dat recht niet wordt gewaarborgd. Het verschil in behandeling, zelfs indien het zou worden aangetoond, zou berusten op een objectief criterium, namelijk het al dan niet toepassen van de winterstop tussen 1 november en 15 maart van het jaar dat volgt op de uitzettingsbeslissing, en op een pertinent criterium, aangezien die periode de periode is waarin de uitzettingen het meest « risicovol » zijn. Het doel is legitiem, aangezien het de bedoeling is om de daadwerkelijke uitoefening van het recht op huisvesting en meer zekerheid voor kwetsbare personen te waarborgen, alsook de situaties van uithuiszetting te beperken, hetgeen ook bijdraagt tot het waarborgen van het recht op gezondheid, het recht op waardigheid en het recht op leven van de betrokken personen. Ten slotte is de maatregel noodzakelijk, adequaat en evenredig ten aanzien van dat doel. Ten eerste is uit de studies naar de sociaaleconomische context van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest gebleken dat het optreden van de ordonnantiegever noodzakelijk was om uitzettingen tijdens de winterperiode te voorkomen. Ten tweede maakt het verbod om tijdens de winter uit te zetten het daadwerkelijk mogelijk te vermijden dat kwetsbare personen op straat terechtkomen tijdens die « risicovolle » periode. Ten derde vormt de winterstop slechts een subsidiaire maatregel – bestemd om enkel van toepassing te zijn indien de bij de bestreden ordonnantie ingevoerde preventiemechanismen hebben gefaald – waarvoor in uitzonderingen en in een mechanisme van vergoeding van de verhuurder wordt voorzien.

A.21.2. Wat het tweede onderdeel betreft, doet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gelden dat artikel 233*undecies* de inhoud van artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek grotendeels overneemt, omdat dat artikel aan de rechter reeds de verantwoordelijkheid had toegewezen om de termijn vast te stellen waarbinnen de uitzetting niet mocht plaatsvinden, onder de voorwaarden die hij bepaalde en rekening houdend met de belangen van beide partijen. Wat de ontstentenis van een vergoeding betreft, doet de Regering gelden dat zij in beginsel niet is vereist in geval van een beperking (en niet van een ontzegging) van het eigendomsrecht. Wat betreft de omstandigheid dat in een maximumbedrag wordt voorzien voor de bewoningsvergoeding, voert zij aan dat het een redelijke beperking is gelet op het « onbetaalbare » karakter van de huurgelden in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Ten slotte zijn de voorwaarden waaronder de termijn van een maand kan worden ingekort, soortgelijk aan die welke bestonden onder de gelding van artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek.

A.21.3. Wat het derde onderdeel betreft, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat het niet bestraffen van de huurder die een bewijs van herhuisvesting zou voorleggen dat niet ernstig is, geen onevenredige aantasting van het eigendomsrecht uitmaakt, aangezien dat bewijs kan worden onderworpen aan het oordeel van de rechter. Zij verwijst naar de argumenten die zij in antwoord op het eerste onderdeel van het derde middel heeft

uiteengezet. Wat de ontstentenis van een vergoeding door het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit betreft, brengt zij in herinnering dat die in beginsel niet is vereist in geval van een beperking (en niet van een ontzegging) van het eigendomsrecht.

A.22. De tussenkomende partijen voeren aan dat het vijfde middel niet gegrond is. Zij verwijzen naar de argumentatie die zij uiteenzetten in de zaak nr. 8162 en voegen, met betrekking tot het eerste onderdeel, eraan toe dat de winterstop voortvloeit uit een keuze van de ordonnantiegever op een gebied waar het Hof hem een ruime beoordelingsbevoegdheid toekent. Wat het tweede onderdeel betreft, voegen zij eraan toe dat de mogelijkheid die aan de vrederechter wordt gelaten om het bedrag van de bewoningsvergoeding vast te stellen op een niveau dat lager is dan dat van de huur, een noodzakelijke maatregel is die een billijk evenwicht tussen de aanwezige belangen in acht neemt.

Ten aanzien van de prejudiciële vragen die in de zaak nr. 8162 zijn gesteld

A.23. De tussenkomende partijen voeren aan dat de prejudiciële vragen in de zaak nr. 8162 geen antwoord behoeven, aangezien de winterstop die de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis in de voor de verwijzende rechter hangende zaak verhindert, werd beëindigd op 16 maart 2024.

A.24. Wat de eerste prejudiciële vraag betreft, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat die erop neerkomt dat een door de ordonnantiegever gemaakte keuze wordt voorgelegd aan het oordeel van het Hof, terwijl het Hof niet bevoegd is om de opportuniteit te toetsen van de maatregelen die zijn uitgevaardigd bij de voor het Hof bestreden normen en de ordonnantiegever, inzake huisvesting, over de ruimste bevoegdheid beschikt. Zij leidt daaruit af dat het Hof de in het geding zijnde norm enkel kan afkeuren indien zij op een klaarblijkelijke vergissing berust of indien zij onredelijk is.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering doet gelden dat het in het geding zijnde verschil in behandeling berust op een objectief en pertinent criterium, namelijk de periode waarin de uitzetting wordt opgeschort, die overeenstemt met een « risicovolle » periode voor uitgezette personen. Zij doet eveneens gelden dat het verschil in behandeling redelijk verantwoord is ten aanzien van het doel van de ordonnantiegever dat erin bestaat de daadwerkelijke uitoefening van het recht op huisvesting te waarborgen. Zij merkt op dat het Hof, in het voormelde arrest nr. 147/2023, de noodzaak van het voorkomen van uitzettingen heeft aanvaard en voert aan dat de maatregel evenredig is. Zij beroept zich met name op de mogelijkheid die aan de verhuurder is gegeven om een beroep te doen op het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit teneinde te vorderen dat zijn verlies van de bewoningsvergoeding tijdens de periode van de winterstop ten laste wordt genomen.

A.25. Wat de eerste prejudiciële vraag betreft, voeren de tussenkomende partijen in essentie dezelfde argumenten aan als de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Zij voegen eraan toe dat het feit dat het bedrag van de bewoningsvergoeding dat de verhuurder toekomt, in bepaalde gevallen lager zou kunnen zijn dan het bedrag van de huur, niet voortvloeit uit de in het geding zijnde bepaling maar uit de toepassing die de feitenrechter ervan maakt.

A.26. Wat de tweede prejudiciële vraag betreft, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat zij geen antwoord hoeft, omdat, aangezien zij betrekking heeft op de onmogelijkheid om een schuldvordering in te dienen bij het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit in geval van een opschorting met toepassing van artikel 233*undecies*, het in die laatste bepaling is, die niet het voorwerp van de prejudiciële vraag uitmaakt, dat de oorsprong van het in het geding zijnde verschil in behandeling is gesitueerd, en niet in artikel 233*duodecies*. Zij doet daarenboven gelden dat het antwoord op die vraag klaarblijkelijk niet nuttig is voor de oplossing van het voor de verwijzende rechter hangende geschil.

In ondergeschikte orde doet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dezelfde argumenten gelden als die welke zij heeft uiteengezet in antwoord op het eerste onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 8194.

A.27. De tussenkomende partijen voeren aan dat de tweede prejudiciële vraag geen antwoord hoeft en dat zij klaarblijkelijk niet nuttig is voor de oplossing van het bodemgeschil, om dezelfde redenen als die welke door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zijn aangevoerd. Ten gronde doen zij in essentie dezelfde argumenten gelden als die Regering. Zij voegen eraan toe dat het verschil in behandeling ook verantwoord is om budgettaire redenen en dat de mogelijkheid voor de rechter om de uitzettingstermijn te modaliseren door rekening te houden met bijzonder ernstige omstandigheden, bedoeld in artikel 233*undecies*, § 1, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode, is overgenomen uit artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek, zodat de bestreden

ordonnantie, op dat punt, niets toevoegt ten opzichte van de vroegere wetgeving. Zij brengen eveneens in herinnering dat het Hof, bij het voormelde arrest nr. 97/2022, de tijdens de COVID-19-pandemie ingestelde winterstop geldig heeft verklaard, ook al ging hij niet gepaard met enig vergoedingsmechanisme voor de verhuurders. Zij leiden daaruit af dat de mogelijkheid, voor de rechter, om de uitzettingstermijn te modaliseren door rekening te houden met de omstandigheden die eigen zijn aan het voorliggende geval, bedoeld in het voormelde artikel 233*undecies*, § 1, 3^o, niet gepaard moet gaan met een overheidsgarantiemechanisme voor de betaling van de bewoningsvergoedingen. Zij doen eveneens gelden dat, met toepassing van de lering van hetzelfde arrest, de in het voormelde artikel 233*undecies*, § 1, 3^o, bedoelde termijnverlenging niet onevenredig is, aangezien de verhuurder die meent een buitensporige last te dragen, de zaak aanhangig kan maken bij de gewone rechter, die bevoegd is om, in voorkomend geval, een vergoeding toe te kennen op grond van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten.

A.28. Wat de derde prejudiciële vraag betreft, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat zij uit twee subvragen bestaat.

De eerste heeft betrekking op de omstandigheid dat de in het geding zijnde bepaling de rechter niet de mogelijkheid zou bieden om rekening te houden met de belangen van beide partijen. De Regering voert aan dat die subvraag geen antwoord behoeft, omdat zij in essentie erop neerkomt dat aan het Hof een vraag wordt gesteld over de mogelijke schending van het recht op toegang tot de rechter. Artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens dat dat recht waarborgt, wordt evenwel niet beoogd in de prejudiciële vraag. In ondergeschikte orde voert zij aan dat de in het geding zijnde bepaling de verhuurder niet de toegang tot een rechter ontzegt, aangezien de uitzetting inhoudt dat er een rechterlijke beslissing bestaat waarbij zij werd toegestaan en dat dus een beroep werd gedaan op een rechtscollège waarvoor de verhuurder zijn belangen kan doen gelden.

De door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering geïdentificeerde tweede subvraag heeft betrekking op de omstandigheid dat de bewoningsvergoeding, krachtens de in het geding zijnde bepaling, niet noodzakelijkerwijs overeenstemt met het bedrag van de huur. De Regering voert aan dat dat die subvraag klaarblijkelijk niet nuttig is voor de oplossing van het geschil, aangezien de rechter zijn rechtsmacht reeds heeft uitgeput met betrekking tot de toekenning van een bewoningsvergoeding en de vaststelling van het bedrag ervan, dat hij bovendien op een hogere som dan de huur heeft becijferd. Zij doet eveneens gelden dat die subvraag op een verkeerde lezing van het toepasselijke kader berust, aangezien de omstandigheid dat het bedrag van de bewoningsvergoeding mogelijk niet gelijk is aan het bedrag van de huur, niet voortvloeit uit de in het geding zijnde bepaling, maar uit de beoordelingsbevoegdheid van de vrederechters, waarbij de ordonnantiegever heeft geoordeeld dat hij zich niet erin vermocht te mengen. Zij leidt daaruit af dat die subvraag geen antwoord behoeft. In ondergeschikte orde, ten gronde, doet zij in essentie dezelfde argumentatie gelden als die welke in antwoord op het eerste onderdeel van het vijfde middel in de zaak nr. 8194 is uiteengezet.

A.29. De tussenkomende partijen voeren aan dat de derde prejudiciële vraag ontkennend moet worden beantwoord. Zij doen gelden dat de in het geding zijnde bepaling ertoe strekt het recht op huisvesting en op waardigheid te verwezenlijken en, specifieker, te voldoen aan de in het internationaal recht bedoelde verplichting om de tenuitvoerlegging van uitzettingen tijdens de winter te verbieden. Zij zetten uiteen dat de legitimiteit van een dergelijk doel niet kan worden beperkt tot uitzonderlijke situaties zoals de COVID-19-pandemie. Zij voeren aan dat de noodzaak van de maatregel wordt verantwoord door de omstandigheid dat tal van huurders noch aanwezig, noch vertegenwoordigd zijn op de inleidende zitting wanneer een uitzettingsprocedure tegen hen wordt ingeleid. Zij voeren aan dat de winterstop moet worden opgevat in het kader van de algehele hervorming die door de ordonnantiegever is doorgevoerd, die voorziet in een reeks maatregelen teneinde uitzettingen te voorkomen. Zij voeren bovendien aan dat die winterstop gepaard gaat met verschillende temperingen, waarvan sommige werden toegevoegd na het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State, en met een systeem dat de betaling van de bewoningsvergoeding waarborgt. Zij besluiten daaruit dat de in het geding zijnde bepaling geen afbreuk doet aan het eigendomsrecht.

Ten aanzien van de prejudiciële vragen die in de zaak nr. 8193 zijn gesteld

A.30. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat de prejudiciële vragen die in de zaak nr. 8193 zijn gesteld, geen antwoord behoeven in zoverre zij betrekking hebben op de schending van de artikelen 5.69 en 5.73 van het Burgerlijk Wetboek, aangezien die bepalingen van wetgevende aard zijn en dus geen deel uitmaken van de normen waarvan het Hof de inachtneming toetst.

A.31. In ondergeschikte orde voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat de eerste vraag, die betrekking heeft op het recht van de verhuurders op het ongestoord genot van hun eigendom en op niet-discriminatie, erop neerkomt dat aan het Hof een door de ordonnantiegever gemaakte keuze wordt voorgelegd en zij werpt in dat verband dezelfde argumenten op als die welke zij heeft aangevoerd in antwoord op de eerste prejudiciële vraag in de zaak nr. 8162. Wat de eventuele aantasting van het recht op het ongestoord genot van de eigendom betreft, voert zij dezelfde argumentatie aan als die welke is aangevoerd in antwoord op de tweede subvraag die volgens haar is vervat in de derde prejudiciële vraag in de zaak nr. 8162. Wat de eventuele discriminatie betreft, beroept zij zich op dezelfde argumentatie als die welke zij heeft aangevoerd in antwoord op de eerste prejudiciële vraag in de zaak nr. 8162.

Wat de tweede vraag betreft, voert de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan dat zij evenmin een antwoord behoeft, in zoverre zij erop neerkomt dat aan het Hof wordt gevraagd of de in het geding zijnde bepaling in overeenstemming is met artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, dat niet wordt beoogd in de prejudiciële vraag. In ondergeschikte orde doet zij gelden dat het recht op de tenuitvoerlegging van rechterlijke beslissingen niet absoluut is en dat het Hof heeft geoordeeld dat uitzonderlijke omstandigheden het uitstel van de tenuitvoerlegging van een rechterlijke beslissing kunnen verantwoorden tijdens de tijd die strikt noodzakelijk is om een bevredigende oplossing te vinden voor de problemen van openbare orde. Zij werpt dezelfde argumenten op als die welke zij heeft geformuleerd in antwoord op het vijfde onderdeel van het vierde middel in de zaak nr. 8194. Zij voegt eraan toe dat de winterstop de tenuitvoerlegging van de uitzettingsbeslissing alleen maar uitstelt en dat, tijdens de duur van dat uitstel, een bewoningsvergoeding wordt betaald aan de verhuurder. Zij brengt eveneens in herinnering dat die winterstop past in een grote hervorming en dat die stop slechts een subsidiaire maatregel daarvan is.

- B -

Ten aanzien van het beroep tot vernietiging in de zaak nr. 8194

Wat de bestreden bepalingen en de context ervan betreft

B.1. Het beroep tot vernietiging betreft de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 22 juni 2023 « 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 » (hierna : de ordonnantie van 22 juni 2023), die tot doel heeft uithuiszettingen te voorkomen door middel van verschillende maatregelen waarbij de procedure wordt aangepast en die kunnen leiden tot de ontbinding van een woninghuurovereenkomst en de uitzetting van de huurder, en door de tenuitvoerlegging van een beslissing waarbij uitzetting wordt toegelaten uit te stellen.

B.2.1. Artikel 4 van de ordonnantie van 22 juni 2023 voegt, in titel XI, hoofdstuk II, van de Brusselse Huisvestingscode, aangenomen bij ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 17 juli 2003 (hierna : de Brusselse Huisvestingscode), een afdeling 10 in, luidende « Procedure inzake woninghuurovereenkomst en inzake uitzetting », die krachtens

artikel 233*bis* ervan van toepassing is « op woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten in zoverre die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder » en afwijkt van het Gerechtelijk Wetboek, waarvan de artikelen 1344*bis* tot 1344*septies* worden opgeheven (artikel 5 van de ordonnantie van 22 juni 2023). De « woninghuurovereenkomst » wordt gedefinieerd in artikel 2, § 1, 30°, van de Brusselse Huisvestingscode als « een huurovereenkomst betreffende een woning met uitsluiting van toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014 ».

Die nieuwe afdeling 10 van de Brusselse Huisvestingscode bevat elf artikelen, genummerd van 233*bis* tot 233*duodecies*.

B.2.2. Artikel 233*ter* van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt :

« De rechter spreekt zich uit over elke aanvraag die een woninghuurovereenkomst betreft of een [handelshuurovereenkomst] [...], rekening houdend met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder.

De ontbinding van het contract wordt slechts uitgesproken als de schuldvordering niet kan worden aangezuiverd binnen een redelijke termijn, gelet op de situatie van de partijen, of wanneer vastgesteld wordt dat de ontbinding van het contract een evenredige beslissing vormt gelet op de tekortkomingen die aan de eis ten grondslag liggen ».

B.2.3. Artikel 233*quater*, §§ 1 en 3, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet met name erin dat « elke invordering van een huur- of lastenschuld moet beginnen met een schriftelijke ingebrekestelling » gericht aan de huurder en dat niet mag worden overgegaan tot andere invorderingstechnieken tot de termijn waarvan de duur van minstens een maand in de ingebrekestelling moet worden vermeld, is verstreken. Artikel 233*quater*, § 2, 4°, van dezelfde Code voorziet eveneens erin dat « als de invordering uitgevoerd wordt door een advocaat, een openbaar ministerieel ambtenaar of een gerechtsmandataris, [...] de volgende tekst in een apart lid [moet] vermeld worden, vetgedrukt en in een ander lettertype : ‘ Deze brief betreft een minnelijke invordering en beoogt een gerechtelijke invordering te vermijden (daging voor de rechtbank of beslag) ’ ».

B.2.4. Artikel 233*quinquies*, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt :

« § 1. De inleidende eisen en de eisen voor een gedwongen tussenkomst inzake woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van eisen die een uitzetting nastreven, komen tot stand via een schriftelijk verzoekschrift aan de griffie van de rechter.

