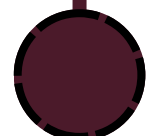
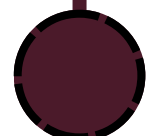


GESCHIL WONINGHUUR IN BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

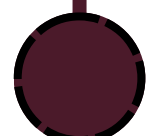
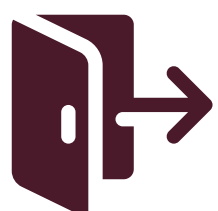
BELANGRIJKE WETSWIJZIGINGEN



Aanmaning



Gerechtelijke procedure



Uithuiszetting

AANMANING

STAP 1

TIMELINE

Aanmaning

Gerechtelijke procedure

Uithuiszetting

AANDACHTSPUNTEN

Elke invordering inzake een huur- of lastenschuld moet starten met een schriftelijke aanmaning die aan bepaalde voorwaarden moet voldoen.

Bijkomende maatregelen kunnen pas worden genomen na het verstrijken van een termijn van minstens één maand.

INHOUD VAN DE AANMANING

De aanmaning moet minstens volgende elementen bevatten:

- Identiteit, adres, telefoonnummer en hoedanigheid van de verhuurder
- Beschrijving en duidelijke verantwoording van de geëiste bedragen
 - Hoofdsom
 - Interesten
 - Schadevergoedingen
- Vermelding dat bij gebreke aan reactie binnen de gestelde termijn (minstens één maand) de zaak aanhangig kan worden gemaakt bij de Rechter voor invordering en / of ontbinding van de huurovereenkomst

In geval van invordering door een advocaat moet de aanmaning (in een apart lid) volgende vermelding bevatten, 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).

AANMANING

STAP 1

TIMELINE

Aanmaning

Gerechtelijke procedure

Uithuiszetting

VORM VAN DE AANMANING

De wetgeving spreekt enkel over een 'schriftelijke' aanmaning. Er zijn dus meerdere opties (gewone brief, aangetekende brief, e-mail).

Bij het opstarten van een gerechtelijke procedure dient echter een kopie van de aanmaning te worden overgemaakt aan de Rechtbank + het bewijs dat ze minstens een maand vóór het opstarten van de gerechtelijke procedure is verstuurd.

Concreet:

- Een gewone brief is geen valabele optie (bewijsprobleem)
- Best werken met een aangetekende brief
- E-mail is niet uitgesloten

TERMIJN

Alvorens verdere stappen te kunnen ondernemen, is er een wachtermijn van minstens één maand, die ingaat vanaf de datum waarop de aanmaning werd verstuurd.

AANMANING

STAP 1

TIMELINE



Aanmaning



Gerechtelijke
procedure



Uithuiszetting

SANCTIE

Het overmaken aan de Rechtbank van een kopie van de aanmaning + het bewijs dat ze minstens één maand voor het opstarten van de procedure werd verstuurd, is voorgeschreven op straffe van nietigheid.

Het niet-ervullen van deze formaliteit
= de zaak wordt niet behandeld door de Rechtbank
= opnieuw moeten beginnen



GERECHTELIJKE PROCEDURE

STAP 2

TIMELINE

Aanmaning

Gerechtelijke
procedure

Uithuiszetting

DAGVAARDING OF VERZOEKSCRIFT

Verplichte vermeldingen op straffe van nietigheid voorgeschreven:

- dag, maand en jaar
- naam, voornamen, domicilie en rijksregisternummer / ondernemingsnummer eiser
- naam, voornamen en domicilie verweerder
- indien gekend, telefoonnummer en e-mailadres verweerder
- Het onderwerp en een beknopte uiteenzetting van de middelen van de eis
- Handtekening

TOE TE VOEGEN STUKKEN

Verplicht toe te voegen stukken op straffe van nietigheid:

- Een attest van woonst
- Kopie van de voorafgaande aanmaning
- Bewijs dat de aanmaning minstens één maand voor de indiening van het verzoekschrift of voor de betekening van de dagvaarding is verstuurd.

