

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

12 maart 2008

WETSVOORSTEL

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

WETSVOORSTEL

**tot opheffing van artikel 1344*septies* van het
Gerechtelijk Wetboek betreffende de
verplichte poging tot minnelijke schikking
inzake huurovereenkomsten**

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek
wat de procedure betreft met het oog op de
voorafgaande minnelijke schikking inzake
huurovereenkomsten die betrekking hebben
op de hoofdverblijfplaats**

WETSVOORSTEL

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Renaat LANDUYT**

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

12 mars 2008

PROPOSITION DE LOI

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

PROPOSITION DE LOI

**visant à supprimer l'article 1344*septies* du
Code judiciaire relatif à la tentative de
conciliation obligatoire en matière de baux à
loyer**

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code judiciaire en ce qui
concerne la procédure de conciliation
préalable en matière de baux de résidence
principale**

PROPOSITION DE LOI

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE
PAR
M. **Renaat LANDUYT**

**Samenstelling van de commissie op datum van indiening van het verslag/
Composition de la commission à la date du dépôt du rapport:**

Voorzitter/Président : Mia De Schamphelaere

A. — Vaste leden/Membres titulaires:

CD&V - N-VA : Els De Rammelaere, Mia De Schamphelaere,
Katrien Schryvers, Raf Terwingen
MR : Jean-Luc Crucke, Olivier Maingain, Marie-Christine
Marghem
PS : Thierry Giet, André Perpète
Open Vld : Sabien Lahaye-Battheu, Carina Van Cauter
VB : Bart Laeremans, Bert Schoofs
sp.a-spirit : Renaat Landuyt, Peter Vanvelthoven
Ecolo-Groen! : Stefaan Van Hecke
cdH : Clotilde Nyssens

B. — Plaatsvervangers/Membres suppléants:

Sonja Becq, Stefaan De Clerck, Gerald Kindermans, Sarah Smeyers,
Liesbeth Van der Auwera
David Clarinval, Denis Ducarme, Olivier Hamal, Florence Reuter
Claude Eerdeken, Karine Lalieux, Eric Thiébaud
Bart Somers, Bruno Steegen, Vincent Van Quickenborne
Alexandra Colen, Peter Logghe, Bruno Stevenheydens
Maya Detiège, Bruno Tobback, Ludwig Vandenhove
Juliette Boulet, Fouad Lahssaini
Josy Arens, Joëlle Milquet

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 toezpraken (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 : Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.deKamer.be e-mail : publicaties@deKamer.be	Commandes : Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.laChambre.be e-mail : publications@laChambre.be

INHOUD

I. Inleidende uiteenzettingen van de indieners van de wetsvoorstellen	4
II. Algemene bespreking	6
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen	9
IV. Vergadering met toepassing van artikel 82 van het Reglement	13

SOMMAIRE

I. Exposés introductifs des auteurs des propositions de loi	4
II. Discussion générale	6
III. Discussion des articles et votes	9
IV. Réunion en application de l'article 82 du Règlement	13

Voorgaande documenten:

Doc 52 0815/ (2007/2008):

001: Wetsvoorstel van de dames Schryvers, De Schamphelaere en de heer Terwingen.

002 en 003: Amendementen.

Zie ook:

005: Tekst aangenomen door de commissie.

Doc 52 0104/ (B.Z. 2007):

001: Wetsvoorstel van mevrouw Nyssens c.s.

Doc 52 250/ (2007/2008):

001: Wetsvoorstel van de heer Bacquelaine c.s.

Doc 52 0714/ (2007/2008):

001: Wetsvoorstel van de heer De Padt c.s.

Documents précédents:

Doc 52 0815/ (2007/2008):

001: Proposition de loi de Mmes Schryvers, De Schamphelaere et M. Terwingen.

002 et 003: Amendementen.

Voir aussi:

005: Texte adopté par la commission.

Doc 52 0104/ (B.Z. 2007):

001: Proposition de loi de Mme Nyssens et consorts.

Doc 52 250/ (2007/2008):

001: Proposition de loi de M. Bacquelaine et consorts.

Doc 52 0714/ (2007/2008):

001: Proposition de loi de M. De Padt et consorts.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft deze wetsvoorstellen besproken tijdens haar vergaderingen van 20 en 27 februari en 4 maart 2008.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTINGEN VAN DE INDIENERS VAN DE WETSVORSTELLEN

A. Wetsvoorstel van mevrouw Clotilde Nyssens c.s. tot opheffing van artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de verplichte poging tot minnelijke schikking inzake huurovereenkomsten (DOC 52 104/001).

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) brengt in herinnering dat artikel 1344septies in het Gerechtelijk Wetboek is ingevoegd bij artikel 375 van de programmawet (I) van 24 december 2002 en een verplichte procedure voor minnelijke schikkingen ter beslechting van huurgeschillen instelt.

Dat artikel bepaalt dat voor de huur van woningen de hoofdvorderingen inzake de aanpassing van de huurprijs of inzake de invordering van achterstallige huurgelden of inzake de uithuiszetting verplicht vooraf aan de rechter moeten worden voorgelegd overeenkomstig de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733. Het schriftelijk verzoek om minnelijke schikking wordt aan het dossier van de rechtspleging toegevoegd nadat de griffier de datum van neerlegging erop heeft vermeld. Ingeval het verzoek mondeling wordt gedaan, maakt de griffier daarvan proces-verbaal op dat aan het dossier van de rechtspleging wordt toegevoegd.

Uit de recente rechtspraktijk blijkt nu reeds dat die oproeping tot verplichte minnelijke schikking de vredegerichten nodeloos overbelast en de rechtspleging alleen maar rekt.

Dit wetsvoorstel heeft bijgevolg tot doel de verplichting tot minnelijke schikking op te heffen, te meer daar een poging tot minnelijke schikking overeenkomstig het gemeen recht mogelijk blijft.

Voorts zij erop gewezen dat een controverse heerst omtrent de straf ingeval die minnelijke schikking niet in acht wordt genomen. De wet bepaalt niet uitdrukkelijk dat in die verplichte minnelijke schikking is voorzien op straffe van nietigheid. De rechtspraak loopt al evenzeer uiteen naargelang, met betrekking tot de zaak ten gronde, het verzoek tot minnelijke schikking bij wege van een zelfde verzoekschrift dan wel van verschillende verzoekschriften wordt ingediend.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné les présentes propositions de loi au cours de ses réunions des 20 et 27 février et 4 mars 2008.

I. — EXPOSÉS INTRODUCTIFS DES AUTEURS DES PROPOSITIONS DE LOI

A. Proposition de loi de Mme Clotilde Nyssens et consorts visant à supprimer l'article 1344septies du Code judiciaire relatif à la tentative de conciliation obligatoire en matière de baux à loyer (DOC 52 0104/001)

Mme Clotilde Nyssens (cdH) rappelle que l'article 1344septies du Code judiciaire a été introduit par l'article 375 de la loi-programme (I) du 24 décembre 2002 et instaure une procédure obligatoire de conciliation préalable en matière de contentieux locatif.

Cet article dispose 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, conformément aux articles 731, alinéa 1^{er}, 732 et 733. La demande écrite de conciliation est jointe au dossier de la procédure après que le greffier y ait indiqué la date de dépôt. Si la demande est orale, le greffier en dresse un procès-verbal qui sera joint au dossier de la procédure.

La pratique judiciaire récente démontre que cette convocation en conciliation obligatoire encombre inutilement les justices de paix et entraîne un allongement de la durée de la procédure.

La présente proposition de loi a donc pour but d'abroger le caractère obligatoire de la conciliation, d'autant plus qu'une tentative de conciliation d'après le droit commun reste possible.

Il convient également de noter qu'il existe une controverse sur la sanction en cas de non-respect de cette conciliation. La loi ne prévoit pas d'une manière explicite que cette conciliation obligatoire est prévue à peine de nullité. Les jurisprudences divergent également selon que l'on introduit la demande de conciliation séparément par rapport à la demande au fond, dans une même requête ou dans des requêtes différentes.

