

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION EXTRAORDINAIRE 1991-1992 (*)

18 MARS 1992

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)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

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 furent insérés 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 des jour, mois et an;
2. les nom, prénom, profession et domicile du requérant;

(*) Première session de la législature n°48.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992 (*)

18 MAART 1992

WETSVOORSTEL

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 mevrouw Delruelle)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

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 vrederecht. 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 vrederecht.

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;

(*) Eerste zitting van de 48° zittingsperiode.

3. les nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est 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 annexé à la requête. La date de ce certificat ne peut être antérieure de plus de quinze 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 quinze 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 complété le Code judiciaire ainsi ?

Essentiellement dans un but social : 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 aujourd'hui à 1 000 francs (plus bien entendu les certificats de domicile des locataires concernés) alors que l'assignation par voie de huissier revient généralement à plus de 3 500 francs. Une différence de plus de 2 500 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 en utilisant l'assignation et non la requête. L'assignation a 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 d'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.

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

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 ?

Vooraf uit sociale overwegingen : om aanzienlijke kosten te vermijden (advocaten en deurwaarders) en om bij eenvoudige geschillen een eenvoudige behandeling en lage kosten te garanderen.

Indien de rechtspleging bij de bevoegde vrederechter bij verzoekschrift wordt ingeleid, dan kost dat 1 000 frank (plus, welteverstaan, de getuigschriften van de woonplaats van de betrokken huurders), terwijl de dagvaarding via een deurwaarder doorgaans meer dan 3 500 frank kost. Dat is dus een verschil van zowat 2 500 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. De dagvaarding heeft, volgens ons, twee zeer 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 een gering inkomen hebben en dat sommigen behoren tot maatschappelijk en economisch achtergestelde groepen. Dat geldt nog meer voor degenen die financiële moeilijkheden hebben.

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 vervolgende personen geen geld hebben. Door gebruik te maken

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 logement, 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 :

- demandes introduites par citation : 100 x 3 500 francs = 350 000 francs;
- demandes introduites par requête : 100 x 1 000 francs = 100 000 francs;
- il s'établit ainsi une différence de 250 000 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 les 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 1344bis du Code judiciaire un nouvel alinéa pour rendre obligatoire le recours à la requête pour introduire des procédures judiciaires en matière de contentieux locatif dans le logement social.

J. DELRUELLE

van de verzoekschriftprocedure 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 gecupereerd 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 :

- bij dagvaarding ingeleide vordering : 100 x 3 500 frank = 350 000 frank;
- bij verzoekschrift ingeleide vordering : 100 x 1 000 frank = 100 000 frank;
- dat maakt derhalve een verschil van 250 000 frank.

Een verschil van enkele honderdduizenden frank is een niet onaanzienlijk bedrag voor de maatschappijen voor sociale woningbouw, waarvan er een groot aantal met financiële moeilijkheden te kampen hebben. Voor de raadslieden van de maatschappijen voor sociale woningbouw is er geen groot verschil tussen de procedure bij verzoekschrift of de procedure bij dagvaarding : zowel voor een verzoekschrift als voor een dagvaarding moeten zij een tekst opstellen. De raadslieden 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.

Ten slotte wordt in geval van rechtspleging bij verzoekschrift de rechtsdag vaak vroeger bepaald.

Wij stellen dus om sociale en economische redenen voor aan artikel 1344bis 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.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Dans l'article 1344*bis* du Code judiciaire, inséré par la loi du 29 décembre 1983, l'alinéa suivant, est inséré entre le premier et le second alinéas :

« En matière de logement social, les sociétés de logements sociaux et leurs locataires doivent obligatoirement introduire leur demande par une requête. »

5 mars 1992.

J. DELRUELLE

WETSVOORSTEL

Enig artikel

In artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983, wordt tussen het eerste en het tweede lid, een nieuw lid ingevoegd, luidende :

« Bij huurgeschillen inzake sociale woningen zijn de maatschappijen voor sociale woningbouw en hun huurders verplicht de vordering in te leiden door middel van een verzoekschrift. »

5 maart 1992.