

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

21 januari 2008

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek
voor wat betreft de gerechtelijke procedure
inzake woninghuur**

(ingediend door de heer Guido De Padt c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

21 janvier 2008

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code judiciaire en ce qui
concerne la procédure judiciaire en matière
de location de logement**

(déposée par M. Guido De Padt et consorts)

SAMENVATTING

Gerechtelijke procedures inzake woninghuur worden momenteel voorafgegaan door een poging tot verzoening van huurder en verhuurder. De indieners van dit wetsvoorstel stellen echter vast dat deze regeling in de praktijk weinig succesvol is.

Daarom stellen zij voor in de mogelijkheid te voorzien om de zaak in geval van niet-verzoening rechtstreeks naar de openbare zitting te verwijzen.

RÉSUMÉ

Les procédures judiciaires en matière de location de logement sont actuellement précédées d'une tentative de conciliation entre le preneur et le bailleur. L'auteur de la présente proposition de loi constate cependant que, dans la pratique, ce système ne rencontre qu'un maigre succès.

Il propose dès lors de prévoir qu'en cas de non-conciliation, l'affaire puisse être directement renvoyée en audience publique.

<i>cdH</i>	:	<i>centre démocrate Humaniste</i>	
<i>CD&V-N-VA</i>	:	<i>Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie</i>	
<i>Ecolo-Groen!</i>	:	<i>Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen</i>	
<i>FN</i>	:	<i>Front National</i>	
<i>LDD</i>	:	<i>Lijst Dedecker</i>	
<i>MR</i>	:	<i>Mouvement Réformateur</i>	
<i>Open Vld</i>	:	<i>Open Vlaamse liberalen en democraten</i>	
<i>PS</i>	:	<i>Parti Socialiste</i>	
<i>sp.a - spirit</i>	:	<i>Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht.</i>	
<i>VB</i>	:	<i>Vlaams Belang</i>	
<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
<i>DOC 52 0000/000 :</i>	<i>Parlementair document van de 52^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>	<i>DOC 52 0000/000 :</i>	<i>Document parlementaire de la 52^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>	<i>QRVA :</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>	<i>CRIV :</i>	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>	<i>CRABV :</i>	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</i>	<i>CRIV :</i>	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Plenum</i>	<i>PLEN :</i>	<i>Séance plénière</i>
<i>COM :</i>	<i>Commissievergadering</i>	<i>COM :</i>	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT :</i>	<i>moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>	<i>MOT :</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>
<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>		<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>	
<i>Bestellingen :</i>		<i>Commandes :</i>	
<i>Natieplein 2</i>		<i>Place de la Nation 2</i>	
<i>1008 Brussel</i>		<i>1008 Bruxelles</i>	
<i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>		<i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>	
<i>Fax : 02/549 82 74</i>		<i>Fax : 02/549 82 74</i>	
<i>www.deKamer.be</i>		<i>www.laChambre.be</i>	
<i>e-mail : publicaties@deKamer.be</i>		<i>e-mail : publications@laChambre.be</i>	

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, in aangepaste vorm, de tekst over van het voorstel DOC 51 1241/001.

Artikel 375 van de programmawet van 24 december 2002 heeft door toevoeging van artikel 1344*septies* in het Gerechtelijk Wetboek, de verplichting opgelegd om bij huur van woningen, de hoofdvorderingen inzake aanpassing van de huurprijs of inzake invordering van achterstallige huurgelden of inzake uithuiszetting, vooraf voor te leggen aan de rechter en dus m.a.w. voorafgaandelijk aan een procedure ten gronde, de huurder op te roepen in verzoening.

De ervaring van rechtspractici toont evenwel aan dat dit procedurevoorschrift zijn doelstelling mist en dat er weinig verzoeningen tot stand komen: in vele gevallen komt de huurder trouwens niet opdagen, zodat er voor de verhuurder kostbare tijd verloren gaat en artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek contra-productief werkt. De verplichting tot het oproepen ter minnelijke schikking is in sommige gevallen ook een middel om een bijkomend aantal maanden «gratis» te wonen.

Er wordt niet getwijfeld aan het nut van een poging tot verzoening, maar het verplicht karakter ervan leidt in veel gevallen tot tijdverlies en brengt dikwijls ook financieel verlies met zich mee voor de verhuurder die een aantal maanden langer moet wachten op de betaling van achterstallige huur. Dit heeft o.m. te maken met het feit dat de termijn voor oproeping in verzoening wegens het aanzienlijk verhoogd aantal verzoeken, soms tot een maand kan oplopen. Ingeval van niet-verzoening moet daarna dan nog een procedure ten gronde worden ingeleid, waarbij opnieuw termijnen moeten worden gerespecteerd.

Veel vrederechters zijn dan ook van oordeel dat de verplichte verzoeningspoging zonder meer en hoe goed bedoeld ook, een slag in het water is.

Daarom wordt voorgesteld in een regeling te voorzien waarbij de oproeping in verzoening behouden blijft, maar de mogelijkheid wordt gecreëerd om de zaak, met een dagstelling onderaan het proces-verbaal van niet-verzoening en mits onmiddellijke vereffening van het rolrecht, rechtstreeks naar de openbare zitting te

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition DOC 51 1241/001.