Een eis ingediend via dagvaarding is ontvankelijk, maar de dagvaardingskosten blijven ten laste van de aanvrager, zelfs als hij de zaak wint, behalve als het gebruik van deze wijze van rechtsingang opgelegd wordt door de wetgever, of verantwoord wordt door het feit dat de verweerder niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters.

§ 2. Op straffe van nietigheid moet de gedinginleidende akte het volgende omvatten :

[...]

3° de naam, voornamen, het domicilie, en indien door de verhuurder bekend, het telefoonnummer en in voorkomend geval het e-mailadres van de persoon tegen wie de eis wordt ingediend;

[...] ».

B.2.5. Artikel 233*sexies* van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt :

« § 1. Als de aanvraag via een verzoekschrift wordt ingediend, worden de partijen opgeroepen door de griffier, via een gerechtsbrief, om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te verschijnen voor de zitting vastgesteld door de rechter. Een kopie van het verzoekschrift wordt bij de oproeping gevoegd.

De verschijningstermijn wordt verlengd tot 40 dagen als het verzoekschrift een uitzettingseis omvat.

§ 2. De dagvaardingstermijn bedraagt 40 dagen als de eis een uitzetting uit een woning betreft.

§ 3. De termijnen vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en in paragraaf 2 zijn van toepassing op aanvragen tot uitzetting uit een woning die hoort bij een handelszaak waarvoor een huurovereenkomst is afgesloten zoals bedoeld in afdeling II*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek ».

B.2.6. Artikel 233*septies* van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt :

« § 1. Elke eis die betrekking heeft op de uithuiszetting van een natuurlijke persoon die een woninghuurovereenkomst, een overeenkomst voor preciaire bewoning of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling II*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek heeft afgesloten, moet gemeld worden aan het O.C.M.W. van de gemeente waar de woning zich bevindt.

§ 2. Naargelang de eis via een verzoekschrift tot stand komt of via vrijwillige verschijning of via dagvaarding bezorgt de griffie of de gerechtsdeurwaarder een kopie van de

gedinginleidende akte aan het O.C.M.W., via elektronische weg. Dit bericht moet de datum vermelden waarop de zaak voorkomt, in overeenstemming met artikel 233*sexies*.

§ 3. Als de uitzettingseis bij wijze van tussenvordering geformuleerd wordt bij conclusie, dan bezorgt de griffie er onmiddellijk een kopie van aan het O.C.M.W., via elektronische weg.

[...]

§ 5. Het O.C.M.W. biedt de meest geschikte hulp aan in het kader van zijn wettelijke opdracht ».

B.2.7. Artikel 233*octies* van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat de rechter voor elke eis inzake woningverhuur de partijen probeert te verzoenen.

B.2.8. Artikel 233*novies* van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt :

« De indiening van conclusies die een tussenvordering bevatten die betrekking heeft op de uithuiszetting van een natuurlijke persoon die een woninghuurovereenkomst of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling II*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek heeft afgesloten, onderbreekt het verloop van de termijnen vastgesteld door de minnelijke of gerechtelijke kalender.

De griffier gaat tewerk in overeenstemming met artikel 233*sexies*, en roept de partijen bij gerechtsbrief op voor een zitting die pas ten vroegste 40 dagen na deze oproeping mag plaatsvinden.

Tijdens deze zitting hoort de rechter de partijen inzake de mogelijkheid om tot een akkoord te komen en probeert hij hen te verzoenen.

Blijft een mogelijkheid tot akkoord of verzoening uit, dan luistert hij naar hun opmerkingen over het regelen van de zaak en stelt hij een nieuw tijdsschema op ».

B.2.9. Artikel 233*decies*, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat elke beslissing tot uitzetting uit een woning gemeld moet worden aan het O.C.M.W.

B.2.10. Artikel 233*undecies* van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt :

« § 1. Onder voorbehoud van de woningen die onbewoonbaar verklaard zijn in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of waarvoor een verhuurverbod geldt zoals bedoeld in artikel 8 van de Code, mag geen enkele uitzetting uit een woning plaatsvinden vooraleer er een maand is verstreken na de betekening van het vonnis of de akte die dit toestaat.

Deze termijn is niet van toepassing als :

1° het goed verlaten is, dat wil zeggen wanneer het niet langer wordt aangewend in overeenstemming met de woonfunctie;

2° de partijen het eens zijn geworden over een andere termijn, waarbij dit akkoord vastgesteld moet worden in het vonnis of in de akte die de uitzettingstitel vormt;

3° de rechter deze termijn verlengd of ingekort heeft op vraag van de huurder, de bewoner of de verhuurder, die bijzonder ernstige omstandigheden aanvoert, onder meer de mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten in toereikende omstandigheden die de eenheid, financiële middelen en behoeften van het gezin in aanmerking nemen.

In dit laatste geval stelt de rechter de termijn vast waarbinnen de uitzetting niet mag plaatsvinden, rekening houdend met het belang van beide partijen en binnen de voorwaarden die hij bepaalt, waaronder de betaling van een bewoningsvergoeding die per dag wordt bepaald en waarvan de maandelijkse som niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huur.

Bij een overeenkomst voor preciaire bewoning mag de verlengde uitzettingstermijn niet langer zijn dan drie maanden.

De gerechtsdeurwaarder licht het O.C.M.W. in over de betekening van het uitzettingsvonnis. Het lopen van de uitzettingstermijn bedoeld in leden 1 en 2 wordt opgeschort zolang de gerechtsdeurwaarder deze betekening niet heeft verzonden.

§ 2. De uitzetting uit een woning mag pas plaatsvinden na het verstrijken van een termijn van vijftien werkdagen nadat de gerechtsdeurwaarder via een brief de huurder of de bewoners van het goed op de hoogte heeft gebracht van de datum waarop hij zal overgaan tot uitzetting.

Dit bericht van uithuiszetting meldt dat de goederen die zich nog ter plaatse bevinden op de dag vastgesteld voor de uitzetting op de openbare weg geplaatst zullen worden, en dat als zij een hindernis vormen op de openbare weg en de eigenaars van de goederen of hun rechthebbenden ze daar laten, ze weggehaald en bewaard zullen worden op hun kosten door het gemeentebestuur zoals voorzien door artikel 3.58 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek.

De termijn van zes maanden bedoeld in paragraaf 3 van dit artikel 3.58 kan worden verlengd op vraag van de betrokkenen voor de tijd die nodig is om een duurzame herhuisvestingsoplossing te vinden, behalve als het gaat om zaken die vatbaar zijn voor bederf, die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering of schadelijk zijn voor de hygiëne, gezondheid of openbare veiligheid.

Een kopie van dit bericht wordt meteen via elektronische weg aan het O.C.M.W. bezorgd, die de meest geschikte hulp aanbiedt in het kader van zijn wettelijke opdracht.

§ 3. De termijn bedoeld in paragraaf 2, eerste lid, wordt onderbroken en de uitzetting mag niet plaatsvinden als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt, in voorkomend geval via de tussenkomst van het O.C.M.W., van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn. Als de bewoner de woning niet op de voorziene datum heeft verlaten, mag de uitzetting worden voortgezet ».

B.2.11. Artikel 233*duodecies*, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode legt een winterstop op de uitzettingen op. Het bepaalt :

« § 1. Onder voorbehoud van de uitvoering van de bestuurlijke beslissingen genomen op basis van artikel 8 of artikelen 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet mag geen enkele uitzetting gebeuren tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop uit een woning waarvoor een woninghuurovereenkomst is afgesloten of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling II*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Van dit verbod kan worden afgeweken door een bijzonder gemotiveerde beslissing over het dwingende karakter van de uitzetting [...] als :

1° er een herhuisvestingsoplossing beschikbaar is of de huurder de woning heeft verlaten;

2° de gezondheidstoestand en/of veiligheidstoestand van het goed verantwoordt dat de bewoning ervan niet kan blijven voortduren na de termijn bedoeld in artikel 233*undecies*, § 1;

3° het gedrag van de huurder aan de basis ligt van een gevaarlijke toestand die elke verdere bewoning onmogelijk maakt;

4° de verhuurder in een situatie van overmacht verkeert waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken.

De rechtbank spreekt zich uit over de afwijking van de winterstop in de beslissing die de uitzetting beveelt of toelaat, in het vonnis ter homologering van de arbitrale uitspraak of van het akkoord dat bereikt is na bemiddeling, of via een beslissing die volgt op de eis van de verhuurder gericht aan de griffie via een gewone brief, nadat de partijen werden gehoord.

§ 2. Tijdens de winterstop blijft de bewoningsvergoeding verschuldigd zoals vastgesteld door de uitzettingsbeslissing of de latere beslissing.

Als de betaling van de op die manier vastgestelde bewoningsvergoeding uitblijft, mag de verhuurder een schuldvordering voorleggen aan de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit bedoeld in artikel 11.

De openbare vastgoedbeheerders en de SVK's die een gewestelijke subsidie hebben ontvangen voor de productie of het beheer van woningen met sociaal oogmerk, komen niet in aanmerking voor de bovenvermelde vergoeding.

De Regering bepaalt de voorwaarden voor de tussenkomst van het Fonds ».

B.3.1. De door de ordonnantiegever nagestreefde doelstelling bestaat erin « uithuiszettingen zoveel mogelijk te voorkomen, onder meer door de versterking van de begeleidingsvoorzieningen en proactieve doorverwijzing in elke fase van de procedures die kunnen leiden tot de ontbinding van een huurovereenkomst en tot de uitzetting van de huurder » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 1) evenals door « de

procedureregels te verbeteren die van toepassing zijn op aanvragen inzake woninghuurovereenkomsten of op huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen » (*ibid.*, p. 2).

Die doelstelling past in het ruimere kader van het doel dat ertoe strekt de bescherming van het recht op huisvesting zoals verankerd in het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten te waarborgen, hetgeen « de plicht [inhoudt] voor de lidstaten – en dus voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij de uitoefening van zijn bevoegdheden inzake huisvesting en de verhuur van goederen of delen van goederen bestemd voor huisvesting – alle nodige maatregelen te nemen en zijn beschikbare middelen optimaal te benutten om dit recht te kunnen verwezenlijken » (*ibid.*, p. 1).

B.3.2. Tijdens de parlementaire voorbereiding gaf de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen het volgende aan :

« [Er] is [...] sprake van hoogdringendheid op het gebied van uitzettingen. De cijfers spreken voor zich. Elke dag krijgen 10 gezinnen in Brussel een uitzettingsbevel. Op basis van de cijfers van 2018 raamt het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn dat er op het Brussels grondgebied jaarlijks 600 effectieve uitzettingen worden georganiseerd. Sindsdien zijn de cijfers wellicht nog gestegen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/2, p. 2).

De parlementaire voorbereiding vermeldt nog :

« [Uithuiszettingen] [zijn] een structureel en fundamenteel probleem [...] in ons gewest. Het was dus absoluut noodzakelijk om structurele oplossingen te bieden. Huisvesting is het fundament van al onze sociale rechten. Uithuiszetting is het begin van een reeks moeilijkheden.

Elke dag ontvangen tien gezinnen een bericht van uithuiszetting. Bijna 60 % van de uitgezette huurders wordt niet gehoord op de zitting door de vrederechters. Jaarlijks worden 5.000 vorderingen tot uithuiszetting ingediend, waarvan er 600 daadwerkelijk worden uitgevoerd. 30 % van de uitgezette huurders heeft drie maanden na de uithuiszetting nog steeds geen nieuwe woning gevonden. Het uitzettingspercentage in België is het derde hoogste in Europa [...].

Bijna 90 % van de uithuiszettingen heeft als reden een huurachterstand. De uithuiszettingsprocedure is traumatisch voor de huurder, moeilijk voor de verhuurder en een mislukking voor de overheid. Bovendien kost een uithuiszetting de gemeenschap veel meer dan het betalen van een paar maanden huur. Gezinnen in hun woning houden moet een collectieve en politieke prioriteit zijn.

Bij een uithuiszetting zijn er immers alleen maar verliezers. Of het nu gaat om de huurder die wordt uitgezet en zijn woning verliest, de eigenaar-verhuurder die veel kosten moet maken om tot uithuiszetting over te gaan, of de samenleving, gezien de aanzienlijke maatschappelijke kosten die een uithuiszetting met zich meebrengt. Het is in ieders belang om uithuiszettingen te voorkomen, met inachtneming van ieders grondrechten.

Gezien deze vaststelling is het noodzakelijk actie te ondernemen om het recht op huisvesting uit te breiden en uithuiszetting zoveel mogelijk te voorkomen, vooral gezien de moeilijke economische context voor veel gezinnen. Voor de overheid geldt dat één euro die wordt geïnvesteerd in preventie, voorkomt dat acht euro wordt uitgegeven aan herhuisvesting. Dit verschil kan niet worden ontkend in een tijd waarin begrotingskwesties centraal komen te staan in het Brussels Gewest » (*ibid.*, pp. 5 en 6).

B.3.3. In die context beoogt de ordonnantie van 22 juni 2023 :

« 1° in de ordonnantie de vereiste te verankeren van de evenredigheid van elke beslissing inzake huurovereenkomsten, en in het bijzonder als er gevraagd wordt om een uitzetting;

2° op te leggen dat elke rechtsvordering inzake een huurovereenkomst voorafgegaan wordt door een ingebrekestelling, die de afrekening van de verschuldigde bedragen omvat, op het vlak van huurachterstand of achterstallige lasten, op een duidelijke en begrijpelijke manier;

3° de termijn om voor de rechter te verschijnen te verlengen als er gevraagd wordt om een uitzetting, om het O.C.M.W. in staat te stellen een effectief sociaal onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de inleidende hoorzitting, en binnen die termijn relevante hulp te kunnen bieden zoals het nu al moet, maar waarbij het de tijd krijgt om dit te doen;

4° daaraan gekoppeld de rechter en de partijen vanaf de inleidende hoorzitting op de hoogte te brengen van de resultaten van het sociale onderzoek, en de huurder in staat te stellen om van de meest geschikte hulp te genieten vanaf deze hoorzitting, waarbij eraan herinnerd wordt dat de vrederechter tijdens deze hoorzitting de partijen moet proberen te verzoenen;

5° ervoor te zorgen dat de O.C.M.W.'s beter op de hoogte worden gebracht van niet alleen de indiening van uitzettingsaanvragen, maar ook van de vonnissen die uitzettingen toelaten;

6° nadere regels te stellen voor de termijn waarbinnen de uitzetting plaats mag vinden als er geen enkele andere oplossing gevonden kon worden en er vastgesteld kan worden dat dit een evenredige maatregel is in het licht van de tekortkomingen die de huurder ten laste worden gelegd en de situatie van de partijen. Deze termijn moet werkelijk overleg met de overheid mogelijk maken om een herhuisvestingsoplossing te vinden;

7° een wintermoratorium in te stellen tussen 1 november en 15 maart als het, ondanks de tussenkomst van de bevoegde overheidsinstanties, niet mogelijk bleek een herhuisvestingsoplossing te vinden en de uitzetting plaats moest vinden;

8° het organiseren van de opvolging van uitzettingen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met het oog op de ontwikkeling en het beheer van het overheidsbeleid » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 3).

De wijzigingen van de procedureregels die inzake huurgeschillen van toepassing zijn, beogen in het bijzonder « de tussenkomst van het O.C.M.W. doeltreffender te maken » :

« In de huidige stand van de wetgeving moet het O.C.M.W., tenzij de huurder zich hiertegen verzet, ingelicht worden over elke uitzettingsaanvraag om het in staat te stellen de huurder de meest geschikte steun te bieden in het kader van zijn wettelijke opdrachten (art. 1344^{ter} van het Gerechtelijk Wetboek). Het O.C.M.W. heeft immers als wettelijke opdracht aan personen en gezinnen de dienstverlening te verzekeren waartoe de gemeenschap gehouden is. Het verzekert niet alleen lenigende of curatieve doch ook preventieve hulp (art. 57, § 1 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn). In dit opzicht kan het O.C.M.W. alle nuttige raadgevingen en inlichtingen verstrekken en de stappen doen om aan de betrokkenen alle rechten en voordelen te verlenen waarop zij krachtens de Belgische of de buitenlandse wetten aanspraak kunnen maken (art. 60, § 2 van de wet van 8 juli 1976), en dus onder meer huurders helpen en hen begeleiden zodat ze steun kunnen genieten op het vlak van huisvesting.

De organieke wet betreffende de O.C.M.W.'s machtigt hen overigens, om armoede te bestrijden en in coördinatie met andere diensten en instellingen, een begeleidingsdienst voor het zoeken naar een woning en een dienst voor begeleid wonen en uitzettingspreventie op te richten (art. 62, tweede lid, 4°), alsook een schuldbemiddelingsdienst (art. 62, tweede lid, 6°). Over het algemeen wordt de tussenkomst van het O.C.M.W. geobjectiveerd door de voorafgaande verwezenlijking van een sociaal onderzoek, dat wil zeggen een onderzoek dat eindigt met een precieze diagnose van het bestaan en de omvang van de nood aan steun en dat de meest geschikte middelen voorstelt om hieraan tegemoet te komen (art. 60, § 1, eerste lid).

Dit ontwerp wijzigt de opdrachten en bevoegdheden van de O.C.M.W.'s niet. Het wijzigt de gerechtelijke procedure om de opdrachten van de O.C.M.W.'s doeltreffender te maken en hen een redelijke termijn te gunnen vooraleer de rechter een uitzettingsvraag onderzoekt. Dit is in het belang van zowel de huurder als de verhuurder, aangezien het hoofddoel erin bestaat de huurder in staat te stellen de achterstallige betalingen aan te zuiveren die de aanvraag verantwoorden, of als dit niet binnen redelijke termijn kan gebeuren, in voorkomend geval met de hulp van het O.C.M.W., de huurder in staat te stellen een permanente herhuisvestingsoplossing te vinden. Als de uitzettingsbeslissing niet vermeden kan worden, beogen de bepalingen in het ontwerp optimaal te garanderen dat de huurder een herhuisvestingsoplossing weet te vinden, met de hulp van het O.C.M.W., met inachtneming van zijn huidige opdrachten en bevoegdheden, maar waarbij een doeltreffender tussenkomst mogelijk gemaakt wordt door een betere mededeling van de beslissingen die genomen en in uitvoering zijn » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, pp. 5-6).