GERECHTELIJKE PROCEDURE

STAP 2

TIMELINE



Aanmaning



Gerechtelijke procedure



Uithuiszetting

TERMIJN VOOR VERSCHIJNING

ALGEMEEN

Ten vroegste 15 dagen na de inschrijving van de zaak op de algemene rol

EIS TOT UITHUISZETTING

Ten vroegste 40 dagen na de inschrijving van de zaak op de algemene rol

Doel: "het O.C.M.W. de nodige tijd gunnen om een weloverwogen diagnose uit te voeren en de meest geschikte steun voor de situatie te bieden."

INDIENING VAN EEN UITZETTINGSEIS DOOR MIDDEL VAN EEN CONCLUSIE

De minnelijke of gerechtelijke conclusiekalender wordt onderbroken.

Partijen zullen worden opgeroepen per gerechtsbrief voor een zitting die pas ten vroegste 40 dagen na deze oproeping mag plaatsvinden met het oog op een eventuele verzoening of het vaststellen van een nieuwe conclusiekalender.

GERECHTELIJKE PROCEDURE

STAP 2

TIMELINE



Aanmaning



Gerechtelijke procedure



Uithuiszetting

BEOORDELING VAN EEN VORDERING TOT ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST

De wet bepaalt uitdrukkelijk in welke gevallen de Rechtbank een ontbinding van de huurovereenkomst kan uitspreken:

- > De schuldvordering kan niet worden aangezuiverd binnen een redelijke termijn.
- > De ontbinding van de huurovereenkomst vormt een evenredige beslissing gelet op de tekortkomingen van de huurder.

De Rechtbank moet steeds rekening houden met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder.

Gevolgen:

- > Op zich geen echte wijziging
- > Het stemt overeen met wat in de praktijk gebeurt
- > De beoordeling van de Rechtbank kan hieraan worden afgetoetst (cfr. hoger beroep aantekenen)
- > Als verhuurder eventueel inspelen op de "redelijke termijn" indien er een afbetalingsvoorstel wordt gedaan.

UITHUISZETTING

STAP 3

TIMELINE



Aanmaning



Gerechtelijke procedure



Uithuiszetting

TERMIJNEN IN ACHT TE NEMEN

Er dienen 2 termijnen in acht te worden genomen (cumulatief):



Uithuiszetting mag slechts plaatsvinden na het verstrijken van een termijn van één maand na betekening van het vonnis.

Uitzondering 1: De woning is verlaten

Indicaties dat een woning verlaten is (bron: wetsvoorbereiding):

- geen inschrijving in de bevolkingsregisters op het adres van de woning;
- geen aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
- verzegelde of verwijderde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- een dichtgeplakte brievenbus of een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- rolluiken die gedurende een lange periode neergelaten zijn;
- ongemeubelde woning;
- geen aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;
- ernstig vervuild glas- en/ of buitenschrijnwerk.

Uitzondering 2: Partijen zijn een andere termijn overeengekomen en dit akkoord werd vastgesteld in het vonnis

UITHUISZETTING

STAP 3

TIMELINE



Aanmaning



Gerechtelijke procedure



Uithuiszetting

TERMIJNEN IN ACHT TE NEMEN

Uitzondering 3: Inkorting of verlenging wegens bijzonder ernstige omstandigheden

Factoren die een rol kunnen spelen (niet-limitatief):

- de ouderdom van de huurder
- een handicap
- de mogelijkheid van herhuisvesting



Uithuiszetting mag pas plaatsvinden na het verstrijken van een termijn van 15 werkdagen nadat de gerechtsdeurwaarder via een brief de huurder op de hoogte heeft gebracht van de datum van uithuiszetting.

Deze termijn wordt onderbroken als de huurder een bewijs bezorgt aan de Gerechtsdeurwaarder van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn.

Bijvoorbeeld:

- een nieuwe ondertekende huurovereenkomst
- een attest van het O.C.M.W.



