

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

8 janvier 2004

PROPOSITION DE LOI

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

(déposée par MM. Daniel Bacquelaine,
Serge Van Overtveldt et Olivier Maingain,
Mme Anne Barzin
et Monsieur Alain Courtois)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	7

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

8 januari 2004

WETSVOORSTEL

**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**

(ingediend door de heren
Daniel Bacquelaine, Serge Van Overtveldt
en Olivier Maingain, mevrouw Anne Barzin
en de heer Alain Courtois)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	7

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>VLAAMS BLOK</i>	: Vlaams Blok
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>
<i>DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>	<i>DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA : Questions et Réponses écrites</i>	<i>QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV : Compte Rendu Intégral, avec à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (sur papier blanc, avec les annexes)</i>	<i>CRIV : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (op wit papier, bevat ook de bijlagen)</i>
<i>CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)</i>	<i>CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)</i>
<i>CRABV : Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)</i>	<i>CRABV : Beknopt Verslag (op blauw papier)</i>
<i>PLEN : Séance plénière (couverture blanche)</i>	<i>PLEN : Plenum (witte kaft)</i>
<i>COM : Réunion de commission (couverture beige)</i>	<i>COM : Commissievergadering (beige kaft)</i>

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

RÉSUMÉ

La loi-programme du 24 décembre 2002 a introduit un article 1344septies dans le Code judiciaire qui instaure une procédure obligatoire de conciliation préalable en matière de contentieux locatif. Les auteurs de la présente proposition estiment que la pratique a révélé que cette procédure n'atteignait pas le but recherché et présente des inconvénients. Ils proposent dès lors de supprimer cette procédure spécifique, convaincus que la procédure générale de conciliation organisée par le Code judiciaire est suffisante.

SAMENVATTING

De programmawet van 24 december 2002 heeft in het Gerechtelijk Wetboek een artikel 1344septies ingevoegd, op grond waarvan een verplichte procedure werd ingesteld voor minnelijke schikkingen ter beslechting van huurgeschillen. Volgens de indieners van dit wetsvoorstel is in de praktijk gebleken dat die procedure niet aan de nagestreefde doelstelling tegemoet kwam, en dat zij ongemakken oplevert. Bijgevolg stellen zij voor die specifieke procedure af te schaffen, aangezien zij ervan overtuigd zijn dat kan worden volstaan met de algemene procedure waarin het Gerechtelijk Wetboek voorziet inzake minnelijke schikkingen.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Un article 1344*septies* a été inséré dans le chapitre XV*bis* du Code judiciaire relatif à la procédure en matière de louage de chose et en matière d'expulsion, par la loi-programme du 24 décembre 2002. Cet article prévoit qu'en matière de location de logement, les demandes principales concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyer ou l'expulsion doivent obligatoirement être soumises au préalable au juge à fin de conciliation.

L'objectif de la loi-programme était légitime en ce qu'il visait à décrire les relations locatives en invitant les parties à régler leur différent à l'amiable, ce qui permet, en cas d'accord, d'éviter des procédures souvent longues et coûteuses.

Toutefois, à l'heure actuelle, un bilan s'impose. L'introduction d'un préalable obligatoire de conciliation ne permet pas à cette nouvelle réglementation de rencontrer l'efficacité escomptée. Bien que la conciliation doive être encouragée et peut présenter une voie efficace et rapide de résolution du conflit dans de nombreuses situations, elle doit avant tout reposer sur une base volontaire. Paradoxalement, cette obligation préalable de conciliation amenuise les chances des parties de trouver un accord.

Les auteurs de la présente proposition de loi souhaitent supprimer le caractère obligatoire du recours à la conciliation tout en insistant sur la nécessité de maintenir la faculté pour les parties d'y recourir si celles-ci le souhaitent. Il faut rappeler à cet effet que la mission générale de conciliation fait partie des offices du juge de paix. Au surplus, le régime général de la conciliation, prévu aux articles 731 et suivants du Code judiciaire trouve à s'appliquer. Enfin, la loi prévoit également que le CPAS, prévenu d'une demande d'expulsion, a la faculté d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale et donc de négocier une solution à l'amiable.

Au-delà des difficultés de principe que présente l'article 1344*septies* du Code judiciaire, des incertitudes

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De programmawet van 24 december 2002 heeft in hoofdstuk XV*bis* van het Gerechtelijk Wetboek een artikel 1344*septies* ingevoegd inzake de huur van goederen en inzake uitzetting. Dat artikel bepaalt dat voor de huur van woningen, de hoofdvorderingen betreffende de aanpassing van de huurprijs, betreffende de invordering van achterstallige huurgelden of betreffende de uithuiszetting, verplicht vooraf aan de rechter moeten worden voorgelegd.

De programmawet streefde een legitiem oogmerk na, aangezien het de bedoeling was te komen tot minder gespannen betrekkingen tussen huurder en verhuurder door de betrokken partijen uit te nodigen hun geschil in der minne te regelen, hetgeen in geval van een akkoord, vaak langdurige en dure rechtsplegingen kan voorkomen.

Thans moet evenwel een stand van zaken worden opgemaakt. Een verplicht gestelde voorafgaande minnelijke schikking betekent niet dat die nieuwe reglementering zorgt voor de verhoopte doeltreffendheid. Hoewel minnelijke schikkingen moeten worden aangemoedigd, en zij een doeltreffende en snelle manier kunnen vormen om in veel situaties geschillen te beslechten, dienen zij vóór alles op vrijwillige basis te worden getroffen. Paradoxaal genoeg verkleint die verplicht gestelde voorafgaande minnelijke schikking voor de partijen de kansen om een tot een overeenkomst te komen.