Wat betreft de ontvankelijkheid ratione temporis van het beroep

B.4.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het beroep tot vernietiging laattijdig is, aangezien het niet op de griffie van het Hof is ingekomen binnen zes maanden na de bekendmaking van de bestreden ordonnantie.

B.4.2. Volgens artikel 3, § 1, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof is een beroep strekkende tot vernietiging van een wetsbepaling slechts ontvankelijk indien het wordt ingesteld binnen een termijn van zes maanden na de bekendmaking van de bestreden bepaling in het *Belgisch Staatsblad*.

Volgens artikel 82, eerste en laatste lid, van de voormelde bijzondere wet wordt een verzoekschrift dat zulk een beroep bevat bij een ter post aangetekende brief aan het Hof gezonden en heeft de datum van het postmerk bewijskracht voor de verzending.

Bij de beoordeling van de ontvankelijkheid *ratione temporis* van een beroep dient rekening te worden gehouden met de datum van het postmerk op de aangetekende zending van het verzoekschrift en niet met de datum waarop het verzoekschrift op de griffie van het Hof wordt ontvangen.

B.4.3. De bestreden ordonnantie is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 21 augustus 2023.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het verzoekschrift aan het Hof is toegezonden bij aangetekende brief op 19 februari 2024. De omstandigheid dat die aangetekende zending nooit op het Hof is ingekomen en dat het een afschrift van het oorspronkelijke verzoekschrift is dat op het Hof is ingekomen op 13 maart 2024, is niet relevant om te beoordelen of het beroep ontvankelijk is *ratione temporis*. Het beroep is niet laattijdig ingesteld.

De exceptie wordt verworpen.

Wat betreft het belang om in rechte te treden

B.5.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het beroep onontvankelijk is wegens ontstentenis van belang omdat de verzoekende partij zich beperkt tot een abstracte uitlegging van haar belang om in rechte te treden en geen enkele van haar leden noch enige eigenaar in België zich bij het beroep heeft aangesloten.

B.5.2. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 vereisen dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een beroep tot vernietiging instelt, doet blijken van een belang. Van het vereiste belang doen slechts blijken de personen wier situatie door de bestreden norm rechtstreeks en ongunstig zou kunnen worden geraakt; bijgevolg is de *actio popularis* niet toelaatbaar.

Wanneer een vereniging zonder winstoogmerk die niet haar persoonlijk belang aanvoert, voor het Hof optreedt, is vereist dat haar statutair doel van bijzondere aard is en, derhalve, onderscheiden van het algemeen belang; dat zij een collectief belang verdedigt; dat haar doel door de bestreden norm kan worden geraakt; dat ten slotte niet blijkt dat dit doel niet of niet meer werkelijk wordt nagestreefd.

B.5.3. Volgens haar statuten verdedigt de vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-Eigenaars Syndicaat » met name het onroerend eigendomsrecht. De ordonnantie van 22 juni 2023 regelt de rechten van eigenaars van onroerende goederen die hun goed te huur hebben gesteld in het kader van procedures die kunnen leiden tot de uitzetting van een huurder. Er kan worden aangenomen dat de bestreden ordonnantie het voormelde statutair doel rechtstreeks en ongunstig kan raken.

Aan die vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat geen enkele eigenaar zich bij het beroep heeft aangesloten. Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij een belang heeft bij het beroep.

De exceptie wordt verworpen.

B.5.4. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering en de tussenkomende partijen voeren in ondergeschikte orde aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de vernietiging van de artikelen 1 tot 3 van de bestreden ordonnantie.

B.5.5. De eisende partij formuleert geen enkele grief tegen die bepalingen van de bestreden ordonnantie.

Om te voldoen aan de vereisten van artikel 6 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, moeten de middelen van het verzoekschrift te kennen geven welke van de regels waarvan het

Hof de naleving waarborgt, zouden zijn geschonden, alsook welke de bepalingen zijn die deze regels zouden schenden, en uiteenzetten in welk opzicht die regels door de bedoelde bepalingen zouden zijn geschonden.

Het Hof beperkt zijn onderzoek tot de bepalingen waartegen grieven worden geformuleerd.

Wat betreft het eerste middel

B.6.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 39, 134, 145 en 146 van de Grondwet en de artikelen 6 en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna : de bijzondere wet van 8 augustus 1980). De verzoekende partij voert aan dat de ordonnantie van 22 juni 2023 inbreuk maakt op de bevoegdheid van de federale overheid in gerechtelijke aangelegenheden.

B.6.2. Aangezien de verzoekende partij in het verzoekschrift niet uiteenzet in welk opzicht de bestreden normen de artikelen 145 en 146 van de Grondwet zouden schenden, is het middel onontvankelijk in zoverre het uit de schending van die bepalingen is afgeleid.

B.6.3. In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat het uitstel van uitvoering van uitzettingsbeslissingen afbreuk zou doen aan de uitvoerbare kracht van uitgesproken vonnissen.

B.7. Artikel 39 van de Grondwet bepaalt :

« De wet draagt aan de gewestelijke organen welke zij opricht en welke samengesteld zijn uit verkozen mandatarissen de bevoegdheid op om de aangelegenheden te regelen welke zij aanduidt met uitsluiting van die bedoeld in de artikelen 30 en 127 tot 129 en dit binnen het gebied en op de wijze die zij bepaalt. Deze wet moet worden aangenomen met de meerderheid bepaald in artikel 4, laatste lid ».

Artikel 6, § 1, IV en VI, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, zoals het werd gewijzigd bij de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming (hierna : de bijzondere wet van 6 januari 2014), bepaalt :

« De aangelegenheden bedoeld in artikel 39 van de Grondwet zijn :

[...]

IV. Wat de huisvesting betreft :

1° de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid;

2° de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

[...]

VI. Wat de economie betreft :

[...]

7° De specifieke regels betreffende de handelshuur

[...] ».

Artikel 4, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen (hierna : de bijzondere wet van 12 januari 1989), zoals gewijzigd bij de bijzondere wet van 6 januari 2014, bepaalt :

« Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest heeft dezelfde bevoegdheden als het Vlaamse Gewest en het Waalse Gewest. De bevoegdheden toegekend aan de Gewestparlementen worden, wat betreft het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, uitgeoefend door middel van ordonnanties ».

B.8. Luidens de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 zijn de gewesten bevoegd voor de « specifieke regels betreffende de verhuring van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan », met inbegrip van de « specifieke regels voor huurcontracten [...] die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht ». De bijzondere wetgever had de bedoeling om « de totaliteit van de specifieke regelen van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen van goederen » over te dragen aan de gewesten, met name de regels inzake « de verplichtingen en rechten van de verhuurder », « de verplichtingen en rechten van de huurder », « de beëindiging van de huurovereenkomst », « de ontbinding van het huurcontract », « de overdracht van het gehuurde goed », « de uithuiszetting » en « de schadeloosstelling bij uithuiszetting » (*Parl. St.*, Senaat, 2012-2013, nr. 5-2232/1, pp. 82-83).

B.9. Voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, hebben de Grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden.

B.10. Artikel 233*undecies*, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat geen enkele uitzetting uit een woning mag plaatsvinden vooraleer er een maand is verstreken na de betekening van de beslissing die dit toestaat. Die termijn van een maand is niet veranderd ten opzichte van de termijn waarin artikel 1344*quater*, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek voorziet. Artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat de rechter, op vraag van een partij die het bewijs levert van bijzonder ernstige omstandigheden, de voormelde termijn van een maand kan verlengen. Ook die regel is soortgelijk aan die waarin artikel 1344*quater*, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek voorziet. Artikel 233*undecies*, § 2, eerste lid, van dezelfde Code voorziet erin dat « de uitzetting uit een woning [...] pas [mag] plaatsvinden na het verstrijken van een termijn van vijftien werkdagen nadat de gerechtsdeurwaarder via een brief de huurder of de bewoners van het goed op de hoogte heeft gebracht van de datum waarop hij zal overgaan tot uitzetting ». Die termijn heeft een beperkte duur en kan in mindering worden gebracht op de voormelde termijn van een maand. Artikel 233*undecies*, § 3, van dezelfde Code bepaalt dat « de uitzetting [...] niet [mag] plaatsvinden als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt, in voorkomend geval via de tussenkomst van het O.C.M.W., van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn ». Die termijn heeft een beperkte duur en geldt enkel in een welbepaald geval. Artikel 233*duodecies*, § 1, eerste lid, van dezelfde Code voorziet in een winterstop volgens welke geen enkele uitzetting uit een verhuurde woning mag gebeuren « tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop ». Artikel 233*duodecies*, § 1, tweede en derde lid, van dezelfde Code voorziet echter in uitzonderingen die het bevoegde rechtscollege toelaten van die winterstop af te wijken door een bijzonder gemotiveerde beslissing.

B.11. Gelet op de in B.8 vermelde doelstelling van de bijzondere wetgever om aan de gewesten « de totaliteit van de specifieke regelen van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen van goederen » over te dragen, met name de regels inzake « de uithuiszetting » en « de schadeloosstelling bij uithuiszetting », zijn de gewesten krachtens

artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bevoegd om de voorwaarden te bepalen waaronder uithuiszettingen in het kader van een overeenkomst voor woninghuur kunnen worden opgelegd en uitgevoerd. Zoals het Hof heeft geoordeeld bij zijn arresten nrs. 97/2022 (ECLI:BE:GHCC:2022:ARR.097) en 147/2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.147), gaat die bevoegdheid niet zover dat zij de uitvoering zelf van rechterlijke beslissingen in de weg zou kunnen staan, wat in strijd zou zijn met zowel het fundamenteel beginsel van de Belgische rechtsorde volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd, als met de bevoegdheidsverdelende regels. Een tijdelijk uitstel van de uitvoering van rechterlijke beslissingen tot uithuiszetting in welbepaalde, duidelijk omschreven en in voorkomend geval aan de beoordeling van het bevoegde rechtscollege onderworpen omstandigheden, zoals daarin is voorzien bij de voormelde bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode, doet evenwel niet op wezenlijke wijze afbreuk aan dat beginsel noch aan die regels.

B.12. Het eerste onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

B.13. In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de maatregelen die de wijze regelen waarop een rechtsvordering moet worden ingesteld en die de procedure wijzigen door de termijnen te verlengen en de toepassing ervan uit te breiden tot andere huurovereenkomsten dan die voor een hoofdverblijfplaats, niet voldoen aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

B.14. Artikel 233*quinquies* van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt in essentie dat de eisen inzake huurovereenkomsten tot stand komen via een verzoekschrift en dat de eisen ingediend via dagvaarding ontvankelijk zijn, maar dat de dagvaardingskosten ten laste van de aanvrager blijven. Het bepaalt eveneens de vermeldingen die in de gedinginleidende akte moeten voorkomen op straffe van nietigheid. Artikel 233*sexies* van dezelfde Code voorziet in een dagvaardings- en een verschijningstermijn van 40 dagen voor aanvragen tot uitzetting uit een woning. Artikel 233*septies* bepaalt dat elke eis die betrekking heeft op de uitzetting van een persoon uit zijn woning, moet worden gemeld aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (hierna : het OCMW) van de gemeente waar de woning zich bevindt. Artikel 233*octies* bepaalt dat de rechter voor elke eis inzake woningverhuur de partijen probeert te verzoenen. Artikel 233*novies* bevat procedureregels met betrekking tot het instellen van een tussenvordering tot uitzetting bij conclusie. Artikel 233*decies* voorziet in de betekening van de

uitzettingsbeslissingen aan het OCMW. De artikelen 233*undecies* en 233*duodecies* stellen de hiervoor onderzochte regels vast voor het uitstel van de uitvoering van rechterlijke beslissingen tot uithuiszetting.

Die bepalingen vervangen de artikelen 1344*bis* tot 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek en hebben betrekking op de gerechtelijke procedure in geschillen over woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.

B.15. De in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde bevoegdheid inzake de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan laat de gewesten niet toe de procedureregels voor de hoven en rechtbanken te bepalen, nu die aangelegenheid tot de residuaire bevoegdheid van de federale wetgever behoort.

B.16.1. Bijgevolg moet worden onderzocht of voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Dat artikel bepaalt :

« De decreten kunnen rechtsbepalingen bevatten in aangelegenheden waarvoor de Parlementen niet bevoegd zijn, voor zover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid ».

Die bepaling, die in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van toepassing is krachtens artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989, staat het Gewest toe een ordonnantie aan te nemen die een federale aangelegenheid regelt, op voorwaarde dat die bepaling noodzakelijk is voor de uitoefening van zijn bevoegdheden, dat die aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van die bepaling op de federale aangelegenheid slechts marginaal is.

B.16.2. Zoals in B.3.1 is vermeld, beoogde de ordonnantiegever, met de voormelde bepalingen, « de procedureregels te verbeteren die van toepassing zijn op aanvragen inzake woninghuurovereenkomsten of op huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen », teneinde te voldoen aan zijn internationale verplichtingen tot bescherming van het recht op huisvesting. De parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 22 juni 2023 vermeldt :

« Dit ontwerp wijzigt de opdrachten en bevoegdheden van de O.C.M.W.'s niet. Het wijzigt de gerechtelijke procedure om de opdrachten van de O.C.M.W.'s doeltreffender te maken en hen een redelijke termijn te gunnen vooraleer de rechter een uitzettingsvraag onderzoekt. Dit is in het belang van zowel de huurder als de verhuurder, aangezien het hoofddoel erin bestaat de huurder in staat te stellen de achterstallige betalingen aan te zuiveren die de aanvraag verantwoorden, of als dit niet binnen redelijke termijn kan gebeuren, in voorkomend geval met de hulp van het O.C.M.W., de huurder in staat te stellen een permanente herhuisvestingsoplossing te vinden. Als de uitzettingsbeslissing niet vermeden kan worden, beogen de bepalingen in het ontwerp optimaal te garanderen dat de huurder een herhuisvestingsoplossing weet te vinden, met de hulp van het O.C.M.W., met inachtneming van zijn huidige opdrachten en bevoegdheden, maar waarbij een doeltreffender tussenkomst mogelijk gemaakt wordt door een betere mededeling van de beslissingen die genomen en in uitvoering zijn » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 6).

De ordonnantiegever poogt eveneens de kostprijs van de gerechtelijke procedures te beperken door de indiening van een verzoekschrift aan te moedigen (*ibid.*, p. 5).

B.16.3. Wat betreft het aanwenden van de impliciete bevoegdheden, vermeldt de parlementaire voorbereiding :

« Wat de eerste voorwaarde betreft, beantwoorden de aangebrachte wijzigingen inzake proceduretermijnen aan het doel zoveel mogelijk te vermijden dat de huurder zich bij de hoorzitting in een onmogelijke situatie bevindt en dus zijn recht op huisvesting en op de huurovereenkomst optimaal te garanderen, waarbij de tussenkomst van het O.C.M.W. aan doeltreffendheid wint. De bepalingen die de termijnen in de uitvoeringsfase betreffen, dragen dan weer duidelijk bij aan de plicht van het gewest alles in het werk te stellen om een herhuisvestingsoplossing te vinden. Tot slot draagt de invoering van een winterstop in een wettelijke bepaling bij tot de doeltreffendheid van het recht op huisvesting en het doel aan te vermijden dat een uitzetting uit een woning tot een onmenselijke situatie leidt als een herhuisvestingsoplossing uitblijft. De noodzaak van een gewestelijke tussenkomst is verantwoord voor elk doel van de voorgestelde hervorming.

Wat de tweede voorwaarde betreft, leent de aangelegenheid zich zeer zeker tot een gedifferentieerde aanpak. [...] [De] federale wetgever [wijkt] al af van de gewone procedureregels wat huurgeschillen betreft. Over huurgeschillen is er immers een specifiek hoofdstuk in Boek IV van het Gerechtelijk Wetboek [...].

Wat de derde voorwaarde betreft, valt het niet te betwisten dat de gevolgen van de bepalingen van het ontwerp op de federale aangelegenheid om de procedures bij hoven en rechtbanken te organiseren slechts gering zijn. Dit ontwerp betreft enkel de geschillen die verband houden met de woninghuurovereenkomsten of huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen. Ze hebben geen gevolgen voor de gerechtelijke organisatie in haar geheel en in het bijzonder voor de regels van het Gerechtelijk Wetboek wat andere geschillen betreft » (*ibid.*, pp. 7-8).

B.16.4. Gelet op de in B.3.2 vermelde gegevens met betrekking tot de uitzettingen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en op de in B.3.3 en in B.16.2 vermelde doelstellingen, vermocht de ordonnantiegever te oordelen dat de bestaande federale procedureregels hem niet toelieten te voldoen aan zijn verplichtingen tot bescherming van het recht op huisvesting inzake de uitzetting uit verhuurde woningen. Hij vermocht bijgevolg te oordelen dat het noodzakelijk was de procedureregels ter zake aan te passen voor een zinvolle uitoefening van zijn bevoegdheid inzake de woninghuur en huisvesting. Hij vermocht eveneens te oordelen dat het onontbeerlijk was dat die aanpassingen op alle woninghuurovereenkomsten van toepassing zijn, zodat bijvoorbeeld ook studenthuurovereenkomsten en medehuurovereenkomsten zouden worden beoogd, waarbij de huurders of de bewoners zich ook in precaire situaties kunnen bevinden waarin hun recht op huisvesting moet worden beschermd.

B.16.5. Zoals in de parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 22 juni 2023 wordt opgemerkt, leent de geregelde aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling, aangezien de federale wetgever in boek IV, hoofdstuk *XVbis*, van het Gerechtelijk Wetboek al afwijkt van de gewone procedureregels wat betreft huurgeschillen en de uitzetting uit een verhuurde woning.

B.16.6. Aangezien de bestreden bepalingen enkel betrekking hebben op geschillen inzake woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten, is de weerslag op de federale aangelegenheid bovendien marginaal.

B.17. Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

B.18. In het derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233^{ter} van de Brusselse Huisvestingscode de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting en woninghuurovereenkomsten overschrijdt, in zoverre het handelshuurovereenkomsten in het algemeen beoogt en niet enkel die welke betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.