L'article 375 de la loi-programme du 24 décembre 2002, insérant un article 1344*septies* dans le Code judiciaire, prévoit qu'en matière de location de logements, les demandes principales concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion doivent obligatoirement être soumises au préalable au juge, c'est-à-dire qu'avant la procédure sur le fond, le preneur doit être convoqué en vue d'une conciliation.

Il ressort cependant de l'expérience de praticiens du droit que cette règle procédurale n'atteint pas son objectif et que les conciliations sont peu nombreuses: dans de nombreux cas, le preneur ne se présente du reste pas, le bailleur perdant ainsi un temps précieux et l'article 1344*septies* du Code judiciaire s'avérant contre-productif. Dans certains cas, l'obligation de convoquer les parties à une conciliation est également un moyen d'obtenir quelques mois supplémentaires de loyer «gratuit».

Si l'utilité d'une tentative de conciliation ne fait aucun doute, son caractère obligatoire occasionne, dans de nombreux cas, des pertes de temps et est souvent à l'origine de pertes financières pour le bailleur, qui doit attendre pendant plusieurs mois supplémentaires le paiement des arriérés de loyer. Cela tient notamment au fait que le délai de convocation en vue d'une conciliation peut parfois, vu le nombre considérable de demandes, s'élever à un mois. En cas de non-conciliation, une procédure sur le fond doit ensuite encore être introduite et de nouveaux délais doivent être respectés.

De nombreux juges de paix estiment par conséquent que la tentative obligatoire de conciliation, fût-elle bien intentionnée, n'est qu'un coup d'épée dans l'eau.

Il est dès lors proposé de prévoir une réglementation qui maintienne la demande de conciliation, tout en permettant au juge de renvoyer directement l'affaire à l'audience publique, en mentionnant une fixation au bas du procès-verbal de non-conciliation et moyennant l'acquiescement immédiat du droit de mise au rôle (donc

verwijzen (dus zonder dat er nog een dagvaarding of verzoekschrift moet worden uitgebracht, alhoewel de mogelijkheid daartoe blijft bestaan).

Guido DE PADT (Open Vld)
Herman DE CROO (Open Vld)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Willem-Frederik SCHILTZ (Open Vld)
Carina Van CAUTER (Open Vld)

sans qu'une citation ou une requête doive être signifiée, bien que la possibilité de le faire existe toujours).

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 1344^{septies} van het Gerechtelijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden «Een getuigschrift van de woonplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur en mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen voor het verzoekschrift. Indien het getuigschrift ouder is dan vijftien dagen, zal het verzoek geacht worden niet te zijn uitgebracht en zal de rechter het volkomen zonder gevolg laten.» ingevoegd tussen de woorden «732 en 733.» en de woorden «Het schriftelijk verzoek»;

2° in het tweede lid worden de woorden «, handelt zij overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk» vervangen door de woorden «wordt de zaak mits onmiddellijke vereffening van het rolrecht ingeschreven op de algemene rol en verwijst de rechter met een dagstelling onderaan het proces-verbaal van niet-verzoening de zaak rechtstreeks naar de rol van de eerst nuttige openbare zitting. De partijen worden door de griffier bij gerechtsbrief opgeroepen. Bij de oproeping wordt een afschrift gevoegd van het schriftelijk verzoek tot minnelijke schikking en van het proces-verbaal van niet-verzoening. Partijen kunnen ook handelen overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk.».

Art. 3

Deze wet is van toepassing op de verzoeken tot oproeping in verzoening ingediend tien dagen na haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

4 januari 2008

Guido DE PADT (Open Vld)
Herman DE CROO (Open Vld)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Willem-Frederik SCHILTZ (Open Vld)
Carina Van CAUTER (Open Vld)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 1344^{septies} du Code judiciaire sont apportées les modifications suivantes:

1° dans l'alinéa 1^{er}, les mots «Un certificat de domicile de la personne contre laquelle la demande est introduite est joint à la demande écrite. Ce certificat est délivré par l'administration communale et ne peut porter une date antérieure de plus de quinze jours à celle de la demande écrite. Si ce certificat a été délivré avant cette période de quinze jours, la demande sera réputée ne pas avoir été déposée et le juge n'y réservera aucune suite.» sont insérés entre les mots «732 et 733» et les mots «La demande écrite»;

2° à l'alinéa 2, les mots «, elle agit conformément aux dispositions du présent chapitre» sont remplacés par les mots «, l'affaire est inscrite au rôle général moyennant l'acquiescement immédiat du droit de mise au rôle et le juge renvoie directement l'affaire au rôle de la première audience publique utile en mentionnant une fixation au bas du procès-verbal de non-conciliation. Les parties sont convoquées par le greffier sous pli judiciaire. Une copie de la demande écrite de conciliation et une copie du procès-verbal de non-conciliation sont jointes à la convocation. Les parties peuvent également agir conformément aux dispositions du présent chapitre.».

Art. 3

La présente loi s'applique aux demandes de convocation en vue d'une conciliation déposées dix jours après sa publication au *Moniteur belge*.

4 janvier 2008