

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

13 februari 2008

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek
wat betreft de procedure inzake bepaalde
huurgeschillen**

(ingediend door de dames Katrien Schryvers
en Mia De Schampheleere en
de heer Raf Terwingen)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

13 février 2008

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code judiciaire en ce qui
concerne la procédure relative à certains
litiges en matière de louage**

(déposée par Mmes Katrien Schryvers et
Mia De Schampheleere et
M. Raf Terwingen)

SAMENVATTING

*De verplichte poging tot minnelijke schikking inzake
huurgeschillen heeft niet het beoogde effect.*

*Daarom het voorstel om de vrederechter in eerste
instantie te laten nagaan of de partijen tot een akkoord
kunnen komen. Indien er geen schikking wordt getroffen,
zet de vrederechter de procedure gewoon voort
zonder dat er noodzakelijk een nieuwe rechtsdag moet
worden bepaald.*

RÉSUMÉ

*La tentative de conciliation obligatoire en cas de litige
en matière de louage n'a pas l'effet escompté.*

*C'est pourquoi il est proposé de faire vérifier en pre-
mière instance par le juge de paix si les parties peuvent
parvenir à un accord. Si aucun accord n'intervient, le
juge de paix poursuit simplement la procédure sans
qu'une nouvelle audience doive nécessairement être
fixée.*

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V-N-VA	:	Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a - spirit	:	Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht.	
VB	:	Vlaams Belang	

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 52 0000/000 :	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000 :	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV :	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV :	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)	CRIV :	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)
PLEN :	Plenum	PLEN :	Séance plénière
COM :	Commissievergadering	COM :	Réunion de commission
MOT :	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT :	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
Bestellingen :	Commandes :
Natieplein 2	Place de la Nation 2
1008 Brussel	1008 Bruxelles
Tel. : 02/ 549 81 60	Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74	Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be	www.laChambre.be
e-mail : publicaties@deKamer.be	e-mail : publications@laChambre.be

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 375 van de programmawet (I) van 24 december 2002 heeft in Deel IV, Boek IV, Hoofdstuk XV*bis* van het Gerechtelijk Wetboek een artikel 1344*septies* ingevoegd inzake de huur van woningen, houdende een verplichte poging tot minnelijke schikking voor hoofdvorderingen inzake de aanpassing van de huurprijs, de invordering van achterstallige huurgelden of inzake de uithuiszetting.

Deze maatregel had een dejuridisering van huurgeschillen tot doel.

Het betrachten van het voorkomen van lange en dure rechtsplegingen, van een positieve beïnvloeding van verhoudingen tussen partijen en van het accentueren van de bemiddelende rol van de rechter verdient waardering.

Uit fragmentair cijfermateriaal blijkt evenwel dat de verplichte minnelijke schikking niet het verhoopde resultaat oplevert en slechts in een beperkte minderheid van zaken vruchten afwerpt. In vele gevallen komt de huurder niet eens opdagen.

De verplichte voorafgaande verzoeningspoging wordt dan ook dikwijls beschouwd als een overbodig en nutteloos tijdrovend procedurevoorschrift dat bovendien de vredegerichten overbelast en de kosten opdrijft vermits huurachterstallen blijven oplopen door de langere behandelingstermijn.

De indieners van dit wetsvoorstel zijn van oordeel dat het van maatschappelijk belang is dat er waar mogelijk maximaal gestreefd wordt naar het uitwerken van minnelijke oplossingen voor menselijke conflicten en problemen. De vrederechter – dé nabijheidsrechter bij uitstek – kan hierin een belangrijke rol vervullen.

Het voorstel bestaat hierin dat enerzijds de verplichte verzoeningspoging wordt behouden en anderzijds dat de belangen van zowel de huurders als de verhuurders worden gediend en de rechtsgang niet nodeloos wordt vertraagd.

Wanneer één van de partijen een vordering indient tot aanpassing van de huurprijs, de invordering van achterstallige huurgelden of de uithuiszetting, zal de vrederechter in eerste instantie nagaan of de partijen tot een akkoord kunnen komen.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 375 de la loi-programme (I) du 24 décembre 2002 a inséré, dans la partie IV, livre IV, chapitre XV*bis*, du Code judiciaire, un article 1344*septies* relatif à la location de logements, prévoyant une tentative de conciliation obligatoire pour les demandes principales concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion.

Cette mesure visait à déjudiciariser les litiges en matière de louage.

La volonté d'éviter des procédures longues et onéreuses, d'influencer de manière positive les relations entre parties et de renforcer le rôle de médiateur du juge force l'estime.