B. Wetsvoorstel van de heer Daniel Bacquelaine c.s. tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat de procedure betreft met het oog op een voorafgaande minnelijke schikking inzake huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats (DOC 52 0250/001)

De heer Jean-Luc Crucke (MR), mede-indiener, onderstreept dat dit wetsvoorstel hetzelfde beoogt als dat van mevrouw Nyssens.

De praktijk toont duidelijk aan dat de geviseerde bepaling, te weten artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek, zowel de huurders als de eigenaars benadeelt. Het heeft inzonderheid twee kwalijke gevolgen. Ten eerste is er de minnelijke schikking die niets oplevert, de rechtspleging vertraagt en de rechtbanken met werkoverlast opzadelt. Ten tweede heeft die toestand wantrouwen gewekt bij de verhuurders, die proberen zich daartegen te beschermen door de huurprijzen op te trekken of door te weigeren aan minvermogenden te verhuren.

Gelet op die feiten moet die bepaling, waarmee het vooropgestelde doel niet te bereiken valt, worden afgeschaft.

C. Wetsvoorstel van de heer Guido De Padt c.s. tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek voor wat betreft de gerechtelijke procedure inzake woninghuur (DOC 52 0714/001)

Mevrouw Sabien Lahaye-Battheu (Open Vld), mede-indiener, vestigt er de aandacht op dat een poging tot minnelijke schikking door de vrederechter haar nut heeft, ook al rijzen momenteel moeilijkheden met die procedure. Dit wetsvoorstel strekt er dus enerzijds toe de verplichte poging tot minnelijke schikking te handhaven, en anderzijds de vigerende procedure te vergemakkelijken door de rechter toe te staan de zaak rechtstreeks naar de openbare zitting te verwijzen, zulks met een dagstelling onderaan het proces-verbaal van niet-verzoening en mits het rolrecht onmiddellijk wordt vereffend.

D. Wetsvoorstel van mevrouw Katrien Schryvers c.s. tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de procedure inzake bepaalde huurgeschillen (DOC 52 0815/001)

Net zoals de indieners van de andere wetsvoorstellen constateert mevrouw Katrien Schryvers (CD&V – N-VA) dat artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek niet de verhoopde resultaten heeft opgeleverd. Toch mag die vaststelling er de wetgever niet toe aanzetten komaf te maken met de mogelijkheid voor de rechter om te proberen tussen de partijen een minnelijke schikking te

B. Proposition de loi de M. Daniel Bacquelaine et consorts modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la procédure de conciliation préalable en matière de baux de résidence principale (DOC 52 0250/001)

M. Jean-Luc Crucke (MR), coauteur, souligne que cette proposition a le même objet que la proposition de Mme Nyssens.

La pratique montre clairement que la disposition en question, à savoir l'article 1344septies du Code judiciaire, joue en défaveur tant des locataires, que des propriétaires. Elle présente en particulier deux effets pervers. Il y a tout d'abord l'échec de la conciliation, qui n'aboutit pas, qui ralentit la procédure et qui encombre les tribunaux. Cette situation a entraîné la méfiance des bailleurs, qui tentent de s'en protéger en augmentant les prix des loyers ou en refusant de louer aux personnes moins aisées.

Il convient, compte tenu de ces éléments, de supprimer cette disposition, qui ne permet pas d'aboutir à l'objectif recherché.

C. Proposition de loi de M. Guido De Padt et consorts modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la procédure judiciaire en matière de location de logement (DOC 52 0714/001)

Mme Sabien Lahaye-Battheu (Open-Vld), coauteur, attire l'attention sur l'utilité d'une tentative de conciliation par le juge de paix, bien que cette procédure pose actuellement problème. L'objectif de cette proposition de loi est dès lors d'une part, de maintenir en place la tentative obligatoire de conciliation et d'autre part, de faciliter la procédure actuelle, 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.

D. Proposition de loi de Mme Katrien Schryvers et consorts, modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la procédure relative à certains litiges en matière de louage (DOC 52 0815/001)

Mme Katrien Schryvers (CD&V – N-VA) constate, à l'instar des auteurs des autres propositions de loi, que l'article 1344septies du Code judiciaire n'a pas atteint les résultats escomptés. Toutefois, cette constatation ne peut pousser le législateur à supprimer la possibilité laissée au juge de tenter de réconcilier les parties. La tentative de conciliation sert tant les intérêts des locataires que

treffen. De poging tot minnelijke schikking dient zowel de belangen van de huurders als die van de verhuurders, en voorkomt dat de procedure nodeloos wordt vertraagd. Bijgevolg moet ze worden gehandhaafd.

Dit wetsvoorstel is anders dan het huidige stelsel er op gericht te komen tot kortere termijnen tussen de verschillende stadia van de in het geding zijnde procedure. Het is de bedoeling om, de rechter die constateert dat de partijen er niet in slagen een overeenkomst te bereiken, toe te staan de procedure voort te zetten zonder een nieuwe zittingsdag te moeten bepalen.

II. — ALGEMENE BESPREKING

De heer Rob Van de Velde (LDD) is het eens met het standpunt dat mevrouw Nyssens verdedigt in haar wetsvoorstel.

De betalingsachterstand van de huurders is een ernstig knelpunt bij de huurovereenkomsten, en de vrederechters behandelen jaarlijks 15.000 dergelijke geschillen. Voor de meeste verhuurders is het een ware lijdensweg, omdat zij enerzijds verplicht zijn vooraf te zorgen voor een minnelijke schikking tussen de partijen (wat de termijnen buitensporig lang doet aanslepen), en anderzijds omdat zij bijgevolg met financiële onzekerheid te kampen hebben doordat de huurder zijn huurgeld niet betaalt.

Tevens is het van belang voor deze aangelegenheid in betere begeleidende maatregelen te voorzien, door duidelijk te omschrijven wat de voorwaarden zijn voor een uithuiszetting in geval van niet-betaling. Aldus kan ook de tijd die nodig is om een procedure af te ronden, worden beperkt. Daartoe zou de vrederechter automatisch de uithuiszetting moeten kunnen uitspreken wanneer de huurachterstand – zonder geldige reden – even hoog oploopt als het bedrag van de huurwaarborg.

Meer algemeen wenst de spreker dat de hele huurwetgeving zou worden gewijzigd, teneinde de knelpunten weg te werken die met name bestaan inzake de huurwaarborgen, de ontoepasbaarheid van de verplichting om de huurprijs te afficheren of nog het feit dat de verhuurders eigenlijk worden ontmoedigd hun goed nog verder te huur aan te bieden. Daartoe heeft de spreker een wetsvoorstel tot wijziging van de huurwetgeving ingediend (DOC 52 0723/001).

Mevrouw Sabien Lahaye-Battheu (Open Vld) is er niet van overtuigd dat de poging van de vrederechter om de beide partijen met elkaar te verzoenen, nutteloos is. Het kan toch gebeuren dat die poging tot minnelijke schikking succesvol is. Voor de rechter betekent een en ander overigens geen overmatige werklast: het met elkaar trachten

ceux des bailleurs et évite de ralentir inutilement la procédure. Il convient dès lors de la maintenir.

La présente proposition de loi vise, au contraire du régime actuel, à réduire les délais entre les différentes étapes de la procédure en cause. L'objectif est de permettre au juge, s'il constate l'impossibilité pour les parties d'aboutir à un accord, de poursuivre la procédure sans devoir fixer une nouvelle date d'audience.

II. — DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Rob Van de Velde (LDD) partage le point de vue défendu par Mme Nyssens dans sa proposition de loi.

Les retards de paiements des locataires constituent un problème majeur dans le cadre des contrats de bail et représentent près de 15000 conflits traités annuellement par les juges de paix. Il s'agit d'un véritable calvaire pour la plupart des bailleurs en raison d'une part, de l'obligation d'organiser une conciliation préalable entre les parties qui allonge les délais de manière disproportionnée et d'autre part, de l'insécurité financière qui en découle en raison du non-paiement du loyer par le locataire.