B.19.1. Artikel 233^{ter} van de Brusselse Huisvestingscode, met als opschrift « Vereiste van evenredigheid van de beslissingen inzake huisvesting », verplicht de rechter om zich uit te spreken over elke aanvraag betreffende « een woninghuurovereenkomst [...] of een huurovereenkomst bedoeld in afdeling *Ibis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het

Burgerlijk Wetboek », « rekening houdend met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder », en stelt de voorwaarden vast waaronder de ontbinding van het contract kan worden uitgesproken. De huurovereenkomsten bedoeld onder afdeling II*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek zijn handelshuurovereenkomsten.

B.19.2. Overeenkomstig het voormelde artikel 6, § 1, VI, eerste lid, 7°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 zijn de gewesten bevoegd om specifieke regels betreffende de handelshuur aan te nemen.

Artikel 233*ter* van de Brusselse Huisvestingscode, voor zover het, ondanks de titel ervan, gevolgen heeft in geschillen over handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat niet ook tot woning strekt voor de huurder, maakt geen inbreuk op de bevoegdheden van de federale overheid.

B.20. Het derde onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Wat betreft het tweede, derde, vierde en vijfde middel

B.21. Wegens de samenhang tussen bepaalde grieven onderzoekt het Hof de middelen, in de verschillende onderdelen ervan, door ze als volgt te groeperen :

- het uitstel van uitvoering van uitzettingsbeslissingen (eerste onderdeel van het tweede middel, derde middel, vijfde onderdeel van het vierde middel en vijfde middel);
- de vereiste van evenredigheid van de beslissingen inzake huisvesting (derde onderdeel van het vierde middel);
- de dagvaardingskosten (tweede onderdeel van het tweede middel);
- de voorafgaande ingebrekestelling en de dagvaardings- en verschijningstermijn (derde onderdeel van het tweede middel; eerste en tweede onderdeel van het vierde middel);

- de vermelding van het telefoonnummer en het e-mailadres van de huurder in de ingebrekestelling (vierde onderdeel van het vierde middel);

- de toepassing van de bestreden bepalingen op andere huurovereenkomsten dan die voor een hoofdverblijfplaats (vierde onderdeel van het tweede middel).

1. Het uitstel van uitvoering van de uitzettingsbeslissingen (eerste onderdeel van het tweede middel, derde middel, vijfde onderdeel van het vierde middel en vijfde middel)

B.22.1. Verschillende grieven zijn gericht tegen de voormelde artikelen 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, derde lid, en § 3, en 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode, waarin wordt voorzien in uitstel van de tenuitvoerlegging van de beslissingen waarbij de uitzetting wordt toegestaan.

B.22.2. Artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat de rechter de in het eerste lid van dezelfde bepaling beoogde termijn van één maand waarbinnen geen enkele uitzetting mag plaatsvinden, op vraag van de huurder, de bewoner of de verhuurder, die het bewijs levert van « bijzonder ernstige omstandigheden », met name « mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten in toereikende omstandigheden die de eenheid, financiële middelen en behoeften van het gezin in aanmerking nemen », kan verlengen of verkorten. In dat geval stelt de rechter de termijn waarbinnen de uitzetting niet mag plaatsvinden, vast « rekening houdend met het belang van beide partijen » en « binnen de voorwaarden die hij bepaalt », waaronder « de betaling van een bewoningsvergoeding die per dag wordt bepaald en waarvan de maandelijkse som niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huur ».

Artikel 233*undecies*, § 3, van dezelfde Code bepaalt dat de termijn van vijftien werkdagen volgend op het in paragraaf 2, eerste lid, van dezelfde bepaling bedoelde bericht van uithuiszetting wordt onderbroken en dat de uitzetting niet mag plaatsvinden « als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt, in voorkomend geval via de tussenkomst van het O.C.M.W., van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn ». Het verduidelijkt dat « als de bewoner de woning niet op de voorziene datum heeft verlaten, [...] de uitzetting [mag] worden voortgezet ».

Artikel 233*duodecies*, §§ 1 en 2, van dezelfde Code voorziet in een winterstop volgens welke geen enkele uitzetting uit een verhuurde woning mag gebeuren « tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop » (§ 1, eerste lid). Van dat verbod kan worden afgeweken door een bijzonder gemotiveerde beslissing over het dwingende karakter van de uitzetting in een van de vier in paragraaf 1, tweede lid, bedoelde gevallen : (1°) wanneer er een herhuisvestingsoplossing beschikbaar is of de huurder de woning heeft verlaten, (2°) wanneer de gezondheidstoestand en/of veiligheidstoestand van het goed verantwoordt dat de bewoning ervan niet kan blijven voortduren na de termijn van een maand waarin de uitzetting wordt opgeschort krachtens artikel 233*undecies*, § 1, (3°) wanneer het gedrag van de huurder aan de basis ligt van een gevaarlijke toestand die elke verdere bewoning onmogelijk maakt en (4°) wanneer de verhuurder in een situatie van overmacht verkeert waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken. De bij de uitzettingsbeslissing of latere beslissing vastgestelde bewoningsvergoeding blijft verschuldigd (§ 2, eerste lid). Indien de betaling van die bewoningsvergoeding uitblijft, mag de verhuurder een schuldvordering voorleggen aan de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit, waarvan de Regering de voorwaarden voor de tussenkomst bepaalt (§ 2, tweede en vierde lid).

B.22.3. Allereerst onderzoekt het Hof de grieven met betrekking tot de onevenredigheid van de voormelde bepalingen die inmengingen zouden vormen in het recht op toegang tot de rechter en in het recht op het ongestoord genot van eigendom van de eigenaars die een onroerend goed verhuren, dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, en die door de bestreden bepalingen tijdelijk zijn verhinderd om over te gaan tot een uithuiszetting (vijfde onderdeel van het vierde middel en vijfde middel) (B.23 tot B.53). Voorts onderzoekt het de grief met betrekking tot het feit dat het veroorzaakte verschil in behandeling tussen bepaalde categorieën van verhuurders, niet redelijk verantwoord is wat betreft de mogelijkheid om al dan niet een beroep te doen op het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit (eerste onderdeel van het tweede middel) (B.54 tot B.57). Tot slot onderzoekt het de grief met betrekking tot de aantasting van het « fundamentele beginsel uit de Belgische rechtsorde van de scheiding der machten en het beginsel volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd » (derde middel) (B.58 tot B.62).

a) *Het recht op toegang tot de rechter en het recht op het ongestoord genot van eigendom (vijfde onderdeel van het vierde middel en vijfde middel)*

B.23.1. In het vijfde onderdeel van het vierde middel voert de verzoekende partij aan dat de in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde winterstop in het recht van de verhuurders op toegang tot een rechter een inmenging vormt, die op geen enkele vereiste van algemeen belang berust en onevenredig is. Hetzelfde zou gelden voor de « andere bepalingen met betrekking tot [...] het uitstel ingevolge het bewijs van een herhuisvestingsmogelijkheid en het uitstel ingevolge een beslissing van de rechter ».

B.23.2. Uit de uiteenzettingen in het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij met de bepalingen betreffende het « uitstel ingevolge het bewijs van een herhuisvestingsmogelijkheid » en het « uitstel ingevolge een beslissing van de rechter » verwijst naar respectievelijk artikel 233*undecies*, § 3, en artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

B.24.1. In het vijfde middel voert de verzoekende partij aan dat, enerzijds, artikel 233*duodecies* (eerste onderdeel) van de Brusselse Huisvestingscode op geen enkele vereiste van algemeen belang berust en, anderzijds, dat diezelfde bepaling (*ibid.*), alsook de artikelen 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, en derde lid, (tweede onderdeel) en § 3, (derde onderdeel) van dezelfde Code onevenredige inmengingen in het eigendomsrecht van de verhuurders vormen.

B.24.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat het vijfde middel onontvankelijk is in zoverre het de artikelen 10 en 11 van de Grondwet beoogt, omdat de verzoekende partij niet uiteenzet in welk opzicht die bepalingen zouden zijn geschonden.

Wanneer een schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie wordt aangevoerd, in samenhang gelezen met een ander grondrecht dat in de Grondwet of in een internationaalrechtelijke bepaling is gewaarborgd, of dat uit een algemeen rechtsbeginsel voortvloeit, wordt automatisch de categorie van personen van wie dat grondrecht wordt geschonden, vergeleken met de categorie van personen ten opzichte van wie dat grondrecht wordt gewaarborgd.

De exceptie wordt verworpen.

B.25.1. Artikel 13 van de Grondwet houdt een recht in op toegang tot de bevoegde rechter. Het recht op toegang tot de rechter wordt eveneens gewaarborgd bij artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en bij een algemeen rechtsbeginsel.

Het recht op toegang tot de rechter, dat met inachtneming van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en artikel 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens aan eenieder moet worden gewaarborgd, vormt een wezenlijk aspect van het recht op een eerlijk proces en is fundamenteel in een rechtsstaat.

B.25.2. Het recht op toegang tot een bevoegde rechter omvat het recht om de uitvoering van het gewezen vonnis of arrest te verkrijgen. Het recht op de uitvoering van een rechterlijke uitspraak is een van de aspecten van het recht op een rechterlijke instantie (zie o.a. EHRM, 19 maart 1997, *Hornsby t. Griekenland*, ECLI:CE:ECHR:1997:0319JUD001835791, § 40; 9 april 2015, *Tchokontio Happi t. Frankrijk*, ECLI:CE:ECHR:2015:0409JUD006582912, § 44).

B.25.3. In zoverre zij het tijdelijk onmogelijk maken dat een uitzettingsvonnis ten uitvoer wordt gelegd, houden de artikelen 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, derde lid, en § 3, en artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode een beperking van het recht van de verhuurders op toegang tot een rechter in.

B.26.1. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

« Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling ».

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens (hierna : het Eerste Aanvullend Protocol) bepaalt :

« Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren ».

B.26.2. Aangezien artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol een draagwijdte heeft die analoog is met die van artikel 16 van de Grondwet, vormen de erin vervatte waarborgen een onlosmakelijk geheel met die welke zijn opgenomen in die grondwettelijke bepaling, zodat het Hof, bij zijn toetsing van de bestreden bepalingen, ermee rekening houdt.

B.26.3. Artikel 1 van het voormelde Protocol biedt niet alleen bescherming tegen een onteigening of een eigendomsberoving (eerste alinea, tweede zin), maar ook tegen elke verstoring van het genot van de eigendom (eerste alinea, eerste zin) en tegen elke regeling van het gebruik van de eigendom (tweede alinea).

B.27.1. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft met betrekking tot een wettelijk verbod om over te gaan tot de uithuiszetting van een huurder die zijn huur niet meer betaalde, geoordeeld « dat er *in casu* geen feitelijke onteigening, noch een eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden omdat de verzoekende vennootschap niet werd beroofd van het recht om haar goed te verhuren of te verkopen [...]. Doordat de toepassing van de in het geding zijnde maatregelen ertoe heeft geleid dat de huurder in het appartement gehuisvest blijft, kan zij zonder twijfel worden beschouwd als een regeling van het gebruik van de eigendom. De tweede alinea van artikel 1 van het Eerste Protocol speelt dus in dit geval » (EHRM, grote kamer, 28 juli 1999, *Immobiliare Saffi t. Italië*, ECLI:CE:ECHR:1999:0728JUD002277493, § 46; zie ook, in die zin, EHRM, 11 januari 2001, *Lunari t. Italië*, ECLI:CE:ECHR:2001:0111JUD002146393, § 24).

B.27.2. In zoverre zij uithuiszettingen tijdelijk opschorten, vallen de artikelen 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, derde lid, en § 3, en 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode onder het « gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang » in de zin van artikel 1, tweede alinea, van het Eerste Aanvullend Protocol, en dus onder het toepassingsgebied van die verdragsbepaling, in samenhang gelezen met artikel 16 van de Grondwet.

B.27.3. Om te voldoen aan de voorwaarden van de tweede alinea van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol, dient een maatregel die het « gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang » regelt, bij wet te worden vastgesteld, een legitiem doel na te streven dat in overeenstemming is met het algemeen belang (EHRM, 28 september 1995, *Spadea en Scalabrino t. Italië*, ECLI:CE:ECHR:1995:0928JUD001286887, §§ 31 en 32; 28 juli 1999, *Immobiliare Saffi t. Italië*, voormeld, § 44) en « een ‘ billijk evenwicht ’ tot stand te brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van de grondrechten van het individu. Het nastreven van zulk een evenwicht wordt weerspiegeld in de structuur van het gehele artikel 1, dus ook in de tweede alinea : er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het beoogde doel » (EHRM, grote kamer, 28 juli 1999, *Immobiliare Saffi t. Italië*, voormeld, § 49; 11 januari 2001, *Lunari t. Italië*, voormeld, § 26).

B.27.4. Ten slotte strekt artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol ertoe concrete en daadwerkelijke rechten te beschermen, zodat verder moet worden gegaan dan de uiterlijkheden en de reële situatie van de personen die door de maatregel van inmenging worden beoogd, dient te worden onderzocht (EHRM, 7 juli 2009, *Plechanow t. Polen*, ECLI:CE:ECHR:2009:0707JUD002227904, § 101).

B.28.1. Het staat aan het Hof te onderzoeken of de beperkingen van het recht op toegang tot de rechter en van het eigendomsrecht ingevolge de bestreden bepalingen een legitiem doel nastreven en of zij redelijk verantwoord zijn.

Daarbij moet nagegaan worden of de ordonnantiegever, met de bestreden bepalingen, daadwerkelijk een billijk evenwicht tot stand heeft gebracht tussen, enerzijds, de belangen van de huurder of de bewoner van een onroerend goed wiens uithuiszetting is opgeschort en, anderzijds, de belangen van de eigenaar-verhuurder, opdat de maatregelen geen buitensporige beperking van het recht op toegang tot de rechter en van het recht op een ongestoord genot van diens eigendom zouden inhouden.

B.28.2. In zijn onderzoek van de verantwoording van de bestreden bepalingen moet het Hof rekening houden met alle betrokken grondrechten.

Door de uitvoering van de rechterlijke beslissingen waarbij een uithuiszetting wordt bevolen, op te schorten, zorgen de bestreden bepalingen voor de bescherming en de tenuitvoerlegging van het recht op bescherming van de woning en van het recht een menswaardig leven te leiden dat inzonderheid het recht op een behoorlijke huisvesting omvat. Uit de in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde winterstop blijkt bovendien dat de wetgever de gezondheid en het leven van uit huis gezette personen in die winterperiode wilde beschermen, zodat artikel 233*duodecies* bijdraagt tot de bescherming en de tenuitvoerlegging van het recht op bescherming van de gezondheid en van het recht op leven.

B.29. De ordonnantiegever beschikt over een ruime beoordelingsbevoegdheid bij het bepalen van zijn huisvestingsbeleid, en in het bijzonder bij het nakomen van de op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor hem geldende verplichting om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, alsook om de gepaste maatregelen te nemen ter bescherming van de menselijke waardigheid, de gezondheid en het leven van een categorie van personen die zich in een preciaire situatie bevinden.

B.30. Zoals in B.3.1 is vermeld, heeft de bestreden ordonnantie tot doel het recht op een behoorlijk huisvesting te verwezenlijken en zoveel mogelijk te voorkomen dat moet worden overgegaan tot een uitzetting, gezien de moeilijke economische context voor veel gezinnen.

De in artikel 233*undecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde termijnen strekken in het bijzonder ertoe de personen die dreigen uit hun woning te worden gezet, beter op te vangen en zoveel mogelijk te waarborgen dat er een herhuisvestingsoplossing kan worden gevonden en dat, in dat geval, de betrokkene een redelijke bijkomende termijn kan krijgen om het pand te verlaten (*ibid.*, p. 23, zie ook p. 7). De in artikel 233*duodecies* van dezelfde Code bedoelde winterstop heeft tot doel mensonwaardige situaties te vermijden als er geen herhuisvestingsoplossing gevonden kan worden (*ibid.*, p. 24, zie ook pp. 7 en 10).

Het zijn legitieme doelstellingen.

B.31.1. Zoals in B.22.2 is vermeld, voorziet artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode in de mogelijkheid voor de rechter om de in het eerste lid van dezelfde bepaling bedoelde termijn van één maand, tijdens welke geen enkele uitzetting mag plaatsvinden (hierna : de termijn van één maand tijdens welke de tenuitvoerlegging van de

uitzetting wordt opgeschort), op vraag van de huurder, de bewoner of de verhuurder die het bewijs levert van « bijzonder ernstige omstandigheden » (onder meer « de mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten in toereikende omstandigheden die de eenheid, financiële middelen en behoeften van het gezin in aanmerking nemen »), te verlengen of verkorten. Die bepaling neemt aldus (door de woorden « de bewoner » eraan toe te voegen) de bewoordingen over van het vroegere artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek, zoals van toepassing vóór de opheffing ervan bij artikel 5 van de bestreden ordonnantie wat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreft, volgens welke de rechter « [de termijn van één maand tijdens welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort] op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin [...] verlengt of inkort ».

Net zoals hetzelfde artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt artikel 233*undecies*, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode dat in geval van een dergelijke vraag van één partij om de termijn van één maand tijdens welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort, te verlengen of verkorten, de rechter de termijn vaststelt waarbinnen de uitzetting niet mag plaatsvinden, « rekening houdend met het belang van beide partijen en binnen de voorwaarden die hij bepaalt ».

B.31.2. Daaruit volgt dat vóór de inwerkingtreding van de bestreden ordonnantie een uithuiszetting, in huurgeschillen, pas ten uitvoer kon worden gelegd na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis, en de vrederechter over een beoordelingsmarge beschikte die hem de mogelijkheid bood om die termijn te verlengen of in te korten « rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt ».

Artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode onderscheidt zich evenwel in twee opzichten van het vroegere artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek. Enerzijds, wordt, in tegenstelling tot in artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek, in artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode niet gepreciseerd dat de bijzonder ernstige omstandigheden die een aanvraag tot verlenging of verkorting van de termijn van één maand tijdens welke de uitzetting wordt opgeschort (die bij wijze van voorbeeld in dezelfde bewoordingen in de beide bepalingen

worden vermeld, namelijk « de mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten in toereikende omstandigheden die de eenheid, financiële middelen en behoeften van het gezin in aanmerking nemen »), kunnen verantwoorden, « in het bijzonder gedurende de winterperiode » gelden. Die weglating wordt verklaard door het feit dat de winterstop op structurele wijze werd ingevoerd in artikel 233*duodecies*, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

Anderzijds, wordt in artikel 233*undecies*, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode gepreciseerd dat een van de voorwaarden die de rechter vaststelt, bestaat in « de betaling van een bewoningsvergoeding die per dag wordt bepaald en waarvan de maandelijkse som niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huur », wat niet in artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek werd verduidelijkt.