Il ressort néanmoins de statistiques fragmentaires que la conciliation obligatoire n'a pas donné les résultats escomptés et n'a porté ses fruits que dans une petite minorité d'affaires. Dans de nombreux cas, le locataire ne s'est même pas présenté.

La tentative de conciliation obligatoire préalable est dès lors souvent considérée comme une règle procédurale superflue qui prend inutilement du temps et qui, de surcroît, surcharge les justices de paix et gonfle les coûts, les arriérés de loyers continuant de s'accumuler en raison de la longueur du délai de traitement.

À notre estime, il convient, dans l'intérêt de la société, de s'efforcer au maximum, lorsque c'est possible, de trouver de solutions amiables aux conflits et aux problèmes humains. Le juge de paix – le magistrat de proximité par excellence – pourrait, en l'espèce, jouer un rôle essentiel.

D'une part, la proposition maintient la tentative de conciliation obligatoire. D'autre part, elle sert tant les intérêts des locataires que ceux des bailleurs et évite de ralentir inutilement la procédure.

Si l'une des parties introduit une demande en vue d'obtenir l'adaptation du prix des loyers, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion, le juge de paix vérifiera en premier lieu si les parties peuvent parvenir à un accord.

Indien er een schikking wordt getroffen, wordt dit geacteerd in een proces-verbaal dat bekleed wordt met het formulier van tenuitvoerlegging derwijze dat het ten uitvoer kan worden gelegd zonder dat de partijen enige andere procedurevorm moeten naleven.

Vermits er in dat geval ook geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd is, kan het een stimulans zijn voor de partijen om een schikking te treffen.

Indien er geen schikking wordt getroffen, zet de vrederechter de procedure gewoon voort zonder dat er noodzakelijk een nieuwe rechtsdag moet worden bepaald. Op deze manier winnen de partijen tijd, lopen de kosten niet verder op en wordt ook de agenda van de vrederechten ontlast.

Het wetsvoorstel beoogt alzo het aantal verzoeningen tussen huurders en verhuurders te vergroten en de doorlooptijd voor de vrederechten te verkorten.

Katrien SCHRYVERS (CD&V – N-VA)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V – N-VA)
Raf TERWINGEN (CD&V – N-VA)

Si un accord est trouvé, il est acté dans un procès-verbal revêtu de la formule exécutoire, de sorte qu'il puisse être exécuté sans que les parties doivent respecter une autre exigence procédurale.

Étant donné que, dans ce cas, aucune indemnité de procédure n'est due cette formule peut inciter les parties à trouver un accord.

Si aucun accord n'est trouvé, le juge de paix poursuit simplement la procédure sans qu'une nouvelle date d'audience doive nécessairement être fixée. Les parties gagnent ainsi du temps, les frais cessent d'augmenter et les justices de paix sont déchargées.

La proposition de loi vise de cette manière à accroître le nombre de conciliations entre bailleurs et locataires et à raccourcir la durée de la procédure pour les justices de paix.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen als volgt:

«Art. 1344*septies*. — Dit artikel is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning, inzake de aanpassing van de huurprijs, de invordering van achterstallige huurgelden of de uithuiszetting voor huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733 poogt de rechter de partijen te verzoenen.

Indien er een minnelijke schikking tot stand komt, worden de bewoordingen ervan opgetekend in een proces-verbaal, waarvan de uitgifte wordt voorzien van het formulier van tenuitvoerlegging.

Indien de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde voortgezet. Het vonnis dient te vermelden dat de partijen niet tot verzoening kwamen.»

Art. 3

Artikel 376 van de programmawet (I) van 24 december 2002 wordt opgeheven.

Art. 4

Deze wet is van toepassing op de procedures ingeleid tien dagen na zijn bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

12 februari 2008

Katrien SCHRYVERS (CD&V – N-VA)
Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V – N-VA)
Raf TERWINGEN (CD&V – N-VA)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 1344*septies* du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 1344*septies*. — Le présent article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion pour les baux afférents à la résidence principale du preneur.

Sans préjudice des dispositions des articles 731, alinéa 1^{er}, 732 et 733, le juge tente de concilier les parties.

Si une conciliation intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

Si la tentative échoue ou en cas de défaut, la procédure au fond se poursuit. Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées.»

Art. 3

L'article 376 de la loi-programme (I) du 24 décembre 2002 est abrogé.

Art. 4

La présente loi s'applique aux procédures introduites dix jours après sa publication au *Moniteur belge*.

12 février 2008