Il est également important de mieux encadrer cette problématique, en établissant clairement les conditions d'expulsion en cas de non-paiement et limiter ainsi le temps nécessaire pour achever une procédure. Pour ce faire, le juge de paix devrait pouvoir prononcer automatiquement l'expulsion lorsque l'arriéré de loyer égale – sans raison valable – le montant de la garantie locative.

De manière plus générale, l'intervenant souhaite modifier l'ensemble de la législation sur les baux à loyer, afin de régler les problèmes qui se posent notamment au niveau des garanties locatives, de l'inapplicabilité de l'obligation d'afficher le montant du loyer demandé ou encore du découragement des bailleurs de continuer à faire louer leurs biens. Pour ce faire, le membre a déposé une proposition de loi modifiant la législation des baux à loyer (DOC 52 0723/001).

Mme Sabien Lahaye-Battheu (Open Vld) n'est pas convaincue que la tentative du juge de paix de concilier les parties soit inutile. Il arrive tout de même que la conciliation porte ses fruits. Il ne s'agit pas non plus d'une surcharge pour le juge. La conciliation est en effet une fonction «naturelle» du juge de paix. Enfin, par rapport

te verzoenen van de beide partijen is namelijk een taak die de vrederechter «van nature» toekomt. Wat tot slot de al dan niet facultatieve aard van de minnelijke schikking betreft, lijkt het verder opleggen ervan de voorkeur te verdienen als men deze wijze van geschillenregeling niet compleet wil zien teloorgaan.

Daarentegen zou het wenselijk zijn een mechanisme te vinden ter bespoediging van de procedure. Daarom voorziet wetsvoorstel DOC 52 0714/001 in een regeling waarbij het verzoek tot een verzoeningspoging wordt gehandhaafd, maar de rechter tegelijk de mogelijkheid behoudt om de zaak rechtstreeks naar de openbare zitting te verwijzen.

Voorts dienen de *dames Sabien Lahaye-Battheu en Carina Van Cauter (Open Vld)* op laatstgenoemd wetsvoorstel de amendementen nrs. 1 en 2 (DOC 52 0714/002) in.

Mevrouw Katrien Schryvers (CD&V – N-VA) stipt aan dat het door mevrouw Sabien Lahaye-Battheu verdedigde standpunt (zie DOC 52 0714/001) hetzelfde beoogt als haar eigen wetsvoorstel, al heeft ze zo haar twijfels bij de relevantie van wetsvoorstel DOC 52 0714/001 op zich.

Dat wetsvoorstel strekt er immers toe de rechter in staat te stellen de zaak rechtstreeks naar de openbare zitting te verwijzen als hij vaststelt dat verzoening onmogelijk is. Het probleem is dat op dat tijdstip nog niet duidelijk is waarop de vordering eigenlijk betrekking heeft. En wie zal dat verzoekschrift opstellen? Zal de verzoeker nog een verzoekschrift bij zijn vordering kunnen voegen? Dienaangaande bestaan verschillende onduidelijkheden. Toch betreft het hier een essentieel recht van de verweerder. Hij moet kunnen weten waarop de vordering betrekking heeft.

Amendement nr. 2 op wetsvoorstel 0714 (DOC 52 0714/002) tracht dit knelpunt op te lossen door te verplichten dat in het verzoekschrift bepaalde informatie wordt vermeld, zoals «het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering». Eens te meer wordt echter niet gevraagd expliciet te vermelden waarop de vordering precies betrekking heeft.

Voorts is de spreekster er hoegenaamd niet van overtuigd of het wel een goed idee is de betekening van de dagvaarding of van het verzoekschrift af te schaffen.

De heer Renaat Landuyt (sp.a-spirit) toont belangstelling voor wetsvoorstel DOC 52 0815/001 van mevrouw Schryvers c.s., dat het voordeel heeft een duidelijke procedure voor te stellen. Wetsvoorstel DOC 52 0714/001 daarentegen dreigt de zaken ingewikkelder te maken.

au caractère facultatif ou non de la conciliation, il semble préférable de continuer à l'imposer si l'on ne veut pas voir disparaître complètement cet instrument.

Il serait par contre souhaitable de trouver un mécanisme afin d'accélérer la procédure. C'est pourquoi la proposition de loi DOC 52 0714/001 prévoit une réglementation qui maintient la demande de conciliation, tout en permettant au juge de renvoyer directement l'affaire à l'audience publique.

Mmes Sabien Lahaye-Battheu et Carina Van Cauter (Open Vld) déposent par ailleurs les amendements n° 1 et 2 (DOC 51 0714/002) sur cette proposition de loi.

Mme Katrien Schryvers (CD&V – N-VA) note que la proposition défendue par Mme Sabien Lahaye-Battheu (DOC 52 0714/001) a le même objectif que sa propre proposition. L'intervenante n'est toutefois pas convaincue de la pertinence de celle-ci.

La proposition n° 714 vise à permettre au juge de renvoyer directement l'affaire à l'audience publique, lorsque celui-ci constate qu'une conciliation n'est pas possible. Le problème est qu'à ce moment de la procédure, l'objet de la demande n'est pas encore connu. Or, qui la rédigera? Le requérant pourra-t-il encore déposer une requête avec sa demande? Ce point suscite de nombreuses interrogations. Il s'agit pourtant d'un droit élémentaire pour le défendeur. Il doit pouvoir connaître l'objet de la demande.

L'amendement n° 2 à la proposition de loi n° 714 (DOC 52 0714/002) tente de résoudre ce problème en imposant de mentionner un certain nombre d'informations dans la demande de conciliation, dont le sujet et un bref résumé des moyens de la demande. Pourtant, on ne demande à nouveau pas de donner l'objet de la demande de manière explicite.

L'intervenante n'est par ailleurs absolument pas convaincue de l'opportunité de supprimer la signification de la citation ou de la requête.

M. Renaat Landuyt (sp.a-spirit) montre de l'intérêt pour la proposition de loi n° 815 de Mme Schryvers et consorts, qui présente l'avantage de proposer une procédure claire. En comparaison, la proposition n° 714 risque de trop compliquer les choses.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) heeft er geen bezwaar tegen dat wordt verwezen naar de taak van de vrederechter als bemiddelaar die poogt de partijen met elkaar te verzoenen. Wel komt die taak de rechter sowieso al toe en moet hij hem dus systematisch ter harte nemen.

Hoewel het opportuun kan zijn bemiddeling aan te moedigen, kan die in geen geval worden opgelegd. De bemiddeling moet hoe dan ook uitgaan van een vrijwillig initiatief van de betrokken partijen.

Tevens is de spreekster gekant tegen wetsvoorstel DOC 52 0714/001, dat verschillende procedures instelt en de huidige toestand zeker niet vereenvoudigt.

De vertegenwoordiger van de minister van Justitie onderstreept dat slechts 15 tot 20% van de bemiddelingspogingen leiden tot een akkoord tussen de partijen. Een matig resultaat, zeker als men bedenkt dat die bijkomende verplichting de griffies werkoverlast bezorgt.

De instelling van twee afzonderlijke procedures, zoals gesuggereerd in wetsvoorstel DOC 52 0714/001, lijkt geen passende oplossing voor het probleem.

Wetsvoorstel DOC 52 0815/001 schenkt op dat vlak meer voldoening. Toch legt het een aantal bijzonder zware administratieve verplichtingen op. Aangezien de vrederechters – zoals reeds gesteld – met werkoverlast kampen, zullen zij niet altijd bij machte zijn onmiddellijk een nieuwe rechtsdag te bepalen.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) dient op haar wetsvoorstel nr. 104 de amendementen 1 tot 3 in (DOC 52 0104/003). Deze amendementen gaan verder dan haar wetsvoorstel dat strekt tot de loutere opheffing van artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek.

Overeenkomstig haar amendementen is de vrederechter, die toch een bemiddelende rol heeft, weliswaar gehouden tot een verzoeningspoging doch maakt het geen afzonderlijke formalistische procedure uit. Aldus wordt geen tijd verloren indien de poging tevergeefs blijkt.

De heer Thierry Giet (PS) dient eveneens een amendement nr. 4 in (DOC 52 104/003) op het wetsvoorstel nr. 104.

