

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1989-1990

16 NOVEMBER 1989

Voorstel van wet houdende wijziging van artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek ten einde de maatschappijen voor sociale woningbouw en hun huurders te verplichten om bij huurgeschillen gebruik te maken van de verzoekschriftprocedure

(Ingediend door Mevr. Delruelle-Ghobert)

TOELICHTING

De wet van 29 december 1983 (*Belgisch Staatsblad* van 30 december 1983) voorziet in de mogelijkheid elke vordering inzake de huur van goederen in te leiden bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het bevoegde vredegericht.

Zo werden in het Gerechtelijk Wetboek een hoofdstuk *XVbis*, met als opschrift « Rechtspleging inzake de huur van goederen » en een artikel 1344bis ingevoegd, luidende:

« Onder voorbehoud van de bepalingen omtrent de pacht kan elke vordering inzake de huur van goederen worden ingeleid bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het vredegericht.

Het verzoekschrift vermeldt, op straffe van nietigheid:

1. De dag, de maand en het jaar;
2. De naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1989-1990

16 NOVEMBRE 1989

Proposition de loi modifiant l'article 1344bis du Code judiciaire pour obliger, en matière de contentieux locatif, les sociétés de logements sociaux et leurs locataires à recourir à la procédure de la requête

(Déposée par Mme Delruelle-Ghobert)

DEVELOPPEMENTS

La loi du 29 décembre 1983 (*Moniteur belge* du 30 décembre 1983) permet d'introduire toute demande en matière de louage de choses par requête déposée au greffe de la justice de paix compétente.

C'est ainsi que fut inséré dans le Code judiciaire un chapitre *XVbis* intitulé « Procédure en matière de louage de choses » et un article 1344bis libellé comme suit:

« Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme, toute demande en matière de louage de choses peut être introduite par une requête écrite, déposée au greffe de la justice de paix.

A peine de nullité, la requête contient:

1. L'indication de jours, mois et ans;
2. Les nom, prénoms, profession et domicile du requérant;

3. De naam, de voornaam en de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon, tegen wie de vordering is ingesteld;

4. Het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;

5. De handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat.

Een getuigschrift van de woonplaats van de onder 3 vermelde persoon wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Dit getuigschrift mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen vóór het verzoekschrift. Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur.

De partijen worden door de griffier per gerechtsbrief opgeroepen om, binnen 15 dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol, te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd. »

Waarom werd het Gerechtelijk Wetboek met deze bepalingen aangevuld ?

Voor al uit sociale overwegingen: om bij kleine bedragen aanzienlijke kosten te vermijden (advocaten en deurwaarders) en om bij eenvoudiger geschillen eenvoudige en lage kosten te garanderen.

Indien de rechtspleging bij de bevoegde vrederechter wordt ingeleid bij verzoekschrift, dan kost dat 585 frank (plus, welteverstaan, de getuigschriften van de woonplaats van de betrokken huurders), terwijl de dagvaarding via een deurwaarder doorgaans meer dan 3 000 frank kost. Dat is dus een verschil van om en bij de 2 400 frank om tot hetzelfde resultaat te komen.

Er zijn echter een aantal maatschappijen voor sociale woningbouw die bij wanbetaling hun huurders voor de bevoegde vrederechter doen oproepen bij dagvaarding en niet bij verzoekschrift.

Dit heeft, volgens ons, twee negatieve gevolgen.

Eerst en vooral zullen de sociale huurders niet alleen veroordeeld worden tot de hoofdsommen (achterstallige huur, lasten), maar ook tot vrij hoge gerechtskosten, onder meer de kosten van het inleiden van de rechtspleging (dagvaarding of verzoekschrift), die aanzienlijker zijn indien de maatschappij voor sociale woningbouw de betrokkene door een deurwaarder heeft laten dagvaarden.

Men mag niet vergeten dat de sociale huurders personen zijn met een laag inkomen en dat sommigen behoren tot maatschappelijk en economisch achtergestelde groepen. Dat geldt nog meer voor degenen die financiële moeilijkheden hebben.

3. Les nom, prénoms et domicile ou, à défaut du domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande a été introduite;

4. L'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;

5. La signature du requérant ou de son avocat.

Un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3 est une annexe à la requête. La date de ce certificat ne peut être antérieure de plus de 15 jours à celle de la requête. Il est délivré par l'administration communale.

Les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître dans les 15 jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation. »

Pour quelles raisons a-t-on ainsi complété le Code judiciaire ?

Essentiellement dans un but social: pour des montants faibles, éviter des frais importants (avocats et huissiers) et pour des litiges simples, rester dans la simplicité et les faibles coûts.

C'est ainsi que, sur le plan du coût de l'introduction de la procédure devant le juge de paix compétent, le recours à la requête revient à 585 francs (plus bien entendu les certificats de domicile des locataires concernés) alors que l'assignation par voie de huissier revient généralement à plus de 3 000 francs. Une différence donc de plus ou moins 2 400 francs pour arriver au même résultat.

Or, nous avons pu constater qu'un certain nombre de sociétés de logements sociaux dans le cas de leur contentieux judiciaire avec leurs locataires mauvais payeurs, appellent ces derniers devant les juges de paix compétents utilisant l'assignation et non la requête.

Nous voyons à cela deux conséquences particulièrement négatives.

Tout d'abord, les locataires sociaux qui sont en définitive condamnés, voient s'ajouter à la condamnation aux sommes principales (arriérés de loyers, charges) des frais de justice assez conséquents et notamment les frais d'introduction de la procédure (assignation ou requête) qui sont plus importants si la société de logement social a recouru à une assignation par voie de huissier.