B.32. Artikel 233*undecies*, § 3, van dezelfde Code bepaalt dat de termijn van vijftien werkdagen volgend op het in paragraaf 2, eerste lid, van dezelfde bepaling bedoelde bericht van uithuiszetting wordt onderbroken en dat de uitzetting niet mag plaatsvinden « als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt, in voorkomend geval via de tussenkomst van het O.C.M.W., van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn ».

In de parlementaire voorbereiding wordt die maatregel als volgt verantwoord :

« Als er een [herhuisvestingsoplossing] wordt gevonden, en de betrokkene het bewijs daarvan kan leveren door bijvoorbeeld een nieuwe ondertekende huurovereenkomst of een attest van het O.C.M.W. voor te leggen, moet de gedwongen tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis opgeschort worden om de betrokken persoon in staat te stellen het pand binnen een redelijke termijn te verlaten. Er wordt voorgesteld deze termijn vast te stellen op maximaal een maand na het bericht van uithuiszetting. Daar gaat de derde paragraaf over.

[...]

Paragraaf 3 bepaalt dat de in paragraaf 2 bedoelde termijn van een maand [lees : vijftien dagen] wordt onderbroken als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn. Onder ‘ bewijs ’ moet elk element worden verstaan waarmee een daadwerkelijke herhuisvestingsoplossing kan worden aangetoond, zoals een huurovereenkomst, een verbintenis van het O.C.M.W. of een OVM » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 23).

B.33. Ten slotte wordt in de bij artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde winterstop een beginsel dat vóór de bestreden ordonnantie van toepassing was op de sociale huisvesting, uitgebreid naar de privéwoningen en woningen met sociaal oogmerk (*ibid.*, p. 24). Er wordt in vier afwijkingen van de winterstop, die in B.22.2 worden aangehaald, voorzien (§ 1, tweede lid), alsook in een bewoningsvergoeding (§ 2, eerste lid) en in de mogelijkheid voor de verhuurder om een schuldvordering voor te leggen aan de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit indien de betaling van de bewoningsvergoeding uitblijft (§ 2, tweede lid).

Daarover wordt in de parlementaire voorbereiding vermeld :

« Tijdens de periode waarin de uitzetting niet mag plaatsvinden, moet gegarandeerd worden dat de verhuurder de bewoningsvergoeding zal krijgen die hem verschuldigd is. Daartoe wordt erin voorzien dat, wanneer de bewoner in gebreke blijft, de private verhuurder of de openbare vastgoedbeheerder die geen gewestelijke subsidie heeft ontvangen voor de bouw of het beheer van woningen van sociale aard, zich kan richten tot het Solidariteitsfonds, waarvan de bevoegdheden uitgebreid worden door artikel 3 van dit ontwerp, dat de schuld van de bewoner zal regelen.

De invoering van een winterstop zou dus maar erg aanvullend gevolgen hebben voor de verhuurders » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, pp. 24-25).

B.34. De voormelde maatregelen zijn pertinent om de in B.30 bedoelde doelstellingen te bereiken en de in B.28 beoogde grondrechten te beschermen.

B.35. Het Hof moet nog onderzoeken of die maatregelen, afzonderlijk dan wel gezamenlijk genomen, geen onevenredige gevolgen voor de verhuurders teweegbrengen.

(i) De mogelijkheid voor de rechter om de termijn van een maand gedurende welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort, te verlengen of verkorten in geval van bijzonder ernstige omstandigheden (artikel 233undecies, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid)

B.36. Zoals de afdeling wetgeving van de Raad van State heeft opgemerkt in haar advies nr. 72.557/3 van 1 februari 2023 met betrekking tot het voorontwerp dat aan de oorsprong ligt van de bestreden ordonnantie (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 41), vormt de mogelijkheid bedoeld in artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en

derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode om de in het eerste lid van dezelfde bepaling bedoelde termijn tijdens welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort, op zich geen buitensporige beperking van het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verhuurders, daar zij is beperkt tot uitzonderlijke gevallen (« bijzonder ernstige omstandigheden ») en vereist dat de rechter de belangen van de eigenaar-verhuurder en van de huurder of van de bewoner tegen elkaar afweegt (« rekening houdend met de belangen van de twee partijen »). Zoals in B.31 is vermeld, wordt in die bepaling bovendien de maatregel waarin vroeger werd voorzien in artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek, grotendeels overgenomen. De parlementaire voorbereiding vermeldt daaromtrent dat « de mediaan van de bijkomende termijnen opgelegd door de vrederechters van het gerechtelijk arrondissement Brussel in 2018 40 dagen bedroeg en slechts 16 % van de uithuiszettingsvonnissen vertegenwoordigt. Dit bewijst dat de rechters voorzichtigheid aan de dag leggen bij het opleggen van deze termijnen » (*ibid.*, p. 10).

B.37.1. De verzoekende partij voert aan dat artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode een buitensporige beperking van het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verhuurders teweegbrengt, (1) in zoverre het bepaalt dat de bewoningsvergoeding niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huur, zonder dat wordt vastgesteld wat het minimumbedrag van die bewoningsvergoeding is noch in de mogelijkheid wordt voorzien voor de rechter om een bewoningsvergoeding tegen een hoger bedrag dan de huur te bepalen, en (2) in zoverre de voorwaarden waaronder de rechter de termijn van een maand kan verkorten tijdens welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort, te beperkend zijn.

B.37.2. In zoverre het bepaalt dat de bewoningsvergoeding « per dag wordt bepaald en [...] de maandelijkse som [ervan] niet hoger mag zijn dan het bedrag van de huur », beperkt artikel 233*undecies*, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode de bewoningsvergoeding die door de rechter krachtens die bepaling wordt bevolen, tot het bedrag van de huur. Daaruit volgt dat de rechter een bewoningsvergoeding vaststelt waarvan het bedrag lager is dan of gelijk aan, maar niet hoger dan het bedrag van de huur wanneer hij de termijn tijdens welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort, in geval van bijzonder ernstige omstandigheden verlengt of verkort.

B.37.3. In haar advies nr. 72.557/3 van 1 februari 2023 met betrekking tot het voorontwerp dat aan de oorsprong ligt van de bestreden ordonnantie, zette de afdeling wetgeving van de Raad van State vraagtekens bij de redenen op grond waarvan wordt verantwoord dat de bewoningsvergoeding die door de rechter krachtens artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald, lager kan zijn dan het bedrag van de huurprijs, en ook bij de criteria aan de hand waarvan de rechter een bewoningsvergoeding, waarvan het bedrag afwijkt van het bedrag van de huurprijs, bepaalt (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 41).

In antwoord op die opmerkingen werd in de memorie van toelichting gepreciseerd dat de bewoningsvergoeding, krachtens de wetgeving die van kracht was vóór de aanneming van de bestreden ordonnantie en krachtens de rechtspraak, vaak door de rechter wordt vastgesteld tegen een bedrag dat gelijk is aan dat van de huurprijs, maar dat zulks niet altijd het geval is, met name in geval van een verstoring van het gebruik van het goed, een ongezonde staat van het pand en een buitensporige huurprijs :

« Er zij aan herinnerd dat de rechter overeenkomstig artikel 144 van de Grondwet kennis neemt van geschillen betreffende burgerrechten [lees : burgerlijke rechten]. De rechter beslist naar billijkheid rekening houdend met de belangen van beide partijen - huurder en verhuurder - en de specifieke omstandigheden van het geval. De rechter moet de bewoningsvergoeding dus vaststellen rekening houdend met alle omstandigheden van de casus, met name de financiële situatie van de verhuurder, de gezinssamenstelling van de huurder, de staat van het gebouw en het rooster met huurprijzen.

Bij huurgeschillen moet de rechter overigens in verschillende situaties een bewoningsvergoeding vaststellen, die vaak, maar niet noodzakelijkerwijze, gelijk is aan het huurbedrag. Bijvoorbeeld wanneer de huurovereenkomst nietig wordt verklaard. Ondanks de nietigverklaring van de overeenkomst zal de huurder de verhuurder een bewoningsvergoeding moeten betalen voor de maanden die hij in het goed heeft gewoond. Die vergoeding komt niet altijd [overeen] met de huur die moet worden terugbetaald. Daar kunnen verschillende redenen voor zijn, zoals de (ongezonde) staat van de woning en de ernst van de nalatigheden van de verhuurder. Er wordt opgemerkt dat het bijzonder ostentatieve gedrag van een verhuurder die een pand verhuurt waarvan hij heel goed weet dat het in een ongezonde staat is, volgens sommige rechters zelfs een reden kan zijn om elke terugbetaling in het voordeel van de verhuurder te weigeren.

Voorts kan de rechter nog steeds een bewoningsvergoeding opleggen wanneer de huurovereenkomst wordt beëindigd en de huurder rechtmatig in de woning blijft tot de uithuiszetting.

Tot slot kan de rechter het huurbedrag ook verlagen om verschillende redenen, zoals verstoring van het gebruik van het goed of een buitensporige huurprijs.

Uit het voorgaande blijkt dus dat de vaststelling van een bewoningsvergoeding die mogelijk lager is dan het tussen de partijen vastgestelde huurbedrag, niet voortvloeit uit het ontwerp van ordonnantie, maar uit de thans geldende wetgeving of uit de rechtspraak en wordt gerechtvaardigd door eventuele nalatigheden van de verhuurder, die van uiteenlopende aard kunnen zijn : niet-naleving van de verplichting om een niet-buitensporige huurprijs te vragen (artikelen 3 en 224 en volgende van de Code) of niet-naleving van de verplichting om een woning aan te bieden die voldoet aan de normen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting (artikel 219 van de Code) » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, pp. 8-9; zie ook : *ibid.*, A-680/2, p. 4).

Met betrekking tot het bestreden artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, wordt in de commentaar bij de artikelen vermeld :

« De bepaling in ontwerp verduidelijkt overigens dat wanneer de rechter de uitzettingstermijn verlengt, hij het bedrag van de bewoningsvergoeding vaststelt rekening houdend met de financiële situatie van de verhuurder, de gezinssamenstelling van de huurder, de staat van het gebouw en het rooster met huurprijzen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, pp. 22-23).

B.37.4. Uit het voorgaande volgt dat de rechter het bedrag van de in artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde bewoningsvergoeding vaststelt, rekening houdend met alle omstandigheden van de zaak, met name « de financiële situatie van de verhuurder, de gezinssamenstelling van de huurder, de staat van het gebouw en het rooster met huurprijzen » (*ibid.*). Het bedrag van de bewoningsvergoeding is in beginsel gelijk aan dat van de huurprijs. De rechter kan evenwel een lager bedrag dan dat van de huurprijs vaststellen ingeval de verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt.

De omstandigheid dat de rechter geen bewoningsvergoeding kan bepalen waarvan het bedrag hoger is dan de huurprijs, heeft geen weerslag op het recht van de eigenaar-verhuurder om de betaling van de eventuele andere schuldvorderingen die hij ten aanzien van de huurder of de bewoner zou hebben, zoals de schuldvorderingen die wegens schade of, in voorkomend geval, lasten verschuldigd zijn, te vorderen.

B.37.5. De mogelijkheid voor de rechter om, in voorkomend geval op vraag van de verhuurder, de termijn van een maand tijdens welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort, te verkorten, kan die laatstgenoemde geen nadeel berokkenen.

B.38. Artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode doet niet op onevenredige wijze afbreuk aan het recht op toegang tot de rechter noch aan het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verhuurders.

(ii) De onderbreking van de termijn van vijftien werkdagen na het bericht van uithuiszetting, ingeval het bewijs van een herhuisvestingsoplossing wordt geleverd (artikel 233undecies, § 3)

B.39.1. Volgens artikel 233*undecies*, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode, mag geen enkele uitzetting plaatsvinden in de maand na de betekening van het vonnis of de akte die dat toestaat. Die termijn is identiek aan die waarin vroeger werd voorzien in artikel 1344*quater*, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

B.39.2. Volgens artikel 233*undecies*, § 2, eerste lid, van dezelfde Code, mag een uitzetting pas plaatsvinden « na het verstrijken van een termijn van vijftien werkdagen nadat de gerechtsdeurwaarder via een brief de huurder of de bewoners van het goed op de hoogte heeft gebracht van de datum waarop hij zal overgaan tot uitzetting ». Die bepaling brengt de termijn van vijf werkdagen waarin voordien werd voorzien in artikel 1344*quater*, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek, op vijftien werkdagen. Zoals in B.10 is vermeld en in de parlementaire voorbereiding wordt gepreciseerd (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 23) en zoals de afdeling wetgeving van de Raad van State verduidelijkt (*ibid.*, p. 41), kan die termijn in mindering worden gebracht op de termijn van een maand waarin het voormelde artikel 233*undecies*, § 1, eerste lid, voorziet.

B.39.3. Artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat de termijn van vijftien werkdagen na het in de voormelde paragraaf 2 van dezelfde bepaling bedoelde bericht van uitzetting, wordt onderbroken en dat de uitzetting niet mag plaatsvinden « als de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt, in voorkomend geval via de tussenkomst van het O.C.M.W., van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn » (*ibid.*, p. 58). Het preciseert dat « als de bewoner de woning niet op de voorziene datum heeft verlaten, [...] de uitzetting [mag] worden voortgezet » (*ibid.*). Zoals in B.32 is vermeld, strekt die maatregel ertoe « om de

betrokken persoon in staat te stellen het pand binnen een redelijke termijn te verlaten. Er wordt voorgesteld deze termijn vast te stellen op maximaal een maand na het bericht van uithuiszetting » (*ibid.*, p. 23).

Artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt aldus dat, wanneer binnen de termijn van vijftien werkdagen bedoeld in paragraaf 2, eerste lid, van dezelfde bepaling tijdens welke de uitzetting niet mag plaatsvinden (termijn die in voorkomend geval afloopt op dezelfde dag als de termijn van een maand bedoeld in de voormelde paragraaf 1, eerste lid, van dezelfde bepaling), de huurder of bewoner aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt van een door hem gevonden herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn, de tenuitvoerlegging van de uitzetting gedurende maximaal een maand na het bericht van uithuiszetting, waar een nieuwe termijn van vijftien werkdagen bovenop komt, wordt opgeschort om de huurder of bewoner in staat te stellen het pand te verlaten en in zijn nieuwe woning in te trekken. Daaruit volgt dat, wanneer de termijn van vijftien werkdagen bepaald bij artikel 233*undecies*, § 2, eerste lid, op dezelfde dag als de in artikel 233*undecies*, § 1, eerste lid, bedoelde termijn van een maand afloopt, de tenuitvoerlegging van de uitzetting, in vergelijking met de procedure waarin vroeger was voorzien in het Gerechtelijk Wetboek, hoogstens een maand kan worden uitgesteld krachtens artikel 233*undecies*, § 3.

B.40. In zoverre het bepaalt dat de termijn van vijftien werkdagen bedoeld in artikel 233*undecies*, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt onderbroken wanneer het bewijs van een herhuisvestingsoplossing wordt bezorgd die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn, maakt artikel 233*undecies*, § 3, van dezelfde Code het mogelijk uithuiszettingen te voorkomen wanneer er een herhuisvestingsoplossing kon worden gevonden binnen een periode die niet op onevenredige wijze afbreuk doet aan de belangen van de verhuurders.

B.41.1. De verzoekende partij voert aan dat het bewijs van een herhuisvestingsoplossing niet wordt onderworpen aan enige rechterlijke toetsing om de ernst ervan te kunnen beoordelen, en dat in geen enkele sanctie wordt voorzien in geval van een bewijs uit inschikkelijkheid.

B.41.2. In zoverre het bepaalt dat het bewijs dat de huurder of de bewoner aan de gerechtsdeurwaarder moet bezorgen, « effectief » moet zijn en dat dat bewijs in voorkomend

geval volgt op de tussenkomst van het OCMW, voorziet artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode in de waarborg dat een ernstig bewijs wordt geleverd van een herhuisvestingsoplossing. Uit de in B.32 aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt bovendien dat dat bewijs bijvoorbeeld bestaat uit een « nieuwe ondertekende huurovereenkomst », een « attest van het O.C.M.W. », of een verbintenis van een openbare vastgoedmaatschappij (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 23).

Voor het overige kan de verhuurder het bewijs van een herhuisvestingsoplossing betwisten bij de beslagrechter, die bevoegd is voor alle vorderingen betreffende middelen tot tenuitvoerlegging van vonnissen (artikel 233*bis*, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode *junctis* de artikelen 1395 en 1396 van het Gerechtelijk Wetboek; zie in verband met de winterstop eveneens : *Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/2, p. 44).

B.42.1. Artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode kan eveneens van toepassing zijn wanneer de rechter de termijn van een maand tijdens welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort in geval van bijzonder ernstige omstandigheden, heeft verlengd of verkort krachtens artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van dezelfde Code na, zoals voorzien in die laatste bepaling, rekening te hebben gehouden met de belangen van de beide partijen en met onder meer « de mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten ».

B.42.2. Er kan worden aangenomen dat de ordonnantiegever, teneinde een uitzetting te voorkomen wanneer er een herhuisvestingsoplossing kon worden gevonden, de huurder of de bewoner de mogelijkheid wilde geven om binnen een termijn van vijftien werkdagen voorafgaand aan de uitzetting, het bewijs van een herhuisvestingsoplossing te leveren die verschilt van de « mogelijkheden om de huurder te herhuisvesten », waarmee de rechter in het uitzettingsvonnis rekening zou hebben gehouden.

Onder voorbehoud dat de in artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde herhuisvestingsoplossing verschilt van de oplossingen waarmee de rechter krachtens artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van dezelfde Code rekening houdt, en gelet op de mogelijkheid voor de verhuurders om elke betwisting met betrekking tot de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis aan de beslagrechter voor te leggen, doet de

omstandigheid dat artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode eveneens van toepassing kan zijn in geval van verlenging of verkorting van de termijn van een maand tijdens welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort op grond van artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van dezelfde Code, niet op onevenredige wijze afbreuk aan de belangen van de verhuurders.