De heer Olivier Hamal (MR) onderschrijft de amendementen van mevrouw Nyssens. Hij stelt vast dat er zich binnen de commissie een consensus aftekent om de verplichte poging tot minnelijke schikking inzake huurovereenkomsten af te schaffen aangezien zij niet de verhoopte resultaten geeft.

Mme Clotilde Nyssens (cdH) n'est pas opposée à l'idée de faire référence à la mission du juge de paix de tenter de concilier les parties. Il s'agit cependant d'une mission «naturelle» du juge qu'il se doit de remplir systématiquement.

S'il peut s'avérer opportun d'encourager la médiation, celle-ci ne peut en aucun cas être imposée. Il est impératif que la médiation soit entamée sur une base volontaire de la part des parties concernées.

L'intervenante est également opposée à la proposition n° 714 qui impose différentes procédures et ne simplifie nullement la situation actuelle.

Le représentant du ministre de la Justice souligne que seul 15 à 20% des tentatives de médiation aboutissent à un accord entre les parties. Il s'agit là d'un succès particulièrement mitigé, compte tenu de la surcharge des greffes que cette obligation entraîne.

Afin d'apporter une solution adéquate au problème, il ne semble pas opportun de se retrouver avec deux procédures distinctes, comme l'envisage la proposition n° 714.

La proposition n° 815 est de ce point de vue plus satisfaisante. Cette dernière impose toutefois certaines obligations administratives particulièrement lourdes. De même, les justices de paix étant déjà surchargées, elles ne pourront pas toujours donner immédiatement une nouvelle date d'audience pour l'affaire.

Mme Clotilde Nyssens (cdH) présente les amendements 1 à 3 à sa proposition de loi n° 104 (DOC 52 0104/003). Ces amendements vont plus loin que sa proposition de loi, qui vise simplement à abroger l'article 1344septies du Code judiciaire.

Conformément à ces amendements, le juge de paix, qui a tout de même un rôle de médiateur, est certes tenu de tenter une conciliation, mais celle-ci ne constitue pas une procédure formelle distincte. Ainsi, il n'y a pas de perte de temps, si cette tentative échoue.

M. Thierry Giet (PS) présente aussi un amendement (n° 4, DOC 52 104/003) à la proposition de loi n° 104.

M. Olivier Hamal (MR) souscrit aux amendements de Mme Nyssens. Il constate qu'un consensus se dessine au sein de la commission afin de supprimer la tentative obligatoire de conciliation en matière de contrats de louage, étant donné que celle-ci ne donne pas les résultats escomptés.

Het kan evenwel nuttig zijn om de bemiddelende rol van de vrederechter te accentueren door hem de gelegenheid te geven om na te gaan of er geen minnelijke schikking mogelijk is, doch dan wel op de inleidende zitting zelf.

De heer Bert Schoofs (VB) stelt vast dat de op het wetsvoorstel nr. 104 ingediende amendementen aansluiten bij het wetsvoorstel nr. 815. De spreker acht het belangrijk dat in huurgeschillen de bemiddelende rol van de rechter aanwezig blijft. De denkpiste om de poging tot minnelijke schikking te laten plaatsvinden op de inleidende zitting heeft, zijn inziens, als enigste nadeel dat er een rolrecht betaald moet worden.

De heer Raf Terwingen (CD&V – NV-A), mede-indiener van het wetsvoorstel nr. 815, verduidelijkt dat bij de redactie ervan de volgende elementen een rol hebben gespeeld:

- de rechtszekerheid: er moet een duidelijke schriftelijke ingang tot de procedure zijn;
- snelheid: op basis van de geschreven vordering kan er een vonnis ten gronde komen;
- het behoud van de verzoeningspoging.

Er zal inderdaad een rolrecht betaald moeten worden, dit kan eventueel het voorwerp van de verzoening uitmaken. Het gegeven dat bij een schikking er ook geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd is, kan een stimulans zijn voor de partijen.

De spreker benadrukt dat in het CD&V-wetsvoorstel de hoofdvordering voorafgegaan moet worden door een ambtshalve verzoeningspoging van de vrederechter.

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

De leden van de commissie besluiten de bespreking te voeren op basis van het wetsvoorstel tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de procedure inzake bepaalde huurgeschillen (DOC 52 815/001).

Artikel 1

Dit artikel roept bij de leden geen opmerkingen op.

Artikel 1 wordt eenparig goedgekeurd.

Il peut cependant être utile d'accentuer le rôle de médiateur du juge de paix, en lui donnant la possibilité de vérifier si une conciliation n'est pas possible, mais alors au cours de l'audience introductive proprement dite.

M. Bert Schoofs (VB) constate que les amendements à la proposition n° 104 présentés sont très proches de la proposition de loi n° 815. L'intervenant estime qu'il est important que le rôle de médiateur du juge reste présent dans les litiges en matière de louage. Selon lui, l'idée de prévoir la tentative de conciliation lors de l'audience introductive présente un seul inconvénient, à savoir qu'il y a lieu de payer un droit de rôle.

M. Raf Terwingen (CD&V – NV-A), coauteur de la proposition de loi n° 815, précise que, lors de la rédaction de celle-ci, les éléments suivants ont joué un rôle:

- la sécurité juridique: il doit y avoir un accès écrit clair à la procédure;
- la rapidité: un jugement au fond peut être prononcé sur la base de l'action écrite;
- le maintien de la tentative de conciliation.

Il y aura effectivement lieu de payer un droit de rôle, mais celui-ci peut éventuellement faire l'objet de la conciliation. Le fait que, dans le cadre d'une conciliation, il n'y a pas non plus lieu de payer d'indemnité de procédure peut constituer un stimulant pour les parties.

L'intervenant souligne que, dans la proposition de loi du CD&V, l'action principale doit être précédée d'office d'une tentative de conciliation de la part du juge de paix

III. — DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Les membres de la commission décident de prendre la proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la procédure relative à certains litiges en matière de louage (DOC 0815/001) comme base de discussion.

Art. 1^{er}

Cet article ne fait l'objet d'aucun commentaire de la part des membres.

Il est adopté à l'unanimité.

Art. 1bis (nieuw)

De heer Rob Van de Velde (LDD) dient amendement nr. 2 (DOC 52 815/002) in, teneinde in dit wetsvoorstel een artikel 1bis in te voegen.

De indiener van het amendement vestigt de aandacht op de ernst van niet-betaling van de huur door de huurder. Ingeval de huurder in de boosheid volhardt, moet hij zo snel mogelijk uit het huis kunnen worden gezet, om te voorkomen dat het financieel verlies voor de verhuurder te groot wordt. Een transparant kader moet zulks mogelijk maken. Dit amendement stelt dan ook voor dat de rechter de uithuiszetting beveelt ingeval het bedrag van de achterstallige huurgelden het bedrag van de huurwaarborg overschrijdt, zonder dat daar een geldige reden voor is. Voor het overige verwijst de spreker naar het amendement zelf.

*
* * *

Dit amendement wordt verworpen met 12 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 2

Mevrouw Katrien Schryvers (CD&V – N-VA) c.s. dient amendement nr. 1 (DOC 52 0815/002) in.

Op dit ogenblik moet, op grond van artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek, voor elke hoofdvordering inzake de aanpassing van de huurprijs, de invordering van achterstallige huurgelden of de uithuiszetting worden gepoogd een minnelijke schikking uit te werken. Dit amendement stelt voor het toepassingsgebied van het nieuwe artikel 1344septies, zoals geformuleerd in dit wetsvoorstel, uit te breiden tot alle huurgeschillen. Waarom zou de rechter ook niet trachten de partijen te verzoenen bij geschillen over bijvoorbeeld huurherstellingen?