Il ne faut pas perdre de vue que les locataires sociaux sont des personnes à faibles revenus et certains sont particulièrement défavorisés du point de vue social et économique. Le phénomène s'accroît encore plus pour ceux qui ont des difficultés financières.

Vervolgens komt het vaak voor dat de maatschappijen voor sociale woningbouw, nadat de rechter hun geschil met de niet-betalende huurders heeft beslecht, niet alleen de gevorderde achterstallige huur en lasten als verlies moeten boeken, maar ook de gerechtskosten — waaronder de kosten van het inleiden van de rechtspleging — omdat de vervolgte personen geen geld hebben.

Door gebruik te maken van de verzoekschrift-procedure kunnen de maatschappijen voor sociale woningbouw de kosten van het inleiden van de rechtspleging en de eventueel daaruit voortvloeiende bedragen, die per slot van rekening nooit gerecupeerd kunnen worden, aanzienlijk beperken.

Als voorbeeld nemen we een maatschappij voor sociale woningbouw die enkele duizenden woningen telt. Het komt vaak voor dat haar dienst « geschillen » per jaar honderden dossiers behandelt, waaronder er een honderdtal zijn met niet-recupereerbare bedragen. In cijfers uitgedrukt betekent dit :

— indien de rechtspleging bij dagvaarding is ingeleid: $100 \times 3\,000 = 300\,000$;

— indien de rechtspleging bij verzoekschrift is ingeleid: $100 \times 585 = 58\,500$;

— ofwel een verschil van 241 500 frank.

Een verschil van enkele honderdduizenden frank, een niet-onaanzienlijk bedrag voor de maatschappijen voor sociale woningbouw, waarvan een groot aantal met financiële moeilijkheden te kampen hebben. Voor de raden van de maatschappijen voor sociale woningbouw is er geen groot verschil tussen de procedure van het verzoekschrift of de procedure van de dagvaarding: voor een verzoekschrift zowel als voor een dagvaarding moet een tekst worden opgesteld. Zij moeten wel twee getuigschriften van de woonplaats van de betrokken huurders hebben. Bovendien moeten zij zich wenden tot of schrijven naar de griffie van het bevoegde vrederecht om het verzoekschrift in te dienen, maar in geval van dagvaarding moeten zij aan de deurwaarder eveneens een ontwerp van dagvaarding sturen.

Tenslotte is het vaak zo dat in geval van rechtspleging bij verzoekschrift de rechtsdag vroeger bepaald wordt.

Wij stellen dus om sociale en economische redenen voor aan artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek een nieuw lid toe te voegen ten einde de verzoekschriftprocedure verplicht te stellen bij de rechtspleging inzake huurgeschillen over sociale woningen.

*
* *

Ensuite, dans le cadre du contentieux judiciaire qui les oppose à leurs locataires défaillants, il n'est pas rare que les sociétés de logements sociaux doivent passer purement et simplement par pertes et profits les arriérés de loyers et charges réclamés ainsi que les frais de justice dont notamment les frais d'introduction de la procédure, et ce, en raison de l'impécuniosité totale des personnes poursuivies.

Par le recours à la requête, les sociétés de logements sociaux ont ainsi la possibilité de limiter de façon assez conséquente les frais au niveau de l'introduction des procédures et dans le prolongement les éventuels montants qui en définitive ne pourront jamais être récupérés.

Si nous prenons comme exemple une société de logements sociaux qui compte plusieurs milliers de logements, il n'est pas rare que son service contentieux traite plusieurs centaines de dossiers par an et parmi ceux-ci nous pourrions envisager qu'une centaine se traduise par des montants irrécupérables. Sur le plan des chiffres, cela nous donne :

— si procédures introduites par citation, $100 \times 3\,000 = 300\,000$;

— si procédures introduites par requête, $100 \times 585 = 58\,500$;

— soit une différence de 241 500 francs.

Une différence de plusieurs centaines de milliers de francs, ce qui est loin d'être négligeable pour les sociétés de logements sociaux dont nombre d'entre elles connaissent des difficultés financières. Pour les conseils des sociétés de logements sociaux, le recours à la requête n'entraîne pas beaucoup de différence par rapport à l'assignation. En effet, qu'il s'agisse de dicter une requête ou une assignation, cela revient au même. Ils doivent cependant se procurer deux certificats de domicile des locataires concernés et se rendre ou écrire au greffe de la justice de paix compétente pour déposer la requête, et ce, au même titre d'ailleurs qu'ils doivent adresser à l'huissier leur projet d'assignation.

Enfin, sur le plan de la fixation des affaires à l'audience, il n'est pas rare que la procédure par requête soit plus rapide.

Nous proposons dès lors, et ce, pour des raisons sociales et économiques évidentes d'ajouter à l'article 1344*bis* du Code judiciaire un alinéa nouveau pour rendre obligatoire le recours à la requête pour introduire des procédures judiciaires en matière de contentieux locatifs dans le logement social.

J. DELRUELLE-GHOBERT.

*
* *

VOORSTEL VAN WET

Enig artikel

In artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek wordt na het eerste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidende:

« Bij huurgeschillen inzake sociale woningen zijn de maatschappijen voor sociale woningbouw en hun huurders verplicht de rechtspleging bij verzoekschrift in te leiden. »

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Dans l'article 1344*bis* du Code judiciaire, inséré par la loi du 29 décembre 1983, il est inséré, après le premier alinéa, un alinéa nouveau, libellé comme suit:

« En matière de logement social, les sociétés de logements sociaux et leurs locataires doivent obligatoirement recourir à la requête pour introduire leur procédure. »

J. DELRUELLE-GHOBERT.