

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

23 oktober 2007

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek
voor wat betreft de uitbreiding van
de vertegenwoordiging in rechte**

AMENDEMENT

Nr. 1 VAN DE HEER **HAMAL**

Art. 2

In het punt 3, paragraaf 3bis vervangen door wat volgt:

«§ 3bis. Inzake huurgeschillen mogen bovendien de afgevaardigden van een erkende organisatie van huurders of een erkende organisatie van eigenaars, die een schriftelijke volmacht hebben, de huurder of de eigenaar in het geding vertegenwoordigen.».

VERANTWOORDING

De indiener van dit amendement wil zich niet zonder meer uitspreken over het principe van de uitbreiding van de vertegenwoordiging in rechte. Dit veelomvattende onderwerp heeft zoveel voor- en nadelen dat diepgaander onderzoek nodig is.

Voorgaand document:

Doc 52 **042/ (B.Z. 2007):**

001: Wetsvoorstel ingediend door de heer Renaat Landuyt.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

23 octobre 2007

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code judiciaire
en vue d'étendre
la représentation en justice**

AMENDEMENT

N° 1 DE M. **HAMAL**

Art. 2

Au point 3, remplacer le § 3bis proposé comme suit:

«§3bis. En matière de litiges locatifs, les délégués d'une organisation de locataires reconnue ou d'une organisation de propriétaires reconnue, porteurs d'une procuration écrite, peuvent en outre représenter une locataire ou un propriétaire en justice. ».

JUSTIFICATION

L'auteur du présent amendement n'entend pas se prononcer en l'état sur le principe même de l'extension de la représentation en justice. Il s'agit là d'un vaste sujet qui nécessite un examen en profondeur tant il y a du pour et du contre.

Document précédent:

Doc 52 **042/ (S.E. 2007):**

001: Proposition de loi déposée par M. Renaat Landuyt.

Een voordeel is uiteraard dat elke burger toegang krijgt tot de rechtsbedeling, tegen de laagst mogelijke kostprijs. Hij is immers niet langer verplicht een advocaat in te schakelen, maar kan zich laten vertegenwoordigen door een familielid of een vereniging die zijn belangen behartigt (zoals een huurders- of eigenaarsvereniging, de vakbond, een consumentenvereniging enzovoort).

De vraag is echter tot waar je gaat en of een vertegenwoordiging in rechte zonder de inschakeling van een professionele rechtsbeoefenaar de positie van de rechtzoekende niet verzwakt. Een advocaat wordt immers geacht vertrouwd te zijn met de inhoud van de zaak die hij verdedigt, met de finesses van de rechtspleging en voorts met de manier waarop magistraten hun zittingen en vooral hun rechtspraak organiseren.

Ingeval de Kamer van volksvertegenwoordigers dit wetsvoorstel zou behandelen, wenst de indiener van dit amendement artikel 2, punt 3 van het wetsvoorstel aan te vullen met de bepaling dat de afgevaardigden van een erkende eigenaarsvereniging de eigenaar in rechte mogen vertegenwoordigen, voor zover zij daartoe over een schriftelijke volmacht beschikken.

De vraag rijst immers waarom en op welke grond eigenaars dat recht zou worden onzegd wanneer huurders wel een dergelijk recht zouden genieten. Die situatie zou ons inziens discriminerend zijn en indruisen tegen het beginsel van gelijke kansen voor alle burgers, en meer bepaald wat de toegang tot de rechtsbedeling betreft. Of worden eigenaars misschien als tweederangsburgers beschouwd?

Moet er ook geen aandacht uitgaan naar de situatie van het oudje dat met haar zelfstandigenpensioen nauwelijks rondkomt en een of ander goed verhuurt dat ze ooit heeft verworven? Het huurgeld heeft zij nodig om behoorlijk te kunnen leven, maar wat als een huurder de huur niet betaalt of de woning slecht onderhoudt? Al is zij dan eigenaar, zij kan evengoed in een heikele situatie terechtkomen en het financieel lastig hebben om een advocaat te bekostigen. Een dergelijke huurder kunnen we gerust een oplichter noemen, te meer als hij bij het ondertekenen van de huurovereenkomst maar al te goed wist dat hij de huur niet zou kunnen betalen. Sommige eigenaars zijn misschien onbetrouwbaar, maar net zo goed kunnen huurders oplichters zijn.

Eigenaars-verhuurders krijgen overigens in de loop of op het einde van de huurovereenkomst meer dan eens te maken met huurders die hen nog een of ander – zij het soms beperkt – bedrag verschuldigd zijn, dat zij echter niet zullen terugvorderen omdat zoiets hen meer zou kosten dan opbrengen.

Le pour, c'est bien entendu la possibilité pour tout citoyen d'avoir accès à la justice et ce au moindre coût sans devoir nécessairement recourir à l'intervention d'un avocat et en ce faisant, au besoin, représenter par un proche voire le représentant d'une association qui défend ses intérêts (ex. organisation de locataires ou de propriétaires, syndicats classiques, associations de défense des consommateurs, etc....).

Le contre, c'est où s'arrêter et le fait de ne pas recourir à un professionnel de la défense ne risque-t-il pas de déformer le justiciable concerné. L'avocat est censé connaître la matière de la cause dont il a accepté d'assurer la défense et les rouages de la procédure. Il en va de même de la manière dont les magistrats gèrent leur audience et surtout leur jurisprudence.

Mais, dans l'hypothèse où la présente proposition de loi viendrait à retenir l'intérêt de la Chambre, l'auteur du présent amendement souhaite voir compléter l'article 2, point 3, de la proposition pour prévoir que les délégués d'une organisation de propriétaires reconnue, porteurs d'une procuration écrite, peuvent aussi représenter un propriétaire en justice.

En effet, à partir du moment où un tel droit est reconnu à un locataire pourquoi et sur quelle base refuser un droit analogue à un propriétaire. Une telle approche nous apparaîtrait discriminatoire et contraire au principe d'égalité des chances entre les citoyens et notamment pour ce qui est de l'accès à la justice. À moins bien entendu que l'on considère les propriétaires comme des citoyens de seconde zone.

La situation de la petite vieille qui vit péniblement de sa pension d'indépendante et qui a acquis l'un ou l'autre bien donné en location ne mérite-t-elle pas aussi d'être prise en considération. Pour vivre décemment, elle a besoin de ses revenus locatifs et qui lorsqu'un de ses locataires vient à ne pas régler ses loyers ou encore entretient mal le bien donné en location. Elle peut aussi, même si c'est une propriétaire, se trouver dans une situation délicate et avoir des difficultés financières à supporter des frais d'avocat. Comment qualifier ce type de locataire et ce d'autant plus si lors de la prise en location du bien, il savait pertinemment bien qu'il ne saurait pas honorer ses loyers: un escroc. Si des propriétaires peuvent être considérés comme véreux, des locataires peuvent être considérés comme des escrocs.

Par ailleurs, combien de fois des propriétaires bailleurs en cours ou en fin de bail, ne se trouvent-ils pas eux aussi en présence de locataires qui leur doivent l'un ou l'autre montant, il est vrai dans un certain nombre de cas de faible importance et qu'ils doivent renoncer à les récupérer car cela leur coûterait plus cher qu'ils ne leur rapporterait.

Olivier HAMAL (MR)