

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

24 juin 2004

PROPOSITION DE LOI**modifiant l'article 1344septies
du Code judiciaire**(déposée par M. Guido De Padt et
Mme Sabien Lahaye-Battheu)**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

24 juni 2004

WETSVOORSTEL**tot wijziging van artikel 1344septies van
het Gerechtelijk Wetboek**(ingediend door de heer Guido De Padt en
mevrouw Sabien Lahaye-Battheu)**RÉSUMÉ**

Depuis peu, les procédures en matière de location de logement sont précédées d'une tentative de conciliation entre le preneur et le bailleur. L'auteur de la présente proposition de loi constate cependant que, dans la pratique, ce système ne rencontre qu'un maigre succès et occasionne plutôt une perte de temps.

Il propose dès lors de prévoir qu'en cas de non-conciliation, l'affaire puisse être directement renvoyée en audience publique sans qu'il faille encore émettre une citation ou une requête.

SAMENVATTING

Procedures inzake woninghuur worden sinds kort voorafgegaan door een poging tot verzoening van huurder en verhuurder. De indieners van dit wetsvoorstel stellen echter vast dat deze regeling in de praktijk weinig succesvol is en veeleer tot tijdsverlies aanleiding geeft.

Daarom stellen zij voor in de mogelijkheid te voorzien om de zaak in geval van niet-verzoening rechtstreeks naar de openbare zitting te verwijzen, dus zonder dat er nog een dagvaarding of verzoekschrift moet worden uitgebracht.

**EN REMPLACEMENT DU DOCUMENT DISTRIBUÉ
PRÉCÉDEMMENT****TER VERVANGING VAN HET VROEGER RONDGEDEELDE
STUK**

<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

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites

CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

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 : Séance plénière

COM : Réunion de commission

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

CRIV : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
(PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)

PLEN : Plenum

COM : Commissievergadering

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

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

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 375 de la loi-programme du 24 décembre 2002, insérant un article 1344*septies* dans le Code judiciaire, prévoit 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, c'est-à-dire qu'avant la procédure sur le fond, le preneur doit être convoqué en vue d'une conciliation.

Il ressort cependant de l'expérience de praticiens du droit que cette règle procédurale n'atteint pas son objectif et que les conciliations sont peu nombreuses : dans de nombreux cas, le preneur ne se présente du reste pas, le bailleur perdant ainsi un temps précieux et l'article 1344*septies* du Code judiciaire s'avérant contre-productif. Dans certains cas, l'obligation de convoquer les parties à une conciliation est également un moyen d'obtenir quelques mois supplémentaires de loyer «gratuit».

Si l'utilité d'une tentative de conciliation ne fait aucun doute, son caractère obligatoire occasionne, dans de nombreux cas, des pertes de temps et est souvent à l'origine de pertes financières pour le bailleur, qui doit attendre pendant plusieurs mois supplémentaires le paiement des arriérés de loyer. Cela tient notamment au fait que le délai de convocation en vue d'une conciliation peut parfois, vu le nombre considérable de demandes, s'élever à un mois. En cas de non-conciliation, une procédure sur le fond doit ensuite encore être introduite et de nouveaux délais doivent être respectés.

De nombreux juges de paix estiment par conséquent que la tentative obligatoire de conciliation, fût-elle bien intentionnée, n'est qu'un coup d'épée dans l'eau.

Il est dès lors proposé de prévoir une réglementation qui maintienne la demande de conciliation, tout 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 (donc sans qu'une citation ou une requête doive être signifiée, bien que la possibilité de le faire existe toujours).

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 375 van de programmawet van 24 december 2002 heeft door toevoeging van artikel 1344*septies* in het Gerechtelijk Wetboek, de verplichting opgelegd om bij huur van woningen, de hoofdvorderingen inzake aanpassing van de huurprijs of inzake invordering van achterstallige huurgelden of inzake uithuiszetting, vooraf voor te leggen aan de rechter en dus m.a.w. voorafgaandelijk aan een procedure ten gronde, de huurder op te roepen in verzoening.

De ervaring van rechtspractici toont evenwel aan dat dit procedurevoorschrift zijn doelstelling mist en dat er weinig verzoeningen tot stand komen: in vele gevallen komt de huurder trouwens niet opdagen, zodat er voor de verhuurder kostbare tijd verloren gaat en artikel 1344*septies* Ger.W. contraproductief werkt. De verplichting tot het oproepen ter minnelijke schikking is in sommige gevallen ook een middel om een bijkomend aantal maanden «gratis» te wonen.

Er wordt niet getwijfeld aan de zinvolheid van een poging tot verzoening, maar het verplicht karakter ervan leidt in veel gevallen tot tijdverlies en brengt dikwijls ook financieel verlies met zich mee voor de verhuurder die een aantal maanden langer moet wachten op de betaling van achterstallige huur. Dit heeft o.m. te maken met het feit dat de termijn voor oproeping in verzoening wegens het aanzienlijk verhoogd aantal verzoeken, soms tot een maand kan oplopen. Ingeval van niet-verzoening moet daarna dan nog een procedure ten gronde worden ingeleid, waarbij opnieuw termijnen moeten worden gerespecteerd.

Veel vrederechters zijn dan ook van oordeel dat de verplichte verzoeningspoging zonder meer en hoe goed bedoeld ook, een slag in het water is.