B.43. Artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode heeft overigens geen weerslag op het bestaan en het bedrag van schuldvorderingen waarover de eigenaar-verhuurder beschikt. Die huurgelden of een in beginsel overeenkomstige bewoningsvergoeding blijven verschuldigd tijdens de periode van tijdelijke opschorting van uithuiszettingen waarin die bepaling voorziet. De huurder of de bewoner moet tevens alle andere verplichtingen die op hem rusten in acht blijven nemen.

In omstandigheden waarin de verhuurder de verbreking van de huurovereenkomst vordert en de uithuiszetting verkrijgt, is de kans weliswaar groot dat de betrokkene onvoldoende solvabel is om die huur of vergoeding op korte termijn te betalen, maar dat neemt niet weg dat die huur of die vergoeding verschuldigd, opeisbaar en invorderbaar blijft.

B.44. Onder voorbehoud van de in B.42.2 vermelde interpretatie, doet artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode niet op onevenredige wijze afbreuk aan het recht op toegang tot de rechter noch aan het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verhuurders.

(iii) De winterstop (artikel 233duodecies)

B.45. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de ordonnantiegever van mening was dat de in artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde mogelijkheid voor de rechter om de termijn van een maand gedurende welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort, te verlengen of te verkorten in geval van uitzonderlijk ernstige omstandigheden (ingegeven door het vroegere artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek), niet volstond om het recht op huisvesting te waarborgen en dat met het oog daarop op structurele wijze een winterstop moest worden

ingevoerd (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, pp. 10-11; A-680/2, pp. 29, 33 en 34).

B.46. De verzoekende partij voert aan dat de in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde winterstop een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de rechter en van het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verhuurders vormt, (1) in zoverre het bedrag van de bewoningsvergoeding door de rechter wordt bepaald en niet noodzakelijk samenvalt met de huur, en (2) in zoverre de bestreden ordonnantie noch de solvabiliteit van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit waarborgt, noch garandeert dat het Fonds de bewoningsvergoeding volledig op zich neemt, noch de betalingstermijnen of de volledige tenlasteneming van de schade die door de huurders of de bewoners aan het pand wordt veroorzaakt, waarborgt. Bovendien betoogt de verzoekende partij dat de uitzonderingen op de toepassing van de winterstop waarin is voorzien te beperkend zijn.

B.47.1. Krachtens artikel 233*duodecies*, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode is er tijdens de winterstopperiode automatisch een bewoningsvergoeding « zoals vastgesteld door de uitzettingsbeslissing of de latere beslissing » verschuldigd aan de verhuurder.

B.47.2. De omstandigheid dat het bedrag van die bewoningsvergoeding door de rechter wordt bepaald, waarborgt eerder het recht op het ongestoord genot van eigendom van de eigenaars-verhuurders dan dat het eraan afbreuk doet.

B.47.3. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de bewoningsvergoeding die door de rechter ter compensatie van de opschorting van de tenuitvoerlegging van de uitzetting tijdens de winterstop wordt vastgesteld krachtens artikel 233*duodecies*, § 2, van dezelfde Code, « gelijk [is] aan het bedrag van de huur, behalve bij door de rechter gerechtvaardigde uitzonderingen, bijvoorbeeld in situaties waarbij er sprake is van buitensporige huurprijzen of ongezonde woningen » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/2, p. 4).

Daaruit volgt dat het bedrag van de bewoningsvergoeding die door de rechter wordt vastgesteld krachtens artikel 233*duodecies*, § 2, van dezelfde Code, net zoals het bedrag van de bewoningsvergoeding die door de rechter wordt vastgesteld krachtens artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, in beginsel gelijk zijn aan de

huurprijs en dat de rechter enkel een lager bedrag dan die prijs mag bepalen wanneer de eigenaar-verhuurder aan zijn verplichtingen verzaakt.

B.48.1. Indien de betaling van de bewoningsvergoeding uitblijft, bepaalt artikel 233*duodecies*, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode dat de verhuurder zijn schuldvordering kan voorleggen aan de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit bedoeld in artikel 11 van dezelfde Code, zoals vervangen bij artikel 3 van de bestreden ordonnantie.

Dat artikel 11 bepaalt :

« § 1. Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht dat beheerd wordt door Brussel Huisvesting.

§ 2. Worden toegewezen aan dit fonds :

- de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 10 van de Code;
- de opbrengst van de boetes geïnd krachtens artikel 214*quinquies* van de Code;
- de administratiekosten beoogd in artikel 14 van de Code;
- elke betaling aan het Gewest in verband met de tijdelijke herhuisvesting van huurders van wie de woning een verhuurverbod werd opgelegd;
- de vergoeding van de in § 3 bedoelde interventies van het Fonds.

§ 3. De middelen van het fonds worden bestemd :

- voor tussenkomsten in de nieuwe huurprijs en de verhuis- of installatiekosten van personen die een woning verlaten ten gevolge van de toepassing van artikel 8 van de Code;
- voor de tenlasteneming van gemaakte kosten in het kader van de tijdelijke herhuisvesting van huurders van wie de woning een verhuurverbod werd opgelegd;
- voor het op zich nemen, gedeeltelijk of volledig, van de bewoningsvergoedingen verschuldigd tijdens de winterstop, bedoeld in artikel 233*duodecies* van de Code, en die onbetaald bleven.

De Regering stelt de voorwaarden vast waaronder personen, die als gevolg van de toepassing van artikel 8, een woning verlaten, een tussenkomst in de nieuwe huurprijs krijgen, alsook in de verhuis- of installatiekosten ».

De « boetes geïnd krachtens artikel 10 van de [Brusselse Huisvestingscode] » zijn de administratieve boetes die worden opgelegd wanneer het verbod om een woning die niet aan de in artikel 4 van dezelfde Code bedoelde vereisten op het vlak van gezondheid en uitrusting voldoet, (nog verder) te verhuren of te laten bewonen, niet wordt nageleefd (zie de artikelen 5 en 8 van dezelfde Code, waarnaar artikel 10 verwijst).

De « boetes geïnd krachtens artikel 214^{quinquies} van [dezelfde] Code » zijn de administratieve boetes die worden opgelegd wanneer de verplichtingen inzake niet-discriminatie bij de toegang tot huisvesting niet worden nageleefd. Die laatste bepaling werd evenwel vanaf 24 januari 2025 opgeheven bij artikel 204 van het gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 23 mei 2024 « houdende het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit » (zie artikel 202 van dat gezamenlijk decreet en ordonnantie).

Die financieringsbron van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit strekt ertoe dat « oneerbare verhuurders [het] solidariteitsfonds spijzen, zodat verhuurders een compensatie kunnen krijgen voor de niet-betaalde huur tijdens de winterstop » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/2, p. 7).

De « administratiekosten beoogd in artikel 14 van [dezelfde] Code » zijn administratieve kosten voor de afgifte van het conformiteitscontroleattest en het conformiteitsbewijs.

De « vergoeding van de in § 3 bedoelde interventies van het Fonds » heeft betrekking op de terugbetaling door de huurder of de bewoner van de bewonersvergoedingen die het Fonds tijdens de winterstop aan de verhuurder heeft betaald (*ibid.*, p. 30).

Tijdens de parlementaire voorbereiding werd vermeld dat het Gewestelijk Begrotingsfonds « momenteel over een totaalbedrag van bijna 3 miljoen euro [beschikt]. De afgelopen drie jaar kwam er jaarlijks gemiddeld 673.264,18 euro bij » (*ibid.*, p. 4).

B.48.2. Uit het voorgaande blijkt dat de ordonnantiegever erover heeft gewaakt dat het Fonds over middelen beschikte. De verzoekende partij zet niet uiteen hoe ervan zou moeten worden uitgegaan dat die middelen ontoereikend zouden zijn.

B.49. Wat betreft de omvang van de vergoeding die de verhuurder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit ontvangt als de betaling van de bewoningsvergoeding uitblijft, blijkt uit de bewoordingen van artikel 233*duodecies*, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode en uit de parlementaire voorbereiding dat de vergoeding die door het Fonds wordt uitbetaald aan de eigenaars die tijdens de winterstop worden verhinderd om tot een uitzetting over te gaan, « volledig en automatisch » is (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2022-2023, A-680/2, p. 36; zie ook pp. 4 en 46).

Tijdens de parlementaire voorbereiding werd verduidelijkt dat de in het voormelde artikel 11, § 3, derde streepje, van de Code vervatte term « gedeeltelijk », « alleen naar de situatie [verwijst] waarin de huurder een deel van de schuld heeft betaald. In dat geval betaalt het fonds alleen het saldo van de onbetaalde huur » (*ibid.*, p. 36).

Bijgevolg waarborgen de artikelen 11, § 3, derde streepje, en 233*duodecies*, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode wel degelijk dat het Fonds (het deel van) de onbetaalde bewoningsvergoeding volledig op zich neemt.

B.50. Wat de betalingstermijnen betreft, laat artikel 233*duodecies*, § 2, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode aan de Regering de zorg over om de voorwaarden voor de tussenkomst van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit te bepalen.

Gezien de bijkomstige aard van de voorwaarden waaronder een eigenaar-verhuurder zich tot het Fonds kan wenden, is het niet zonder redelijke verantwoording dat de wetgever de Regering ertoe heeft gemachtigd de voorwaarden voor de tussenkomst van dat Fonds, waaronder de toepasselijke procedure en in voorkomend geval de termijn waarbinnen het tussenkomt, te bepalen.

Het staat aan de bevoegde rechter om na te gaan of de eigenaar-verhuurder de aan hem verschuldigde vergoeding binnen een redelijke termijn ontvangt.

B.51. De omstandigheid dat de vergoeding van het Fonds wordt beperkt tot het bedrag van de bewoningsvergoeding en dat die vergoeding wordt bepaald op basis van het bedrag van de huur, heeft geen weerslag op het recht van de eigenaar-verhuurder om eventuele andere schuldvorderingen die door de huurder of de bewoner wegens schade of, in voorkomend geval, lasten zijn verschuldigd, te vorderen.

B.52.1. Wat de uitzonderingen op de toepassing van de winterstop betreft, waren er oorspronkelijk drie bepaald in het voorontwerp van ordonnantie dat aan de oorsprong van de bestreden ordonnantie ligt. Het ontworpen artikel 233*duodecies*, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde :

« Van dit verbod kan worden afgeweken door een bijzonder gemotiveerde beslissing over het dwingende karakter van de uitzetting als :

1° de gezondheidstoestand en/of veiligheidstoestand van het goed verantwoordt dat de bewoning ervan niet kan blijven voortduren na de termijn bedoeld in artikel 233*undecies*, § 1, [...];

2° het gedrag van de huurder leidt tot gevaar dat elke verdere bewoning onmogelijk maakt;

3° de verhuurder verkeert in een situatie van overmacht waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 32).

B.52.2. In haar voormelde advies nr. 72.557/3 van 1 februari 2023 heeft de afdeling wetgeving van de Raad van State opgemerkt dat die uitzonderingen te beperkend waren geformuleerd aangezien, enerzijds, « een uithuiszetting enkel mogelijk [is] wanneer het gedrag van de huurder tot gevaar leidt dat elke verdere bewoning onmogelijk maakt (2°), maar niet wanneer een herhuisvestingsoplossing voorhanden is. In dat geval valt nochtans moeilijk in te zien waarom de uithuiszetting tot ‘ mensionwaardige situaties ’ zou leiden ». En, anderzijds, « de uithuiszetting enkel mogelijk [is] wanneer de verhuurder in een situatie van overmacht verkeert waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken (3°), maar niet wanneer de financiële situatie van de verhuurder die uithuiszetting nodig zou maken, bijvoorbeeld omdat hij over de huurinkomsten moet kunnen beschikken om zijn eigen financiële verplichtingen na te komen » (*ibid.*, p. 44).

B.52.3. Ingevolge dat advies werd een vierde uitzondering op de toepassing van de winterstop toegevoegd onder een punt 1° dat aan de drie in B.52.1 vermelde punten voorafgaat (« 1° er een herhuisvestingsoplossing beschikbaar is of de huurder de woning heeft verlaten »).

B.52.4. Het uiteindelijk aangenomen artikel 233*duodecies*, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode stelt vier in B.22.2 reeds vermelde uitzonderingen op de toepassing van de winterstop vast. Krachtens die uitzonderingen is het verbod om tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop tot een uitzetting over te gaan, niet van toepassing « wanneer de huurder een herhuisvestingsoplossing heeft gevonden, wanneer de woning een gevaar vormt voor de bewoners, wanneer de huurder zich gevaarlijk gedraagt en ten slotte wanneer de eigenaar de woning moet betrekken wegens overmacht » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/2, p. 3).

B.52.5. Met betrekking tot de uitzondering die door het gedrag van de huurder of de bewoner wordt verantwoord (artikel 233*duodecies*, § 1, tweede lid, 3°) werd tijdens de parlementaire voorbereiding uiteengezet dat « dit begrip betrekking [heeft] op het gedrag van de bewoner dat het onmogelijk maakt om de bewoning nog langer toe te staan op grond van het feit dat de betrokken persoon anderen in gevaar brengt of een reëel veiligheidsprobleem veroorzaakt voor het pand of voor de gemeenschappelijke ruimten » (*ibid.*, p. 44).

Met betrekking tot de uitzondering die wordt verantwoord door de situatie van overmacht waarin de eigenaar-verhuurder verkeert (artikel 233*duodecies*, § 1, tweede lid, 4°) werd verduidelijkt dat « het begrip ‘ overmacht ’ een juridisch begrip is dat wordt opgevat als elke plotselinge, onvoorziene en onvermijdelijke gebeurtenis die niet aan een persoon te wijten is. De gebeurtenis mag niet door de persoon bedoeld of indirect veroorzaakt zijn. Bovendien geldt voor de toepassing van deze uitzondering een dubbele voorwaarde : overmacht en persoonlijke bezetting door de verhuurder. Er is dus geen te ruime interpretatie mogelijk die de tekst volledig uitholt » (*ibid.*, p. 49).

B.52.6. Daaruit volgt dat de ordonnantiegever in uitzonderingen op de toepassing van de winterstop heeft voorzien op basis waarvan rekening kan worden gehouden met onder meer de situaties waarin een ander in gevaar wordt gebracht, er sprake is van onveiligheid voor het pand of voor de gemeenschappelijke ruimten en van overmacht voor de verhuurder waardoor hij het pand persoonlijk wil betrekken. Op die manier heeft hij een billijk evenwicht tussen, enerzijds,

de belangen van de huurder of de bewoner van een onroerend goed wiens uitzetting wordt opgeschort en, anderzijds, de belangen van de eigenaar-verhuurder tot stand gebracht.

B.53. Rekening houdend met de in B.29 vermelde ruime beoordelingsbevoegdheid waarover de ordonnantiegever beschikt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen en met de in B.52 vermelde uitzonderingen op de toepassing van de winterstop, doet artikel 233*duodecies*, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode niet op onevenredige wijze afbreuk aan het recht op toegang tot de rechter en het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verhuurders.

b) Het verschil in behandeling tussen eigenaars-verhuurders met betrekking tot de mogelijkheid om een beroep te doen op het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit als de betaling van de bewoningsvergoeding uitblijft (eerste onderdeel van het tweede middel)

B.54. De verzoekende partij voert aan dat de bestreden bepaling, enerzijds, de eigenaars-verhuurders ten aanzien van wie de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis wordt opgeschort wegens bijzonder ernstige omstandigheden (artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid) of een bewijs van een herhuisvestingsoplossing (artikel 233*undecies*, § 3) en, anderzijds, de eigenaars-verhuurders ten aanzien van wie de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis wordt opgeschort wegens de in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde winterstop, verschillend behandelt zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat. Terwijl de eigenaars-verhuurders van de tweede categorie de aan hen verschuldigde bewoningsvergoeding kunnen terugvorderen van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit als de betaling van de bewoningsvergoeding uitblijft, is dat niet het geval voor de eigenaars-verhuurders van de eerste categorie.

B.55. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende

beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.56.1. Uit hetgeen in B.43 is vermeld, volgt dat de huurprijs of een in beginsel overeenstemmende bewoningsvergoeding verschuldigd blijft gedurende de tijdelijke periode van de in artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde opschorting van de uitzettingen.

De in B.54 bedoelde eigenaars-verhuurders bevinden zich in vergelijkbare situaties daar zij allen recht hebben op huurgeld of een bewoningsvergoeding gedurende de période waarin de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis wordt opgeschort.

B.56.2. Het voormelde verschil in behandeling heeft betrekking op de mogelijkheid voor de eigenaars-verhuurders om zich als de betaling van de bewoningsvergoeding uitblijft tot het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit te richten om de betaling van het aan hen verschuldigde huurgeld of de bewoningsvergoeding te verkrijgen.

Dat verschil in behandeling berust op een objectief criterium, te weten : het feit dat de onbetaalde huur of de bewoningsvergoeding al dan niet tijdens de winterstopperiode verschuldigd is.

B.56.3. Het verschil in behandeling tussen, enerzijds, de eigenaars-verhuurders ten aanzien van wie de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis wordt opgeschort wegens bijzonder ernstige omstandigheden (artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid) en, anderzijds, de eigenaars-verhuurders ten aanzien van wie de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis wegens de winterstop wordt opgeschort (artikel 233*duodecies*), werd in de parlementaire voorbereiding verantwoord door het feit dat de eerstgenoemden geen huurders uit hun woning kunnen zetten gedurende een beperkte periode nadat de rechter hun persoonlijke situatie en argumenten « voor of tegen deze opschorting en over de gevraagde opschortingstermijn » heeft onderzocht, terwijl de laatstgenoemden op automatische wijze worden verhinderd om huurders uit hun woning te zetten gedurende een lange periode, zonder dat daarbij hun persoonlijke situatie in aanmerking werd genomen door de rechter :

« De door de rechter overeenkomstig artikel 233*undecies* vastgestelde bewoningsvergoeding kan niet op het fonds verhaald worden. Het Solidariteitsfonds zoals gewijzigd door het ontwerp van ordonnantie, is bedoeld om verhuurders die als gevolg van het wintermoratorium geen huurders uit hun woning kunnen zetten, schadeloos te stellen. De schadevergoeding is in dit specifieke geval gerechtvaardigd door de duur van het wintermoratorium dat van toepassing is voor de aanvrager van een uithuiszetting, van wie de persoonlijke en specifieke situatie niet in aanmerking is genomen. Door het moratorium worden uithuiszettingen immers op algemene en abstracte wijze opgeschort, met uitzondering van de vier gevallen bedoeld in artikel 233*duodecies*, § 1. Artikel 233*undecies* is echter van toepassing op persoonlijke en individuele situaties die een tijdelijke en beperkte opschorting van de termijn waarbinnen de uitzetting niet kan worden uitgevoerd, rechtvaardigen, zelfs indien de verhuurder daarom verzoekt. De rechter moet bij de beoordeling van de opschorting of verkorting van de uitzettingstermijn rekening houden met de belangen van beide partijen.