De heer Jean-Luc Crucke (MR) steunt dit amendement, dat hij mee heeft ondertekend. Het vraagstuk waarin die bepaling kadert, houdt verband met de hoofdverblijfplaats en raakt dus aan een grondrecht. Het is dan ook volstrekt normaal de partijen aan te sporen tot verzoening en uitdrukkelijk de rol te vermelden die de vrederechter kan spelen. Het is niet de bedoeling een verzoeningsverplichting in te stellen, maar erop te wijzen dat het tot de taken van de vrederechter behoort om partijen met elkaar te verzoenen. Verdienstelijk aan die bepaling is niet alleen dat zij de gerechtelijke proce-

Art. 1^{er}bis (nouveau)

M. Rob Van de Velde (LDD) dépose un amendement n° 2 (DOC 52 815/002) en vue d'introduire un article 1bis dans la présente proposition de loi.

L'auteur de l'amendement attire l'attention sur la gravité du non-paiement du loyer par un locataire. En cas de refus persistant, le locataire doit pouvoir être expulsé de l'immeuble au plus vite, afin d'éviter de trop grosses pertes financières au bailleur. Pour ce faire, il faut qu'un cadre clair soit établi. C'est pourquoi le présent amendement propose de prononcer l'expulsion lorsque les sommes dues par le locataire dépassent – sans raison valable – le montant de la garantie locative. L'intervenant renvoie pour le surplus au texte de l'amendement.

*
* * *

Cet amendement est rejeté par 12 voix et 2 abstentions.

Art. 2

Mme Katrien Schryvers (CD&V – N-VA) et consorts déposent l'amendement n° 1 (DOC 52 0815/002).

Actuellement, l'article 1344septies du Code judiciaire impose une tentative de conciliation pour les demandes principales concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyer ou l'expulsion. Le présent amendement propose d'étendre le champ d'application du nouvel article 1344septies, tel que formulé dans la présente proposition de loi, à l'ensemble des litiges locatifs. Il n'y a en effet pas de raison que le juge ne tente pas de concilier les parties à l'occasion d'autres litiges, tels que les réparations locatives.

M. Jean-Luc Crucke (MR) soutient cet amendement, qu'il a cosigné. Cette disposition porte sur une problématique relative à la résidence principale et donc sur un droit fondamental. Il est dès lors normal d'inciter les parties à la conciliation, en rappelant expressément le rôle du juge de paix en la matière. Il ne s'agit toutefois pas d'une obligation, mais simplement de rappeler que le juge de paix à entre autres pour mission de tenter de réconcilier les parties. Cette disposition a le mérite d'une part, d'éviter d'alourdir inutilement la procédure judiciaire, comme le faisait la précédente procédure

dure ontlast – de vroegere procedure deed dat niet –, maar ook dat zij een al te voortvarende rechtsbedeling voorkomt. Een uitbreiding van de procedure tot alle huurgeschillen, zoals dit amendement voorstelt, heeft alleen maar voordelen.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V – N-VA) wijst erop dat hij zich tijdens de vorige zittingsperiode vergeefs heeft verzet tegen de instelling van een procedure waarbij de verzoeningspoging verplicht is. Hij is dan ook verheugd dat er over dit wetsvoorstel overeenstemming lijkt te groeien.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) meent dat deze oplossing de twee beoogde doelstellingen realiseert: ten eerste, het behoud van een verzoeningspoging, waarvan het nut toch niet mag worden onderschat, en ten tweede, de instelling van een doeltreffende procedure, die tijdverlies voorkomt.

De heer Thierry Giet (PS) merkt op dat de echte toepassing van die bepaling uiteraard zal afhangen van de goede wil van de vrederechters. Het ingediende amendement neemt de gedachtegang en de techniek over van artikel 734 van het Gerechtelijk Wetboek, dat een poging tot minnelijke schikking voor de arbeidsrechtbank voorschrijft. Die bepaling is thans echter alleen nog een formaliteit, waar talrijke rechters nauwelijks aandacht aan besteden.

Op technisch vlak vraagt de spreker zich af of het niet beter zou zijn het begrip «woning» op te nemen zoals het nu wordt gebruikt in artikel 1344septies, veeleer dan «hoofdverblijf», zoals in het amendement wordt voorgesteld. Een tweede verblijf of een «studentenkot» komt anders immers niet aanmerking. Voor tweede verblijven zou dit weliswaar geen echte problemen doen rijzen, maar het studentenkot zou toch beter onder de toepassing van die bepaling vallen.

De heer Raf Terwingen (CD&V – N-VA) vestigt er de aandacht op dat het begrip «woning» dat thans in artikel 1344septies wordt gebruikt, in de zin van de rechtsleer en van de bestaande rechtspraak uitsluitend moet worden begrepen als betrekking hebbend op het hoofdverblijf. Het begrip is daarom overgenomen in amendement nr. 1 (DOC 52 0815/002), om interpretatiemoelijkheden te voorkomen.

De heer Jean-Luc Crucke (MR) sluit zich op dit punt aan bij de heer Giet. Om ook de tweede verblijven en de studentenkamers te beogen, is het verkieslijk te spreken van woning. Er is geen enkele reden om die van het toepassingsgebied uit te sluiten.

et d'autre part, d'éviter une justice trop expéditive. Il ne peut être que bénéfique d'étendre cette procédure à l'ensemble des litiges locatifs, comme le propose le présent amendement.

M. Servais Verherstraeten (CD&V – N-VA) rappelle qu'il avait tenté sans succès au cours de la précédente législature de s'opposer à la mise en place d'une procédure qui rendrait obligatoire la tentative de conciliation. Il se réjouit dès lors du consensus qui semble se dessiner autour de la présente proposition de loi.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) estime que cette solution remplit les deux objectifs visés, à savoir d'un côté, le maintien d'une tentative de conciliation dont l'effet utile ne doit certainement pas être négligé et de l'autre, la mise en place d'une procédure efficace qui évite de perdre du temps inutilement.

M. Thierry Giet (PS) fait remarquer que la mise en œuvre réelle de cette disposition dépendra bien entendu de la bonne volonté des juges de paix. L'amendement déposé reprend la logique et la technique de l'article 734 du Code judiciaire qui impose une tentative de conciliation devant le tribunal du travail. Or, à l'heure actuelle, cette disposition n'est plus qu'une simple formalité, de nombreux juges n'y portant plus guère d'attention.

Sur le plan technique, l'intervenant se demande s'il ne serait pas préférable de reprendre la notion de «logement» telle qu'elle existe actuellement dans l'article 1344septies, plutôt que celle de «résidence principale» comme le propose l'amendement. Celle-ci ne permet pas de prendre en considération les secondes résidences, ni les kots d'étudiants. Si cela ne devrait pas poser de véritable problème vis-à-vis des secondes résidences, il serait tout de même préférable que les kots tombent dans le champ d'application de cette disposition.

M. Ralf Terwingen (CD&V – N-VA) attire l'attention sur le fait que la notion de «logement» actuellement reprise à l'article 1344septies, doit être entendue, au sens de la doctrine et de la jurisprudence existante, comme visant uniquement la résidence principale. L'amendement n° 1 (DOC 52 0815/002) reprend donc cette dernière notion, afin d'éviter toute erreur d'interprétation.

M. Jean-Luc Crucke (MR) rejoint M. Giet sur ce point. Il serait en effet préférable de parler de logement, afin de viser également les kots d'étudiants et les secondes résidences. Il n'y a aucune raison pour les exclure du champ d'application de la loi.

Ook mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) vindt het beter dat de studenten van die procedure gebruik kunnen maken.

Mevrouw Marie-Christine Marghem (MR) voegt eraan toe dat die opvatting dichter bij het concept van hoofdstuk XVbis staat, waarvan het opschrift de algemene huur beoogt.

De heer Raf Terwingen (CD&V – N-VA) onderstreept dat het amendement er alleen toe strekt de oorspronkelijke wil van de wetgever te verduidelijken. Hij is evenwel niet gekant tegen een uitbreiding van het toepassingsgebied van artikel 1344septies.

Om met die wijziging rekening te houden dienen de heren Thierry Giet (PS) en André Perpète (PS) amendement nr. 3 (DOC 52 0815/002) in, als subamendement op amendement nr. 1.

*
* * *

De amendementen nrs. 3 en 1 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Het aldus geamendeerde artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 3

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt. Het wordt eenparig aangenomen.