Daarom wordt voorgesteld in een regeling te voorzien waarbij de oproeping in verzoening behouden blijft, maar de mogelijkheid wordt gecreëerd om de zaak, met een dagstelling onderaan het proces-verbaal van niet-verzoening en mits onmiddellijke vereffening van het rolrecht, rechtstreeks naar de openbare zitting te verwijzen (dus zonder dat er nog een dagvaarding of verzoekschrift moet worden uitgebracht, alhoewel de mogelijkheid daartoe blijft bestaan).

Guido DE PADT (VLD)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (VLD)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

À l'article 1344^{septies} du Code judiciaire sont apportées les modifications suivantes:

A) dans l'alinéa 1^{er}, les phrases suivantes sont insérées entre la première et la deuxième phrase : «Un certificat de domicile de la personne contre laquelle la demande est introduite est joint à la demande écrite. Ce certificat est délivré par l'administration communale et ne peut porter une date antérieure de plus de quinze jours à celle de la demande écrite. Si ce certificat a été délivré avant cette période de quinze jours, la demande sera réputée ne pas avoir été déposée et le juge n'y réservera aucune suite.»;

B) à l'alinéa 2, les mots «, elle agit conformément aux dispositions du présent chapitre» sont remplacés par les mots «, l'affaire est inscrite au rôle général moyennant l'acquiescement immédiat du droit de mise au rôle et le juge renvoie directement l'affaire au rôle de la première audience publique utile en mentionnant une fixation au bas du procès-verbal de non-conciliation. Les parties sont convoquées par le greffier sous pli judiciaire. Une copie de la demande écrite de conciliation et une copie du procès-verbal de non-conciliation sont jointes à la convocation. Les parties peuvent également agir conformément aux dispositions du présent chapitre.».

Art. 3

La présente loi s'applique aux demandes de convocation en vue d'une conciliation déposées 10 jours après sa publication au *Moniteur belge*.

13 mai 2004

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 1344^{septies} van het Gerechtelijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) In het eerste lid worden tussen de eerste en de tweede zin de volgende zinnen ingevoegd: «Een getuigschrift van de woonplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur en mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen voor het verzoekschrift. Indien het getuigschrift ouder is dan 15 dagen, zal het verzoek geacht worden niet te zijn uitgebracht en zal de rechter het volkomen zonder gevolg laten.»;

B) In het tweede lid worden de woorden «, handelt zij overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk» vervangen door de woorden «wordt de zaak mits onmiddellijke vereffening van het rolrecht ingeschreven op de algemene rol en verwijst de rechter met een dagstelling onderaan het proces-verbaal van niet-verzoening de zaak rechtstreeks naar de rol van de eerst nuttige openbare zitting. De partijen worden door de griffier bij gerechtsbrief opgeroepen. Bij de oproeping wordt een afschrift gevoegd van het schriftelijk verzoek tot minnelijke schikking en van het proces-verbaal van niet-verzoening. Partijen kunnen ook handelen overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk.».

Art. 3

Deze wet is van toepassing op de verzoeken tot oproeping in verzoening ingediend 10 dagen na haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

13 mei 2004

Guido DE PADT (VLD)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (VLD)

ANNEXE

BIJLAGE

TEXTE DE BASE

10 octobre 1967

Code judiciaire

Art. 1344*septies*

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 1er, 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 ADAPTE A LA PROPOSITION

10 octobre 1967

Code judiciaire

Art. 1344*septies*

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 1er, 732 et 733. **Un certificat de domicile de la personne contre laquelle la demande est introduite est joint à la demande écrite. Ce certificat est délivré par l'administration communale et ne peut porter une date antérieure de plus de quinze jours à celle de la demande écrite. Si ce certificat a été délivré avant cette période de quinze jours, la demande sera réputée ne pas avoir été déposée et le juge n'y réservera aucune suite.**¹ 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, **l'affaire est inscrite au rôle général moyennant l'acquiescement immédiat du droit de mise au rôle et le juge renvoie directement l'affaire au rôle de la première audience publique utile en mentionnant une fixation au bas du procès-verbal de non-conciliation. Les parties sont convoquées par le greffier sous pli judiciaire. Une copie de la demande écrite de conciliation et une copie du procès-verbal de non-conciliation sont jointes à la convocation. Les parties peuvent également agir conformément aux dispositions du présent chapitre.**²

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.

¹ Art. 2, A: insertion.

² Art. 2, B: remplacement.

BASISTEKST

10 oktober 1967

Gerechtelijk Wetboek

Art. 1344*septies*

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

10 oktober 1967

Gerechtelijk Wetboek

Art. 1344*septies*

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. **Een getuigschrift van de woonplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur en mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen voor het verzoekschrift. Indien het getuigschrift ouder is dan 15 dagen, zal het verzoek geacht worden niet te zijn uitgebracht en zal de rechter het volkomen zonder gevolg laten.**¹ 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 **wordt de zaak mits onmiddellijke vereffening van het rolrecht ingeschreven op de algemene rol en verwijst de rechter met een dagstelling onderaan het proces-verbaal van niet-verzoening de zaak rechtstreeks naar de rol van de eerst nuttige openbare zitting. De partijen worden door de griffier bij gerechtsbrief opgeroepen. Bij de oproeping wordt een afschrift gevoegd van het schriftelijk verzoek tot minnelijke schikking en van het proces-verbaal van niet-verzoening. Partijen kunnen ook handelen overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk.**²

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.

¹ Art. 2, A: invoeging

² Art. 2, B: vervanging.