De indieners van dit wetsvoorstel willen af van het verplichte karakter van de minnelijke schikking; tegelijk beklemtonen zij dat de partijen onverkort de mogelijkheid moet worden geboden er hun toevlucht toe te nemen zo zij zulks wensen. Met het oog daarop moet eraan worden herinnerd dat een van de taken van de vrederechter erin bestaat de algemene regeling inzake minnelijke schikkingen toe te passen. Bovendien vindt de in artikel 731 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek bedoelde algemene regeling inzake minnelijke schikkingen hier toepassing. Ten slotte is bij wet ook bepaald dat het OCMW in het kader van zijn wettelijk vastgelegde taken bijstand mag verlenen wanneer het in kennis wordt gesteld van een verzoek tot uitzetting, en dat het mag onderhandelen met het oog op een minnelijke schikking.

Nog afgezien van de principiële knelpunten die bij artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek rij-

et inconvénients sont liés à la mise en œuvre de cette disposition. Dans certains cantons, le juge de paix requiert une procédure spécifique pour concilier, ce qui entraîne une perte de temps inutile lorsque les chances de conciliation sont nulles. Cette étape complémentaire alourdit la procédure et encombre inutilement les greffes à une époque où l'objectif du législateur est précisément inverse.

Ces constatations nous permettent d'affirmer que la procédure obligatoire en conciliation, telle que prévue par l'article 1344*septies*, ne sert ni les intérêts des locataires, ni ceux des propriétaires et préjudicie inutilement le cours de la justice.

La présente proposition de loi vise dès lors à abroger l'article 1344*septies* du Code judiciaire, inséré par la loi-programme du 24 décembre 2002.

Daniel BACQUELAINE (MR)
Serge VAN OVERTVELDT (MR)
Olivier MAINGAIN (MR)
Anne BARZIN (MR)
Alain COURTOIS (MR)

zen, leidt de concrete tenuitvoerlegging van deze bepaling tot een aantal onzekerheden en ongemakken. In bepaalde kantons eist de vrederechter voor minnelijke schikkingen een specifieke procedure, wat nodeloos tijdverlies meebrengt wanneer de kansen op een minnelijke schikking *nihil* zijn. Die bijkomende fase bezwaart de procedure en zadelt de griffies op met onnodig werk, terwijl de wetgever precies het tegenovergestelde nastreeft.

Gelet op die vaststellingen mag worden gesteld dat de verplichte procedure inzake minnelijke schikkingen zoals ze werd vastgelegd bij artikel 1344*septies*, noch de belangen van de huurders, noch die van de eigenaars dient, en dat zij de rechtsgang nodeloos schaadt.

Dit wetsvoorstel strekt er dan ook toe het bij de programmawet van 24 december 2002 ingevoegde artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek op te heffen.

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

L'article 1344^{septies} du Code judiciaire, inséré par la loi-programme du 24 décembre 2002, est abrogé.

17 novembre 2003

Daniel BACQUELAINE (MR)
Serge VAN OVERTVELDT (MR)
Olivier MAINGAIN (MR)
Anne BARZIN (MR)
Alain COURTOIS (MR)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 1344^{septies} van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de programmawet van 24 december 2002, wordt opgeheven.

17 november 2003

ANNEXE

BIJLAGE

TEXTE DE BASE

Code judiciaire

[Chapitre XVbis. [Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion]]

[Art. 1344septies.

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 a 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.

Si aucune conciliation n'intervient et qu'une partie souhaite porter sa demande au fond devant le juge, elle agit conformément aux dispositions du présent chapitre.

La demande de conciliation introduite conformément aux alinéas précédents produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets d'une citation à compter du jour de son introduction, pour autant que, si les parties ne sont pas parvenues à une conciliation, la demande en droit soit introduite dans le mois de la date du procès-verbal constatant l'absence de conciliation.]

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

Code judiciaire

[Chapitre XVbis. [Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion]]

[Art. 1344septies.

[...]¹

¹ Art.2

BASISTEKST

Gerechtelijk Wetboek

[Hoofdstuk XVbis. [Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting]]

[Art. 1344septies.

Voor de huur van woningen worden de hoofdvorderingen inzake de aanpassing van de huurprijs of inzake de invordering van achterstallige huurgelden of inzake de uithuiszetting verplicht vooraf aan de rechter 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.

Wanneer geen minnelijke schikking tot stand komt en een partij haar vordering ten gronde voor de rechter wenst te brengen, handelt zij overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk.

Het verzoek om minnelijke schikking dat is ingediend overeenkomstig de voorafgaande leden heeft, wat de termijnen betreft die bij wet worden verleend, de gevolgen van een dagvaarding vanaf de dag van zijn indiening, voorzover wanneer de partijen niet tot een schikking zijn gekomen, de vordering in rechte wordt ingeleid binnen een maand na de datum van het proces-verbaal waaruit de ontstentenis van schikking blijkt.]

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

Gerechtelijk Wetboek

[Hoofdstuk XVbis. [Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting]]

[Art. 1344septies.

[...]¹

¹ Art.2