Het solidariteitsfonds is echter niet bedoeld om elke individuele verhuurder te vergoeden voor elke onbetaalde huur. Het evenwicht tussen de rechten en belangen van beide partijen wordt door de rechter beoordeeld. De situatie van een verhuurder die het vonnis waarbij de uithuiszetting van zijn huurder wordt toegestaan, niet kan uitvoeren als gevolg van het moratorium, verschilt van de situatie van een verhuurder waarvan het vonnis wegens specifieke en uitzonderlijke omstandigheden is opgeschort. In de tweede situatie kan de verhuurder zijn argumenten voor of tegen deze opschorting en over de gevraagde opschortingstermijn aanvoeren, waarbij hij eventueel de risico's van niet-betaling door de huurder of de financiële moeilijkheden die hijzelf zou ondervinden, kan voorleggen, zodat de opschorting evenredig is en de verhuurder geen buitensporige last wordt opgelegd » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, pp. 9-10).

En :

« De bewoningsvergoeding wordt enkel door het solidariteitsfonds aan de verhuurder betaald indien de uitzetting automatisch wordt opgeschort wegens het wintermoratorium. In dit geval, wanneer de opschorting automatisch is, heeft de rechter geen rekening gehouden met de persoonlijke en individuele situatie van de verhuurder, die een waarborg voor de betaling van de bewoningsvergoeding rechtvaardigt. In het geval van een opschorting van de uitzetting wegens uitzonderlijke omstandigheden kan de situatie en het belang van de verhuurder daarentegen wel door de rechter zijn voorgelegd en in aanmerking zijn genomen. De verhuurder kan een aanzienlijke huurachterstand of zijn eigen financiële problemen aanvoeren om zich te verzetten tegen de opschorting van de uitzetting. Dit is niet het geval bij het wintermoratorium, dat automatisch van toepassing is, afgezien van de vier uitzonderingen die in het ontwerp van ordonnantie zijn opgenomen » (*ibid.*, A-680/2, p. 29).

B.56.4. Uit de voormelde parlementaire voorbereiding blijkt dat de rechter, bij het vaststellen van de verlengde of verkorte periode tijdens welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting wordt opgeschort wegens bijzonder ernstige omstandigheden krachtens artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, rekening houdt met de persoonlijke situatie van de beide partijen, ook wat betreft de gevraagde opschortingstermijn en het risico op wanbetaling. Wanneer de tenuitvoerlegging van de

uitzetting daarentegen tijdens de winterstop wordt opgeschort krachtens artikel 233*duodecies* van dezelfde Code, beschikt de rechter over geen enkele beoordelingsmarge om de periode waarin de bewoningsvergoeding is verschuldigd, vast te stellen, tenzij een van de uitzonderingen op de winterstop van toepassing is.

Uit de in B.36 aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt bovendien dat de bijkomende termijnen die door de rechter krachtens artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode worden toegekend, gemiddeld tamelijk kort zijn. Zoals daarnaast in B.39 en in B.40 is vermeld, wordt de periode tijdens welke de tenuitvoerlegging van de uitzetting krachtens artikel 233*undecies*, § 3, van dezelfde Code wordt opgeschort in geval van het bewijs van een herhuisvestingsoplossing, eveneens beperkt. Daaruit volgt dat de eigenaars-verhuurders ten aanzien van wie de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis wordt opgeschort wegens bijzonder ernstige omstandigheden of wegens het bewijs van een herhuisvestingsoplossing, in de regel worden verhinderd om de uitzetting te laten uitvoeren tijdens een aanzienlijk kortere periode dan de eigenaars-verhuurders ten aanzien van wie de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis wegens de winterstop wordt opgeschort.

B.56.5. De langere duur van de periode waarin de tenuitvoerlegging van het uitzettingsvonnis wegens de in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde winterstop wordt opgeschort en het feit dat die opschorting automatisch gebeurt, kunnen redelijk verantwoorden dat de ordonnantiegever enkel aan de eigenaars-verhuurders die in die situatie verkeren de mogelijkheid heeft gegeven om aan het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit te vragen dat het tussenkomt als de betaling van de bewoningsvergoeding uitblijft.

B.57. Het eerste onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

c) De aantasting van het « fundamentele beginsel uit de Belgische rechtsorde van de scheiding der machten en het beginsel volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd » (derde middel)

B.58. Het derde middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het fundamenteel beginsel van de scheiding der machten

en met het beginsel volgens hetwelk rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd. Dat middel bestaat uit twee onderdelen.

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233*undecies*, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode discriminerend is, in zoverre het voorziet in de automatische opschorting van de uitvoering van een uitzettingsvonnis wanneer de huurder of de bewoner het bewijs bezorgt van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn, zonder dat de verhuurder de mogelijkheid heeft om het ernstig karakter van dat bewijs te betwisten.

In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233*duodecies* van dezelfde Code discriminerend is in zoverre de winterstop wordt opgelegd ongeacht de inhoud van het vonnis dat de uitzetting toelaat.

B.59.1. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering voert aan dat dat middel onontvankelijk is in zoverre het de artikelen 10 en 11 van de Grondwet beoogt, omdat de verzoekende partij niet de te vergelijken categorieën van personen identificeert, en in zoverre het de voormelde algemene beginselen beoogt, daar het Hof niet bevoegd is om wetskrachtige normen rechtstreeks aan algemene beginselen te toetsen.

B.59.2. Uit de uiteenzetting van het beroep kan worden afgeleid dat het Hof wordt verzocht het verschil in behandeling te onderzoeken tussen, enerzijds, de eigenaars-verhuurders voor wie de uitvoering van een te hunnen gunste gewezen uitzettingsbeslissing wordt uitgesteld met toepassing van artikel 233*undecies*, § 3, of artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode, en, anderzijds, de rechtszoekenden die te hunnen gunste een beslissing hebben verkregen die alleen door het aanwenden van rechtsmiddelen kan worden gewijzigd. Uit de memories van de tussenkomen partijen en de Brusselse Regering blijkt overigens dat zij het middel in die zin hebben begrepen en dat zij aldus een dienstig verweer hebben kunnen voeren. Het middel is ontvankelijk in zoverre het de artikelen 10 en 11 van de Grondwet beoogt.

Aangezien de verzoekende partij de voormelde algemene beginselen aanvoert in samenhang met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, is het middel ontvankelijk in zoverre het die beginselen beoogt.

De exceptie wordt verworpen.

B.60. Zoals in B.11 is vermeld, doet het tijdelijke uitstel van de uitvoering van de rechterlijke beslissingen tot uithuiszetting in welbepaalde, duidelijk omschreven en, in voorkomend geval, aan de beoordeling van het bevoegde rechtscollege onderworpen omstandigheden, zoals daarin is voorzien bij de artikelen 233*undecies*, § 3, en 233 *duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode, niet op wezenlijke wijze afbreuk aan het fundamenteel beginsel van de Belgische rechtsorde volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd.

B.61. Het derde middel is niet gegrond.

B.62. Onder voorbehoud van de in B.42.2 vermelde interpretatie, schenden de artikelen 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3^o, derde lid, en § 3, en 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode, afzonderlijk of samen gelezen, niet de artikelen 10, 11, 13 en 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol, met fundamentele beginsel van de scheiding der machten en met het beginsel volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd.

d) De proceduretermijnen (vijfde onderdeel van het vierde middel)

B.63.1. In het vijfde onderdeel van het vierde middel voert de verzoekende partij aan dat de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode, zoals ingevoegd bij artikel 4 van de bestreden ordonnantie, met betrekking tot de termijnen voor het inleiden van de procedure, de proceduretermijnen, in het recht van de verhuurders op toegang tot een rechter een inmenging vormen die niet op enige vereiste van algemeen belang zou berusten en die onevenredig zou zijn. Daarbij verwijst de verzoekende partij naar de voorafgaande ingebrekestelling van één maand vóór het inleiden van de procedure en naar de termijn van vaststelling van 40 dagen.

B.63.2. Uit de uiteenzettingen in het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij met de « voorafgaande ingebrekestelling van één maand vóór het inleiden van de procedure » en « de termijn van vaststelling van 40 dagen », verwijst naar de maatregelen die respectievelijk bij

artikel 233*quater*, artikel 233*sexies* en artikel 233*novies* van de Brusselse Huisvestingscode zijn ingevoerd.

Artikel 233*quater*, §§ 1 en 3, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat « elke invordering van een huur- of lastenschuld moet beginnen met een schriftelijke ingebrekestelling gericht aan de huurder, waarvan een standaardsjabloon beschikbaar is op de website van Brussel Huisvesting », dat die ingebrekestelling « een volledig en ondubbelzinnig overzicht [...] van alle gegevens met betrekking tot de schuldvordering » en « minimaal de gegevens opgesomd in § 2 » moet bevatten, en dat niet mag worden overgegaan tot andere invorderingstechnieken tot de termijn van minstens een maand is verstreken.

De artikelen 233*sexies*, § 1, tweede lid, en § 2, en 233*novies*, tweede lid, van dezelfde Code bepalen dat de rechtsvorderingen die een uitzettingseis bevatten, aanleiding geven tot een verschijnings- of dagvaardingstermijn van 40 dagen, naargelang zij via een verzoekschrift, via dagvaarding of bij conclusies worden ingesteld.

B.63.3. In zoverre het vijfde onderdeel van het vierde middel betrekking heeft op « andere [bij de bestreden ordonnantie ingevoerde] bepalingen met betrekking tot de termijnen voor het inleiden van de procedure [en] de proceduretermijnen » dan die welke in B.63.2 zijn vermeld, voldoet het niet aan de in B.5.5 aangehaalde vereisten van artikel 6 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 en is het bijgevolg niet ontvankelijk.

B.64.1. De termijn van een maand tussen de ingebrekestelling en het instellen van een rechtsvordering (artikel 233*quater*, § 3) strekt ertoe de huurder toe te laten zijn schuld af te lossen of contact op te nemen met zijn verhuurder om een redelijke oplossing voor te stellen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 16).

B.64.2. De verschijnings- of dagvaardingstermijn van 40 dagen na het instellen van een uitzettingseis via een verzoekschrift (artikel 233*sexies*, § 1, tweede lid), via dagvaarding (artikel 233*sexies*, § 2) of bij conclusies (artikel 233*novies*) strekt ertoe het OCMW de nodige tijd te gunnen om een weloverwogen diagnose uit te voeren en de meest geschikte steun voor de situatie te bieden (*ibid.*, p 18; zie ook : pp. 20-21). De parlementaire voorbereiding vermeldt :

« De huidige termijnen stellen het O.C.M.W. immers niet in staat op de meest geschikte manier steun te bieden aan de huurder (in het kader van zijn wettelijke opdrachten), zoals momenteel voorgeschreven door artikel 1344*ter*, § 5 – bepaling waarvan voorgesteld wordt dit op te nemen in de Code (zie art. 233*septies*, § 5, in ontwerp). De doeltreffendheid van deze steun vereist dat er contact wordt opgenomen met de huurders in kwestie, dat ze overtuigd raken van de gegrondheid en noodzaak van begeleiding, dat er een vertrouwensrelatie met hen wordt opgebouwd die een relevant sociaal onderzoek mogelijk maakt en dat er realistische oplossingen voorgesteld worden die zowel de huurder als de verhuurder goed uitkomen. Een termijn van 40 dagen moet de partijen in staat stellen op de openingszitting concrete en relevante elementen aan te dragen, vastgesteld door het sociale onderzoek, in het bijzonder inzake het werkelijke terugbetalingsvermogen van de huurder in het licht van zijn economische, sociale en gezinssituatie. Deze termijn is ook nodig om een werkelijke begeleiding mogelijk te maken die de betrokkenen alle rechten en voordelen biedt waar ze recht op hebben, schuldbemiddeling op te zetten of de personen te begeleiden bij de zoektocht naar een andere woning. Hoewel deze termijn lang kan lijken vanuit het oogpunt van de eiser zullen de kwaliteit van het sociale onderzoek (en van de diagnose die eruit zal voortvloeien) en/of de mogelijkheid om deze tijd te benutten om een herhuisvestingsoplossing te vinden en de financiële aderlating te beperken, in werkelijkheid de eiser ten goede komen » (*ibid.*, p. 18; zie ook *Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/2, p. 3, 7, 8, 10 en 47)

B.64.3. De voormelde termijnen zijn pertinent om de in B.30 bedoelde doelstellingen te bereiken en de in B.28 beoogde grondrechten te beschermen. Zij brengen geen onevenredige aantasting van het recht op toegang tot de rechter noch van het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verhuurders teweeg.

B.65. Het vijfde onderdeel van het vierde middel is niet gegrond.

2. De vereiste van evenredigheid van de beslissingen inzake huisvesting (derde onderdeel van het vierde middel)

B.66. In het derde onderdeel van het vierde middel doet de verzoekende partij gelden dat artikel 233*ter* van de Brusselse Huisvestingscode in strijd is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het « fundamenteel beginsel van de Belgische rechtsorde van toegang tot de rechter » en met artikel 13 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens in zoverre het de rechter de verplichting oplegt uitsluitend rekening te houden met elementen die ten goede komen aan de huurders of de bewoners van het goed.

B.67. Artikel 233^{ter} van de Brusselse Huisvestingscode voorziet erin dat het bevoegde rechtscollege, wanneer het zich uitspreekt over een aanvraag inzake huurovereenkomsten, rekening houdt met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder (eerste lid) en dat de ontbinding van de huurovereenkomst slechts kan worden uitgesproken als de schuldvordering niet binnen een redelijke termijn kan worden aangezuiverd (tweede lid). Die bepaling verhindert het bevoegde rechtscollege op geen enkele wijze om eveneens rekening te houden met de omstandigheden van de zaak die gunstig zijn voor de verhuurders. Het tweede lid van die bepaling preciseert overigens dat de ontbinding van de huurovereenkomst slechts kan worden uitgesproken mede gelet op « de situatie van de partijen ».

Aangezien het derde onderdeel van het vierde middel het tegendeel beweert, berust het op een verkeerde interpretatie van die bepaling.

Die bepaling beperkt noch de toegang van verhuurders tot het bevoegde rechtscollege, noch de mogelijkheid om hun rechten voor dat rechtscollege te doen gelden noch het recht op een onpartijdige behandeling van hun zaak.

B.68. Het derde onderdeel van het vierde middel is niet gegrond.

3. De dagvaardingskosten (tweede onderdeel van het tweede middel)

B.69. In het tweede onderdeel van het tweede middel voert de verzoekende partij aan dat artikel 233^{quinquies} van de Brusselse Huisvestingscode discriminerend is in zoverre het bepaalt dat de dagvaardingskosten altijd ten laste zullen blijven van de verhuurder die een dagvaarding indient in een geschil inzake woninghuurovereenkomsten, zelfs als hij in het gelijk wordt gesteld, terwijl voor de andere schuldeisers die in het gelijk worden gesteld, het hun schuldenaar is die wordt veroordeeld tot de betaling van de dagvaardingskosten.

B.70. Artikel 233^{quinquies}, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet erin dat de inleidende eisen en de eisen voor een tussenkomst inzake woninghuurovereenkomsten geformuleerd worden door middel van een verzoekschrift en dat de eis ingediend via dagvaarding ontvankelijk is, maar dat de dagvaardingskosten ten laste blijven van de aanvrager, zelfs als hij de zaak wint, behalve als het gebruik van die wijze van rechtsingang wordt opgelegd

door de wet of wordt verantwoord door het feit dat de verweerder niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters.

B.71.1. Het doel van de ordonnantiegever bestaat erin de procedurekosten terug te dringen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p.17), met de bekommernis, in het bijzonder, om te voorkomen dat de schulden oplopen van een kwetsbaar publiek in de context van een uithuiszetting (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/2, p. 17). Dat is een legitieme doelstelling.

B.71.2. De maatregel is pertinent ten aanzien van die doelstelling.

B.71.3. Artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek, in zoverre het bepaalt dat de nutteloze kosten ten laste worden gelegd van de partij die ze foutief heeft veroorzaakt, heeft niet dezelfde draagwijdte, aangezien dat artikel het bestaan van een fout vereist. De ordonnantiegever vermocht te oordelen dat dat artikel niet volstond om het legitieme doel te verwezenlijken dat erin bestaat de procedurekosten voor de huurders te herleiden.

De ordonnantiegever heeft rekening gehouden met het feit dat, in de praktijk, slechts 15 % van de verhuurders dagvaardingen gebruikt (*ibid.*, pp. 35-36) en met de respectieve kostprijs van de mogelijke manieren om een procedure in te leiden : tot 200 euro exclusief btw voor de dagvaarding en 70 euro voor het verzoekschrift (*ibid.*, p. 32). Hij was van oordeel dat « aangezien het aan de eiser is om de methode van procederen te kiezen en er een methode is die praktisch gratis is, [...] het niet onredelijk [is] dat hij de kosten draagt als hij bewust voor de duurste methode kiest » (*ibid.*).

Rekening houdend met die verschillende elementen, met de uitzondering waarin wordt voorzien indien de verweerder niet in de bevolkingsregisters zou zijn ingeschreven, met het feit dat de verhuurder ervoor kan kiezen de dagvaarding te gebruiken, en met het relatief beperkte bedrag van de met die keuze gepaard gaande meerkost, is de maatregel redelijkerwijs evenredig met de nagestreefde doelstelling.

B.72. Het tweede onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

4. *De voorafgaande ingebrekestelling en de dagvaardings- en verschijningstermijn (derde onderdeel van het tweede middel, eerste en tweede onderdeel van het vierde middel)*

B.73.1. In het eerste onderdeel van het vierde middel voert de verzoekende partij aan dat het voor een verhuurder, als hij artikel 233*quinquies*, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode in acht neemt, onmogelijk is om een aanvraag inzake huurovereenkomsten in te dienen om andere redenen dan een invordering.