Art. 4

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) vraagt zich af of dit wetsvoorstel van toepassing is op de lopende procedures.

Mevrouw Katrien Schryvers (CD&V – N-VA) antwoordt ontkennend. Alleen de procedures die na de inwerkingtreding van de wet worden aangevat, komen in aanmerking.

De heer Raf Terwingen (CD&V – N-VA) dient amendement nr. 4 (DOC 52 0815/002) in, dat ertoe strekt in de Nederlandse tekst het woord «ingeleid» te vervangen door het woord «ingesteld».

Mme Clotilde Nyssens (cdH) pense, elle aussi, qu'il est préférable que les étudiants puisse bénéficier de cette procédure.

Mme Marie-Christine Marghem (MR) ajoute que cette conception est plus proche de l'esprit du chapitre XVbis dont l'intitulé vise le louage des choses de manière générale.

M. Raf Terwingen (CD&V – N-VA) souligne que l'objectif de l'amendement était uniquement de clarifier la volonté initiale du législateur. Il n'est toutefois nullement opposé à étendre le champ d'application de l'article 1344septies.

Afin de prendre cette modification en compte, MM. Thierry Giet et André Perpète (PS) dépose l'amendement n° 3 (DOC 52 0815/002), comme sous-amendement à l'amendement n° 1.

*
* * *

Les amendements n°s 3 et 1 sont successivement adoptés à l'unanimité.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité.

Art. 3

Cet article n'appelle aucune observation de la part des membres. Il est adopté à l'unanimité.

Art. 4

Mme Clotilde Nyssens (cdH) se demande si la présente proposition de loi s'applique aux procédures en cours.

Mme Katrien Schryvers (CD&V – N-VA) répond par la négative. Seules les procédures introduites après l'entrée en vigueur de la loi seront concernées.

M. Raf Terwingen (CD&V – N-VA) et consorts déposent un amendement n° 4 (DOC 52 0815/002) afin de remplacer dans la version néerlandaise le mot «ingeleid» par le mot «ingesteld».

*
* *

Amendement nr. 4 wordt eenparig aangenomen.

Het aldus geamendeerde artikel wordt eenparig aangenomen.

IV. — VERGADERING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 82 VAN HET REGLEMENT

De juridische dienst heeft na de stemming over de artikelen een nota met diverse wetgevingstechnische opmerkingen ter hand gesteld.

De commissie heeft eenparig beslist terug te komen op de stemming over artikel 2 teneinde de indiening van nieuwe amendementen mogelijk te maken.

*
* *

Art. 2

Nota van de juridische dienst:

«1. In het eerste lid vervange men de woorden «voor elke hoofdvordering» / «pour toute demande principale» door de woorden «telkens als een hoofdvordering ... wordt ingesteld» / «chaque fois qu'est introduite une demande principale».

Het gebruik van het voorzetsel «voor» is dubbelzinnig. In de tekst zou duidelijk tot uiting moeten komen dat de vordering niet meer zoals vroeger vooraf (vóór het instellen van de vordering) moet worden voorgelegd.

Amendement nr. 3 strekt ertoe, voor de omschrijving van het toepassingsgebied van de verplichte poging tot verzoening, terug te keren naar de terminologie van artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek. In de Nederlandse tekst schrijve men in dat geval «betreffende de huur van woningen» en in de Franse tekst «en matière de location de logement». In het verslag van de commissie zou de betekenis van die wijziging dan wel moeten worden toegelicht. «Huur van woningen» wordt op grond van de parlementaire voorbereiding van artikel 1344septies immers uitgelegd als «huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder» (zie Parl. Stuk Senaat 2002-2003, nr. 2-1390/5).

Als de commissie die interpretatie alleen maar wil bevestigen, zou het de duidelijkheid van de tekst ten goede komen te schrijven: «betreffende een huurover-

*
* *

L'amendement n° 4 est adopté à l'unanimité.

L'article, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité.

IV.— RÉUNION EN APPLICATION DE L'ARTICLE 82 DU RÈGLEMENT

Après le vote sur les articles, le service juridique a remis une note comprenant plusieurs observations d'ordre légistique.

La commission décide à l'unanimité de revenir sur le vote émis précédemment à l'article 2, afin de permettre le dépôt de nouveaux amendements.

*
* *

Art. 2

Note du service juridique:

«1. Dans l'alinéa 1^{er}, on remplacera les mots «pour toute demande principale» / «voor elke hoofdvordering» par les mots «chaque fois qu'est introduite une demande principale» / «telkens als een hoofdvordering ... wordt ingesteld».

La préposition «pour» prête à confusion. Le texte devrait indiquer clairement que la demande ne doit plus être soumise au préalable (avant son introduction), comme c'était le cas auparavant.

L'amendement n° 3 tend à rétablir, en ce qui concerne la définition du champ d'application de la tentative de conciliation obligatoire, la terminologie de l'article 1344septies du Code judiciaire. On écrira dès lors «en matière de location de logement» dans le texte français et «*betreffende de huur van woningen*» dans le texte néerlandais. Le rapport de la commission devrait dans ce cas expliquer le sens de cette modification. En effet, sur la base des travaux préparatoires relatifs à l'article 1344septies, la notion de «location de logement» s'interprète comme désignant les «baux relatifs à la résidence principale du preneur» (voir Doc. parl., Sénat, 2002-2003, n° 2-1390/5).

Si l'intention de la commission est uniquement de confirmer cette interprétation, il conviendrait, pour améliorer la clarté du texte, d'écrire: «concernant un

eenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder» / «*concernant un bail relatif à la résidence principale du preneur*».

Men passe in voorkomend geval ook de tekst van het opschrift aan.

2. Men vervange de Franse tekst van het tweede lid door de volgende tekst:

«*Si une conciliation intervient, les termes en sont constatés dans un procès-verbal, dont l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.*»

(Betere overeenstemming met de Nederlandse tekst, in het bijzonder wat «een proces-verbaal betreft».)

3. In het derde lid, in de tweede volzin, vervange men de woorden «Het vonnis dient te vermelden» door de woorden «Het vonnis vermeldt».

(Wetgevingstechnische correctie)

Men vervange de Franse tekst van hetzelfde lid, eerste volzin, door de volgende tekst:

»En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure au fond est poursuivie.»

*

De heer Olivier Hamal (MR) stipt aan dat, volgens de nota van de juridische dienst, het voorzetsel «voor» in artikel 2, eerste lid, dubbelzinnig is en dat in de tekst duidelijk tot uiting zou moeten komen dat de vordering niet meer zoals vroeger, vooraf (vóór het instellen ervan) moet worden voorgelegd. Dat aspect komt echter duidelijk naar voren uit de werkzaamheden van de commissie: de tekst van artikel 1344*septies* werd grondig herzien door, enerzijds, de verzoeningspoging niet langer verplicht te maken en, anderzijds, op te leggen dat eerst een hoofdvordering wordt ingediend vooraleer de rechter een poging onderneemt om de beide partijen met elkaar te verzoenen. Derhalve is het niet nodig die correctie over te nemen.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) stelt vast dat de juridische dienst bevestigt dat het begrip «huur van woningen» in het huidige artikel 1344*septies* wordt uitgelegd als «huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder». Voortaan zal dat niet langer het geval zijn, aangezien de wetgever de toepassingsfeer van deze bepaling wil uitbreiden tot alle woningen.

bail relatif à la résidence principale du preneur» / «*betreffende een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder*».

Le cas échéant, on adaptera également le texte de l'intitulé.

2. On remplacera le texte français de l'alinéa 2 par le texte suivant:

«*Si une conciliation intervient, les termes en sont constatés dans un procès-verbal, dont l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.*»

(Meilleure concordance avec le texte néerlandais, en particulier en ce qui concerne «een proces-verbaal».)

3. A l'alinéa 3, dans la deuxième phrase du texte néerlandais, on remplacera les mots «*Het vonnis dient te vermelden*» par les mots «*Het vonnis vermeldt*».

(Correction d'ordre légistique.)