EXECUTIE

STAP 3

TIMELINE



Aanmaning



Gerechtelijke
procedure



Uithuiszetting

WINTERSTOP

ALGEMENE REGEL

Geen enkele uithuiszetting mag plaatsvinden in de periode tussen 1 november en 15 maart



UITZONDERINGEN

- er is een herhuisvestingsoplossing beschikbaar of de huurder heeft de woning verlaten
- de gezondheidstoestand en / of veiligheidstoestand van de woning rechtvaardigt een uithuiszetting tijdens de winterstop
- het gedrag van de huurder veroorzaakt een gevaarlijke toestand die de verdere bewoning onmogelijk maakt
- de verhuurder verkeert in een situatie van overmacht waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken

OPM.: De financiële situatie van de verhuurder kan niet als uitzondering worden ingeroepen.

De uitzondering dient door de Rechtbank te worden uitgesproken bij vonnis:

- Ofwel in het vonnis die de uithuiszetting beveelt
- Ofwel bij beslissing die volgt op de eis van de verhuurder, gericht aan de Griffie via gewone brief, nadat partijen werden gehoord.

EXECUTIE

STAP 3

TIMELINE



Aanmaning



Gerechtelijke procedure



Uithuiszetting

WINTERSTOP

BEWONINGSVERGOEDING

Tijdens de winterstop blijft de huurder gehouden tot het betalen van een bewoningsvergoeding / bezettingsvergoeding

Deze vergoeding moet zijn vastgelegd bij vonnis (vonnis tot uithuiszetting of latere beslissing)

GEWESTELIJK BEGROTINGSFONDS VOOR SOLIDARITEIT

Indien betaling van de bewoningsvergoeding uitblijft, kan de verhuurder een vordering stellen t.a.v. dit waarborgfonds

Aanvraag via formulier beschikbaar op de website van Brussel Huisvesting

Wanneer indienen?

- Op het moment dat de huurder de woning verlaat indien hij de woning verlaat tijdens de periode van het wintermoratorium
- Aan het einde van het wintermoratorium indien hij op die datum nog in de woning woont en uiterlijk op 15 september volgend op het einde van het wintermoratorium

Verplichte stukken:

- Kopie vonnis waarin de uithuiszetting wordt toegestaan en waarin het bedrag van de bewoningsvergoeding wordt vastgesteld

EXECUTIE

STAP 3

TIMELINE



Aanmaning



Gerechtelijke procedure



Uithuiszetting

WINTERSTOP

GEWESTELIJK BEGROTINGSFONDS VOOR SOLIDARITEIT:

Cumulatieve voorwaarden opdat het Fonds zou tussenkomen in het betalen van de bewoningsvergoeding:

- Een rechterlijke beslissing na 15 augustus die de uithuiszetting vóór of tijdens het wintermoratorium toelaat;
- De gevraagde bewonersvergoeding werd niet ontvangen na een herinnering gericht aan de huurder

Welke bedragen worden ten laste genomen?

- De bewoningsvergoeding bepaald door de rechterlijke beslissing die de uithuiszetting toelaat of, bij gebrek hieraan, tot het bedrag van de huur die contractueel werd vastgelegd;
- voor de duur van het wintermoratorium, vanaf de datum waarop de uithuiszetting is toegestaan tot het daadwerkelijke vertrek van de huurder.

De verhuurder moet overgaan tot terugbetaling aan het Fonds van elk bedrag dat hij uit een andere bron dan het Fonds zou hebben ontvangen als betaling van de door het Fonds overgenomen schuldvordering

Betekening van het vonnis? Niet noodzakelijk!

“Indien het vonnis niet is betekend en de datum van betekening noodzakelijk is om de datum te bepalen vanaf wanneer de uitzetting kan worden uitgevoerd, wordt de betekening geacht te zijn gedaan op de dag van het vonnis.”

INWERKINGTREDING

31 augustus 2023

De nieuwe regelgeving is van toepassing vanaf 31 augustus 2023.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe overeenkomsten.

Er zijn ook geen bijzondere overgangsmaatregelen bepaald.

Dit betekent dat de wet onmiddellijk toepasbaar is op alle dossiers.

PC ADVOCATEN

Contactgegevens

☎ 056 32 30 97

✉ pc@pc-advocaten.be

🌐 www.pc-advocaten.be



Arne Parmentier

Bestuurder PC Advocaten
Advocaat
Erkend bemiddelaar



Maxime Korber

Advocaat



Niels Decroubele

Advocaat