In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de respectievelijk bij de artikelen 233*quater*, § 3, en 233*sexies* van dezelfde Code opgelegde termijnen van 30 dagen en van 40 dagen onevenredig en buitensporig zijn in het geval van een ernstige tekortkoming van de huurder.

B.73.2. De tussenkomenende partijen voeren aan dat het eerste en tweede onderdeel van het vierde middel onontvankelijk zijn omdat de verzoekende partij niet uitlegt in welk opzicht de maatregel afbreuk zou doen aan het recht op toegang tot de rechter.

B.73.3. Uit de uiteenzetting van het beroep blijkt dat de verzoekende partij in het eerste onderdeel aanvoert dat het voor de verhuurder, in bepaalde gevallen, onmogelijk is om in de ingebrekestelling voorafgaand aan de gedinginleidende akte één van de vermeldingen op te nemen die de ingebrekestelling moet bevatten op straffe van nietigheid. De verzoekende partij voert aan dat de betrokken verhuurders zich aan het risico blootstellen dat hun gedinginleidende akte onontvankelijk wordt verklaard, hetgeen mogelijkerwijs afbreuk zou doen aan hun recht op toegang tot de rechter.

De verzoekende partij voert in het tweede onderdeel aan dat de voormelde termijnen van 30 en 40 dagen te lang zijn in bepaalde omstandigheden. Aangezien die termijnen het ogenblik uitstellen waarop de verhuurder voor het bevoegde rechtscollege kan verschijnen en zijn argumenten kan doen gelden, kunnen zij mogelijkerwijs ook afbreuk doen aan diens recht op toegang tot een rechter. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft die middelonderdelen in die zin begrepen.

Aangezien de tussenkomenende partijen die onderdelen beantwoorden in zoverre zij betrekking hebben op de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, hebben zij een relevant verweer kunnen voeren ook wat het recht op toegang tot de rechter betreft.

De exceptie wordt verworpen.

B.74. Krachtens artikel 233*quinquies*, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet een « kopie van de voorafgaande ingebrekestelling alsook van het bewijs dat ze minstens een maand voor [de inleiding van het geding] is verstuurd » op straffe van nietigheid worden gevoegd bij elke gedinginleidende akte met betrekking tot een uitzettingseis. Krachtens artikel 233*quater* van dezelfde Code moet « elke invordering van een huur- of lastenschuld [...] beginnen met een schriftelijke ingebrekestelling gericht aan de huurder » (§ 1) en met name de volgende tekst worden vermeld : « Deze brief betreft een minnelijke invordering en beoogt een gerechtelijke invordering te vermijden (daging voor de rechtbank of beslag) » (§ 2, 4^o).

B.75. Met die regels heeft de ordonnantiegever « de benutting van een voorafgaande ingebrekestelling [willen] veralgemenen om gerechtelijke procedures te proberen te beperken ». De ingebrekestelling moet « de huurder in staat [...] stellen de geëiste bedragen te begrijpen. Deze vereiste is bijzonder belangrijk als het om een terugvordering van kosten gaat » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, pp. 16 tot 18). Zij past in het kader van een logica van preventie (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/2, p. 33).

B.76.1. Zoals duidelijk blijkt uit de formulering van artikel 233*quater*, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode, en zoals de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beklemtoont, heeft de in die bepaling bedoelde verplichting om een voorafgaande ingebrekestelling te sturen enkel betrekking op de « invordering van een huur- of lastenschuld » en niet op andere aanvragen inzake huurovereenkomsten, zoals de door de verzoekende partij aangevoerde vordering tot geldigverklaring van een opzegging.

In zoverre de verzoekende partij het tegendeel beweert, berust het eerste onderdeel van het vierde middel op een verkeerde interpretatie van die bepaling.

B.76.2. De in artikel 233*quinquies*, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode vervatte vereiste volgens welke een kopie van de voorafgaande ingebrekestelling alsook een kopie van het bewijs dat ze minstens een maand voor de inleiding van het geding is verstuurd bij elke gedinginleidende akte met betrekking tot een uitzettingseis moeten worden gevoegd, is van toepassing op alle uitzettingseisen inzake woninghuurovereenkomsten, zonder een onderscheid te maken naargelang van de oorzaak van de uitzettingseis.

Die bepaling zou kunnen worden begrepen in die zin dat de verhuurders die een uitzettingseis instellen op grond van een andere oorzaak dan de niet-betaling van de huur en de lasten, worden verplicht een ingebrekestelling te sturen een maand vóór de inleiding van het geding. Zij kan daarentegen niet worden begrepen in die zin dat zij, op straffe van nietigheid, oplegt dat die ingebrekestelling de in het voormelde artikel 233*quater*, § 2, 4^o, van de Brusselse Huisvestingscode vervatte tekst moet vermelden.

In zoverre de verzoekende partij het tegendeel beweert, berust het eerste onderdeel van het vierde middel op een verkeerde interpretatie van die bepaling.

B.77. Het eerste onderdeel van het vierde middel is niet gegrond.

B.78. Het recht op toegang tot de rechter gewaarborgd bij artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens is niet absoluut en kan worden onderworpen aan beperkingen, voor zover die beperkingen de toegang tot de rechter niet dermate beperken dat afbreuk wordt gedaan aan de essentie zelf van dat recht. Die beperkingen moeten een legitiem doel nastreven en redelijk evenredig zijn met dat doel (EHRM, grote kamer, 23 juni 2016, *Baka t. Hongarije*, ECLI:CE:ECHR:2016:0623JUD002026112, § 120; grote kamer, 15 maart 2018, *Naït-Liman t. Zwitserland*, ECLI:CE:ECHR:2018:0315JUD005135707, §§ 114 en 115). Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft aldus bijvoorbeeld geoordeeld dat een verplichting om een procedure van minnelijke schikking aan te wenden, waarbij drie maanden moet worden gewacht om een vordering tot schadevergoeding tegen de Staat in te stellen, geen afbreuk deed aan het recht op toegang tot een rechter (EHRM, 26 maart 2015, *Momčilović t. Kroatië*, ECLI:CE:ECHR:2015:0326JUD001123911, §§ 53 tot 56).

B.79.1. Zoals in B.64 is vermeld, strekt de termijn van een maand tussen de ingebrekestelling en het instellen van een rechtsvordering (artikel 233*quater*, § 3, van de

Brusselse Huisvestingscode) ertoe de huurder in staat te stellen zijn schuld af te lossen of contact op te nemen met zijn verhuurder om een redelijke oplossing voor te stellen (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 16).

De verschijnings- of dagvaardingstermijn van 40 dagen na het instellen van een uitzettingseis via een verzoekschrift of via dagvaarding (artikel 233*sexies* van de Brusselse Huisvestingscode) strekt ertoe het OCMW de nodige tijd te gunnen om een weloverwogen diagnose te stellen en de meest geschikte steun te bieden.

Die doelstellingen zijn legitiem.

B.79.2. De ordonnantiegever vermocht overigens te oordelen dat het nuttig was om aan de huurder, in voorkomend geval met de hulp van het OCMW, een kans te laten om zijn tekortkomingen te verhelpen, ongeacht de ernst ervan.

B.79.3. Ten slotte is de duur van de voormelde termijnen niet buitensporig, zodat die laatste redelijk evenredig zijn met de nagestreefde doelstellingen.

B.80. Het tweede onderdeel van het vierde middel is niet gegrond.

B.81. In het derde onderdeel van het tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de artikelen 233*quater*, § 3, en 233*sexies* van de Brusselse Huisvestingscode discriminerend zijn in zoverre de voormelde termijnen gelden voor verhuurders van woningen en niet voor huurders die een bezwaar in rechte indienen tegen hun verhuurder.

B.82.1. Ten aanzien van de in B.79.1 vermelde doelstellingen is het pertinent dat de voormelde termijnen enkel worden opgelegd aan verhuurders en niet aan huurders.

B.82.2. De voormelde termijnen zijn voor het overige niet discriminerend, om de redenen als vermeld in B.79.2 en B.79.3.

B.83. Het derde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

5. *De vermelding van het telefoonnummer en het e-mailadres van de huurder in de ingebrekestelling (vierde onderdeel van het vierde middel)*

B.84. In het vierde onderdeel van het vierde middel doet de verzoekende partij gelden dat de in artikel 233*quinquies*, § 2, 3^o, van de Brusselse Huisvestingscode vervatte vereiste om het telefoonnummer, en in voorkomend geval het e-mailadres van de huurder of de bewoner in de gedinginleidende akten inzake woninghuurovereenkomsten te vermelden, rechtsonzekerheid doet ontstaan in zoverre die vereiste enkel van toepassing is « indien [die informatie] door de verhuurder bekend [is] », hetgeen afbreuk zou doen aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het fundamenteel beginsel van het recht op toegang tot de rechter en artikel 13 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

B.85.1. De parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 22 juni 2023 vermeldt :

« Via deze bijkomende gegevens kunnen de O.C.M.W.'s vlotter, sneller en doeltreffender contact opnemen met de personen die uit hun woning gezet dreigen te worden en kan het niet-opnemen van rechten dus worden tegengegaan » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2022-2023, A-680/1, p. 17).

B.85.2. Het is een legitieme doelstelling ten aanzien waarvan de maatregel pertinent is.

B.85.3. De rechtsonzekerheid die die vereiste volgens de verzoekende partij doet ontstaan, is beperkt. De huurder die de geldigheid van de gedinginleidende akte wil betwisten op grond van de niet-vermelding van die gegevens, zal het bewijs moeten voorleggen dat de verhuurder ervan kennis had.

De maatregel is bijgevolg niet onevenredig ten aanzien van de nagestreefde doelstelling.

B.86. Het vierde onderdeel van het vierde middel is niet gegrond.

6. *De toepassing van de bestreden bepalingen op andere huurovereenkomsten dan die voor een hoofdverblijfplaats (vierde onderdeel van het tweede middel)*

B.87. In het vierde onderdeel van het tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden ordonnantie discriminerend is in zoverre de erin bepaalde regels gelden zowel voor verhuurders van hoofdverblijfplaatsen als voor verhuurders van niet-hoofdverblijfplaatsen, zoals tweede verblijfplaatsen en gezamenlijk gehuurde woningen, terwijl de verhuurders van die twee categorieën zich in verschillende situaties bevinden ten aanzien van de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstelling om het recht op huisvesting te beschermen.

B.88. Zoals in B.16.4 is vermeld, vermocht de ordonnantiegever te oordelen dat het noodzakelijk was dat de in de bestreden ordonnantie bedoelde beschermingsregeling op alle woninghuurovereenkomsten van toepassing is, zodat bijvoorbeeld ook studentenhuurovereenkomsten en medehuurovereenkomsten zouden worden beoogd, waarbij de huurders of bewoners zich ook in preciaire situaties kunnen bevinden waarin hun recht op huisvesting moet worden beschermd. Die huurders of bewoners niet opnemen in de in de bestreden ordonnantie bedoelde regeling had kunnen leiden tot discriminaties ten aanzien van hen.

Zoals de tussenkomenende partijen aanvoeren, voorziet de bestreden ordonnantie overigens in verschillende milderingen voor situaties waarin het niet noodzakelijk is om de huurder te beschermen. De in het voormelde artikel 233^{ter} van de Brusselse Huisvestingscode vervatte vereiste om met het recht op huisvesting van de huurder rekening te houden, zal in de praktijk niet van toepassing zijn wanneer de huurder over een andere woning beschikt. Evenzo laat artikel 233^{undecies}, § 1, tweede lid, 3^o, van dezelfde Code het bevoegde rechtscollege toe de termijn van een maand vóór de uitvoering van een uitzettingsvonnis in te korten op basis van de herhuisvestingsmogelijkheden van de huurder. Ten slotte bepaalt artikel 233^{duodecies}, § 1, tweede lid, 1^o, van dezelfde Code dat van de winterstop kan worden afgeweken wanneer er een huisvestingsoplossing beschikbaar is voor de huurder.

De keuze van de ordonnantiegever met betrekking tot het toepassingsgebied van de bestreden ordonnantie heeft geen onevenredige gevolgen.

B.89. Het vierde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

Ten aanzien van de prejudiciële vragen in de zaak nr. 8162

B.90.1. Met de eerste prejudiciële vraag stelt het verwijzende rechtscollege aan het Hof een vraag over het verschil in behandeling tussen de eigenaars-verhuurders, naargelang in de tenuitvoerlegging van het vonnis of van de akte die de uitzetting toestaat, is voorzien tijdens de in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde winterstop of erbuiten, « rekening ermee houdend dat de bewoningsvergoeding die door het [Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit] ten laste kan worden genomen, niet noodzakelijk overeenstemt met het bedrag van de huur ». Terwijl het uitzettingsvonnis in beginsel wordt uitgevoerd voor de eigenaars-verhuurders ten aanzien van wie in de tenuitvoerlegging van dat vonnis is voorzien buiten de winterstop, wordt de tenuitvoerlegging van het vonnis opgeschort voor de eigenaars-verhuurders ten aanzien van wie in de tenuitvoerlegging van dat vonnis is voorzien tijdens de winterstop, door het in artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde verbod (behoudens afwijkingen) om tot een uitzetting over te gaan tijdens die periode.

B.90.2. Het voormelde verschil in behandeling berust op een objectief criterium, namelijk het feit dat in de tenuitvoerlegging van het vonnis of van de akte die de uitzetting toestaat, al dan niet is voorzien, met inachtneming van de in de artikelen 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, en derde lid, en 233*undecies*, § 3, van dezelfde Code bedoelde termijnen, tussen 1 november en 15 maart van het jaar daarop.

B.90.3. Zoals is vermeld in B.28, in B.30 en in B.45 blijkt dat dat verschil in behandeling is verantwoord door het bijzondere risico dat de winterperiode kan inhouden voor de door een uitzettingsvonnis getroffen huurders of bewoners.

Dat verschil in behandeling heeft geen onevenredige gevolgen voor de eigenaars-verhuurders ten aanzien van wie de tenuitvoerlegging van het vonnis is opgeschort tijdens de winterstop, aangezien (1) zij, tijdens die periode, recht hebben op huur of op een door de rechter krachtens artikel 233*duodecies*, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde bewoningsvergoeding; (2) zoals in B.47.3 is vermeld, het bedrag van de bewoningsvergoeding

in beginsel gelijk is aan het bedrag van de huur en de rechter enkel een lager bedrag dan die prijs mag bepalen wanneer de verhuurder aan zijn verplichtingen verzaakt en (3) zoals in B.49 is vermeld, als de betaling uitblijft die eigenaars-verhuurders zich kunnen richten tot het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit om de gehele tenlasteneming, door het Fonds, van (het deel van) de onbetaalde bewoningsvergoeding te verkrijgen.

B.90.4. Het in B.90.1 vermelde verschil in behandeling is redelijk verantwoord.

B.91.1. Met de tweede prejudiciële vraag stelt het verwijzende rechtscollege aan het Hof een vraag over het verschil in behandeling tussen de eigenaars-verhuurders voor wie, ingevolge een beslissing die de uitzetting van hun huurder toestaat, de mogelijkheid om tot die uitzetting over te gaan wordt opgeschort met toepassing van artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode of met toepassing van artikel 233*undecies*, § 1, tweede lid, 3°, van dezelfde Code, in zoverre de eerstgenoemden aanspraak kunnen maken op een tenlasteneming door het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit van de tijdens de opschortingsperiode verschuldigde bewoningsvergoeding, terwijl de laatstgenoemden daarop geen aanspraak kunnen maken.

B.91.2. Dat verschil in behandeling is analoog aan het verschil dat het voorwerp uitmaakt van het eerste onderdeel van het tweede middel in de zaak nr. 8194.

B.91.3. Om de redenen vermeld in B.54 en in B.57 is het in de tweede prejudiciële vraag vervatte verschil in behandeling redelijk verantwoord.

B.92.1. Met de derde prejudiciële vraag stelt het verwijzende rechtscollege aan het Hof een vraag over de bestaanbaarheid van artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode met artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol in zoverre het geen billijk evenwicht tot stand brengt tussen de belangen van de partijen, doordat het de rechter niet toelaat de belangen van beide partijen in aanmerking te nemen bij het bepalen van de uitzettingstermijn en doordat de bewoningsvergoeding niet noodzakelijkerwijs overeenstemt met het bedrag van de huur.

B.92.2. Artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode is bestaanbaar met artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol, om de in B.46 tot B.53 vermelde redenen.

Ten aanzien van de prejudiciële vragen in de zaak nr. 8193

B.93.1. Het verwijzende rechtscollège verzoekt het Hof na te gaan of artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bestaanbaar is met de artikelen 11 en 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de artikelen 5.69 en 5.73 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre het tijdelijk de uitzetting verbiedt van een huurder die zijn verplichtingen niet nakomt, zelfs wanneer de huurovereenkomst is beëindigd overeenkomstig de in de Brusselse Huisvestingscode gestelde regels, ingevolge een akkoord voor een minnelijke schikking tussen de partijen of ingevolge het flagrant, herhaaldelijk en aanhoudend niet-nakomen door de huurder van zijn verplichting om huur te betalen of nog ingevolge het niet-sluiten van een verzekering die zijn aansprakelijkheid dekt, hetgeen afbreuk zou kunnen doen aan het recht op het ongestoord genot van eigendom (eerste vraag) en aan het recht op toegang tot de rechter, hierin begrepen het recht om definitieve rechterlijke beslissingen ten uitvoer te leggen (tweede vraag).

B.93.2. Het Hof is niet bevoegd om wetskrachtige bepalingen te toetsen aan andere wetskrachtige bepalingen, zoals de artikelen 5.69 en 5.73 van het Burgerlijk Wetboek, die geen regels inzake de bevoegdheidsverdeling tussen de federale overheid, de gemeenschappen en de gewesten zijn. De prejudiciële vragen zijn onontvankelijk, in zoverre zij de schending van die bepalingen opwerpen.

B.93.3. Om de in B.46 tot B.53 vermelde redenen is artikel 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode bestaanbaar met de artikelen 11 en 16 van de Grondwet.

Om die redenen,

het Hof

1. verwerpt, onder voorbehoud van de in B.42.2 vermelde interpretatie, het beroep tot vernietiging;

2. zegt voor recht :

De artikelen 233*undecies* en 233*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode schenden de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet niet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Aldus gewezen in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 9 oktober 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Frank Meersschaut

Pierre Nihoul