On remplacera le texte français du même alinéa, première phrase, par le texte suivant:

«*En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure au fond est poursuivie.*»

*

M. Olivier Hamal (MR) note que le service juridique estime que la préposition «pour» à l'article 2, alinéa 1, de la proposition, prête à confusion et que le texte devrait indiquer clairement que la demande ne doit plus être soumise au préalable (avant son introduction), comme c'était le cas auparavant. Ce point ressort pourtant clairement des travaux de la commission: le libellé de l'article 1344*septies* a été fondamentalement revu d'une part, en supprimant le caractère obligatoire de la conciliation et d'autre part, en imposant que la demande principale ait été introduite pour que le juge tente de concilier les parties. Il n'est dès lors pas nécessaire d'apporter cette correction.

Mme Clotilde Nyssens (cdH) constate que le service juridique confirme que la notion de «location de logement» à l'actuel article 1344*septies* s'interprète comme désignant les baux relatifs à la résidence principale du preneur. Tel ne sera désormais plus le cas. L'objectif du présent législateur est d'étendre le champ d'application de cette disposition à tout logement.

Vervolgens vestigt de spreekster de aandacht op enkele opmerkingen die de Koninklijke vereniging van vrede- en politierechters haar ter kennis heeft gebracht.

– De Vereniging wenst de bevestiging te krijgen dat de vrederechters in alle gevallen verplicht worden een poging te ondernemen om de beide partijen met elkaar te verzoenen.

Terzake is het antwoord inderdaad bevestigend. De rechter moet tot een minnelijke schikking trachten te komen.

– Zo de rechter er niet in slaagt een minnelijke schikking te bewerkstelligen, kan de procedure dan onverwijld worden voortgezet?

Op dat punt is het antwoord klaar en duidelijk: ja.

– En als de procedure wordt voortgezet, is dan nog een dagvaardig nodig?

Nee.

Moet de verzoeningspoging haar beslag krijgen voor de raadkamer na een oproep van de griffier op grond van een gewone brief? Of moet een en ander tijdens een openbare terechtzitting en na dagvaarding gebeuren?

Mevrouw Sabien Lahaye-Battheu (Open Vld) brengt de doelstelling van het wetsvoorstel in herinnering, te weten dat de vordering zou worden ingesteld via dagvaarding of door middel van een verzoekschrift, om vervolgens tijdens een openbare terechtzitting te worden behandeld – tenzij uiteraard de rechter beslist de zaak naar de raadkamer door te verwijzen. In het geval van een openbare terechtzitting kan de verzoening niet bij proces-verbaal worden vastgesteld, zoals vermeld in het voorgestelde tweede lid. De minnelijke schikking moet worden aangetekend op het zittingsblad. Om de nog steeds bestaande twijfels weg te nemen, ware het daarom wellicht aangewezen dat lid weg te laten.

Uit het laatste lid van het voorgestelde artikel 1344septies zou kunnen worden opgemaakt dat de rechter, zodra de zaak is ingeleid, moet proberen de partijen tot een minnelijke schikking te brengen, en vervolgens – ongeacht of die minnelijke schikking er al dan niet is gekomen – andermaal een zittingsdatum vast te leggen om de procedure voort te zetten. De commissie heeft dat lid evenwel nooit op die manier uitgelegd. Het is zonneklaar dat het in de bedoeling ligt ervoor te zorgen dat het geding over de grond van de zaak – indien mogelijk – op dezelfde zitting kan worden voortgezet.

L'intervenante attire ensuite l'attention sur quelques remarques dont l'Union royale des juges de paix et de police lui a fait part.

– L'Union souhaite avoir la confirmation que dans tous les cas les juges de paix ont l'obligation de tenter de concilier les parties.

Il convient ici de répondre par l'affirmative. Il faut que le juge essaye de concilier les parties.

– En cas de non-conciliation, est-ce que la procédure peut être poursuivie immédiatement?

Sur ce point, la réponse est très claire. La procédure peut être poursuivie immédiatement.

– Si la procédure est poursuivie, faut-il encore une citation?

La réponse est négative.

Est-ce que la conciliation doit se faire en chambre du conseil après appel du greffier sur base d'une simple lettre ou en audience publique après citation?

Mme Sabien Lahaye-Battheu (Open Vld) rappelle que l'objectif de la proposition est que la demande soit introduite par citation ou par requête pour être traitée en audience publique, à moins bien sûr que le juge ne décide d'aller en chambre du conseil. Or, dans le cas d'une audience publique, la conciliation ne peut être constatée par procès-verbal, comme le mentionne l'alinéa 2 proposé. La conciliation doit être au contraire actée sur la feuille d'audience. Il serait dès lors probablement préférable de supprimer cet alinéa, afin de lever les doutes qui subsistent.

Concernant le dernier alinéa de l'article 1344septies proposé, celui-ci pourrait laisser penser que l'objectif pour les juges serait, une fois l'affaire introduite, de tenter de concilier les parties et après, qu'il y ait eu conciliation ou non, de fixer une nouvelle date d'audience pour la suite du procès. Cette interprétation n'a toutefois jamais été celle de la commission. L'objectif est clairement de permettre que la procédure au fond puisse se poursuivre au cours de la même audience, si cela s'avère possible.

De heer Olivier Hamal (MR) preciseert dat het aldus geamendeerde wetsvoorstel beoogt de verplichte poging tot minnelijke schikking op te heffen. In het raam van huurgeschillen hield die verplichting immers in dat eerst een verzoeningsprocedure moest worden ingeleid via een verzoekschrift tot verzoening; zodra de vrederechter zich over die minnelijke schikking had uitgesproken, moest vervolgens opnieuw een verzoekschrift worden ingediend dan wel de partijen worden gedagvaard om de zaak ten gronde te beslechten. Voor huurgeschillen moesten dus twee procedures worden ingeleid.

Dit wetsvoorstel beoogt de eerste procedure af te schaffen. In geval van geschil wordt de zaak voortaan voor de vrederechter gebracht door de partij die een geding wenst in te leiden, en wel bij verzoekschrift, dagvaarding of vrijwillige verschijning. Zodra de zaak ten gronde is ingeleid, wil de wetgever dat de vrederechter stappen onderneemt om te proberen de partijen tot een minnelijke schikking te brengen.

Als een overeenkomst wordt gesloten, kan die worden aangetekend in een proces-verbaal van de terechtzitting, waaraan een formulier van tenuitvoerlegging kan worden toegevoegd, voor het geval dat één van de partijen de overeenkomst niet in acht zou nemen. Wanneer de partijen niet tot een akkoord komen, velt de rechter zijn vonnis, of verdaagt hij het als hij dat nodig acht.

De heer Renaat Landuyt (sp.a-spirit) merkt op dat artikel 734 van het Gerechtelijk Wetboek, in verband met de arbeidsrechtbanken, reeds in een procedure van poging tot minnelijke schikking voorziet. Als men hetzelfde resultaat wil bereiken, ware het aangewezen de bewoordingen van die bepaling over te nemen.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) wijst erop dat elk debat voor de arbeidsrechtbank krachtens die bepaling moet worden voorafgegaan door een poging tot minnelijke schikking, en wel op straffe van nietigheid. Kan dat echt de bedoeling zijn?

De heer Renaat Landuyt (sp.a-spirit) meent dat zulks strookt met het belang van de poging tot minnelijke schikking van de partijen.

Mevrouw Marie-Christine Marghem (MR) wijst erop dat sociale geschillen geenszins te vergelijken zijn met de geschillen die voor de vrederechter worden gebracht. In dit geval gaan het om bijzondere geschillen, waarvoor men uiterste omzichtigheid aan de dag moet leggen. Het staat dus niet vast dat men de bepaling van artikel 734 zomaar kan overnemen voor huurgeschillen.

M. Olivier Hamal (MR) précise que la présente proposition, telle qu'amendée, vise à supprimer la conciliation obligatoire, qui impliquait dans le cadre des contentieux locatifs, d'abord l'introduction d'une procédure en conciliation par le biais d'une requête en conciliation, puis, une fois que le juge de paix avait statué sur cette conciliation, le dépôt d'une nouvelle requête ou une citation pour porter l'affaire au fond. Le contentieux locatif imposait donc deux procédures.

L'objectif est ici de supprimer la première procédure. Désormais, en cas de contentieux, la partie qui souhaite porter l'affaire, l'introduit devant le juge de paix par requête, par citation, voire par comparution volontaire. Une fois la procédure introduite au fond, la volonté du législateur est que le juge de paix entame une démarche en vue de tenter de concilier les parties.

Si un accord est conclu, celui-ci peut être acté dans un procès-verbal d'audience, qui peut être revêtu de la formule exécutoire au cas où une des parties n'exécuterait pas l'accord. Lorsque les parties n'aboutissent pas à un accord, le juge rend son jugement ou le remet à plus tard s'il l'estime nécessaire.

M. Renaat Landuyt (sp.a-spirit) fait remarquer que l'article 734 du Code judiciaire prévoit déjà une procédure de tentative de conciliation auprès des tribunaux du travail. Si l'on souhaite aboutir au même résultat, il serait préférable de reprendre la formulation de cette disposition.

Mme Clotilde Nyssens (cdH) note que cette disposition prévoit une sanction à peine de nullité, si la tentative de conciliation n'a pas lieu. Est-ce vraiment l'objectif?

M. Renaat Landuyt (sp.a-spirit) estime qu'il s'agit d'une sanction qui correspond à l'importance de tenter de concilier les parties.

Mme Marie-Christine Marghem (MR) attire l'attention sur le fait que le contentieux social n'est pas du tout comparable au contentieux du juge de paix. Il s'agit ici d'un contentieux particulier, pour lequel il faut être extrêmement vigilant. Il n'est donc pas certain qu'on puisse reprendre le dispositif de l'article 734 pour ce contentieux.

De heer Raf Terwingen (CD&V-N-VA) beklemtoont dat in de voorliggende tekst van het wetsvoorstel is bepaald dat de minnelijke schikking, als die tot stand komt, wordt aangetekend in een proces-verbaal. Mevrouw Lahaye-Battheu merkt evenwel terecht op dat die methode alleen kan worden gebruikt als de minnelijke schikking in een openbare terechtzitting tot stand is gekomen – en dat is precies het opzet van dit wetsvoorstel.

De heer Olivier Hamal (MR) is het daarmee eens.

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) toont zich ongerust over de gevolgen van het voorgestelde artikel 1344septies, derde lid. Kan de huurder zich bij de minnelijke schikking laten bijstaan, met name door een vertegenwoordiger van een huurdersvereniging? Het voorgestelde lid voorziet niet uitdrukkelijk in die mogelijkheid, hoewel de huurder er veel baat bij kan hebben. Dat lid biedt geen uitsluitel omtrent die mogelijkheid.

De heer Olivier Hamal (MR) wijst er in de eerste plaats op dat de minnelijke schikking waarin de artikelen 731 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek voorzien, van toepassing blijven. Overigens is er geen reden toe dat de vrederechter op grond van de regeling waarin het voorgestelde artikel 1344septies voorziet, zal weigeren dat de huurder zich laat bijstaan door een vertegenwoordiger van een huurdersvereniging, of dat deze laatste het woord neemt. Het is anderzijds uiteraard uitgesloten dat alleen een vertegenwoordiger van een huurdersvereniging namens de huurder opdaagt.

Mevrouw Katrien Schryvers (CD&V – N-VA) c.s. dient amendement nr. 5 (DOC 52 0815/003) in, teneinde te verduidelijken dat die bepaling van toepassing is op elke hoofdvordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning. Ingeval de partijen overeenstemming bereiken, wordt dat vastgesteld in een akkoordvonnis. Het in het wetsvoorstel voorgestelde derde lid is dan ook overbodig en is derhalve niet opgenomen in het ingediende amendement.

De overeenkomst tussen de partijen moet uiteraard een alomvattende overeenkomst zijn, en ook het vraagstuk van de procedurekosten regelen.

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) onderstreept dat de huidige procedure niet bepaalt dat de minnelijke schikking ook een regeling over de procedurekosten moet inhouden. Er zou dus een bijkomende verplichting worden gecreëerd.

M. Raf Terwingen (CD&V-N-VA) souligne que le texte actuel de la proposition de loi prévoit qu'en cas de conciliation, celle-ci est établie dans un procès-verbal de conciliation. Comme le fait toutefois remarquer à juste titre Mme Lahaye-Battheu, cette méthode ne peut être utilisée lorsque la conciliation a lieu en audience publique, ce qui est justement l'objectif de la présente proposition.

M. Olivier Hamal (MR) rejoint ce qui vient d'être dit.

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) s'inquiète quant aux conséquences de l'article 1344septies, alinéa 3, proposé, sur les possibilités pour le locataire de se faire assister au cours de la conciliation, notamment par un représentant d'une association. Bien que cette possibilité puisse s'avérer très utile pour le locataire, l'alinéa proposé ne la garantit pas explicitement. Il laisse planer le doute quant à cette possibilité.

M. Olivier Hamal (MR) précise tout d'abord que la procédure en conciliation prévue aux articles 731 et suivants du Code judiciaire reste d'application. Par ailleurs, dans le cadre de la procédure de l'article 1344septies, nouveau, il n'y a pas de raison pour que le juge de paix refuse que le locataire vienne accompagné d'un représentant d'une association de locataires, ni que celui-ci prenne la parole. Il ne sera par contre bien entendu pas possible qu'un représentant d'association vienne seul, au nom du locataire.

Mme Katrien Schryvers (CD&V – N-VA) et consorts déposent un amendement n° 5 (DOC 52 0815/003), afin de bien préciser que cette disposition s'applique à toute demande principale, introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire. Si un accord est obtenu entre les parties, il fera l'objet d'un jugement d'accord. L'alinéa 3 proposé est dès lors superflu et n'est donc pas repris dans l'amendement déposé.

L'accord obtenu entre les parties doit bien entendu être un accord global et donc résoudre également le problème des frais de procédure.

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) souligne que la procédure actuelle ne prévoit pas que la conciliation mène à un accord sur les frais de procédure. On imposerait donc une obligation complémentaire.

Art. 4

Nota van de juridische dienst:

«Men vervange dit artikel door de volgende tekst:

«Deze wet is van toepassing op de hoofdvorderingen die worden ingesteld na de inwerkingtreding ervan.» / «La présente loi est applicable aux demandes principales qui sont introduites après son entrée en vigueur.» (Eenvoudiger en preciezer formulering).»

*

De opmerking van de juridische dienst wordt aanvaard als wetgevingstechnische verbetering.

*

* *

De commissie bevestigt de eerder uitgebrachte stemming over de artikelen 1, 3 en 4, alsmede over de amendementen nrs. 1 tot 4.

Amendement nr. 5 wordt aangenomen met 9 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Het aldus geamendeerde artikel 2 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

*

* *

Het gehele aldus geamendeerde en verbeterde wetsvoorstel wordt aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Bijgevolg vervallen de toegevoegde wetsvoorstellen.

De rapporteur,

Renaat LANDUYT

De voorzitter,

Mia DESCHAMPHELAERE

Art. 4

Note du service juridique:

«On remplacera cet article par la disposition suivante:

«La présente loi est applicable aux demandes principales qui sont introduites après son entrée en vigueur.» / «Deze wet is van toepassing op de hoofdvorderingen die worden ingesteld na de inwerkingtreding ervan.» (Formulation plus simple et plus précise).»

*

La remarque du service juridique est acceptée en tant que correction d'ordre légistique.

*

* *

La commission confirme le vote émis antérieurement sur les articles 1^{er}, 3 et 4, ainsi que sur les amendements n° 1 à 4.

L'amendement n° 5 est adopté par 9 voix contre une et 2 abstentions.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre une et 2 abstentions.

*

* *

L'ensemble de la proposition de loi, telle qu'amendée et corrigée, est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

Les propositions de loi jointes deviennent par conséquent sans objet.

Le rapporteur,

Renaat LANDUYT

La présidente,

Mia DE SCHAMPHELAERE