

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

16 février 2004

PROPOSITION DE LOI

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

(déposée par M. Melchior Wathelet)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

16 februari 2004

WETSVOORSTEL

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

(ingediend door de heer Melchior Wathelet)

RÉSUMÉ

La loi-programme du 24 décembre 2002 a introduit un article 1344septies dans le Code civil qui instaure une procédure obligatoire de conciliation préalable en matière de contentieux locatif. L'auteur de la présente proposition estime que la pratique a révélé que cette procédure n'atteignait pas le but recherché et présente des inconvénients. Il propose dès lors de supprimer cette procédure spécifique, convaincu 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 indiener van dit wetsvoorstel is in de praktijk gebleken dat die procedure niet aan de nagestreefde doelstelling tegemoet kwam, en dat zij ongemakken oplevert. Bijgevolg stelt hij voor die specifieke procedure af te schaffen, aangezien hij ervan overtuigd is dat kan worden volstaan met de algemene procedure waarin het Gerechtelijk Wetboek voorziet inzake minnelijke schikkingen.

<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 51^e 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 51^e 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,

La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition de loi déposée le 9 octobre 2003 au Sénat par Madame Clotilde Nyssens et Monsieur Christian Brotcorne (Doc. Sénat, 3-225/001).

L'article 1344^{septies} du Code judiciaire a été introduit par l'article 375 de la loi-programme (I) du 24 décembre 2002 (*Moniteur belge* du 31 décembre 2002).

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 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.

Lors des discussions sur la loi-programme, tant les associations de défense des propriétaires que les associations de défense des locataires ont souligné les risques de contre-productivité de cette mesure :

« démarches dilatoires, allongement des délais, découragement de la partie la plus faible et accentuation de la défiance par rapport aux institutions judiciaires, durcissement des positions des bailleurs, méfiance accrue à l'égard des personnes les plus précarisées ... » (ASBL Solidarités nouvelles, 29 novembre 2002; voyez aussi la position du Syndicat national des propriétaires, 10 décembre 2002).

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, met een aantal wijzigingen, de tekst over van het op 9 oktober 2003 in de Senaat door mevrouw Clotilde Nyssens en de heer Christian Brotcorne ingediende wetsvoorstel (Gedr.St. Senaat 3-225/001).

Artikel 1344^{septies} van het Gerechtelijk Wetboek werd ingevoegd bij artikel 375 van de programmawet (I) van 24 december 2002 (*Belgisch Staatsblad* van 31 december 2002).

Dat artikel bepaalt dat voor de huur van woningen de hoofdvorderingen inzake de aanpassing van de huurprijs of inzake de invordering van achterstallige huurgeden 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.

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.

Bij de behandeling van de programmawet hebben zowel de syndicaten van eigenaars als de huurdersverenigingen erop gewezen dat die maatregel contraproductief dreigde te werken :

vertragingstactiek, langere termijnen, het ontmoedigen van de zwakste partij, verregaand wantrouwen tegenover de rechtscollages, hardere standpunten van de verhuurders, groter wantrouwen tegenover de zwaksten onder ons ... (VZW *Solidarités nouvelles*, 29 november 2002; cf. het standpunt van het Algemeen Eigenaarssyndicaat, 10 december 2002).

La pratique judiciaire montre déjà que cette convocation en conciliation obligatoire encombre inutilement les justices de paix et entraîne un rallongement inutile de la durée de la procédure.

Quant au fond, il ne nous semble pas opportun de rendre obligatoire une tentative de conciliation dans ces matières dès lors que les articles 731 à 734 du Code judiciaire donnent déjà la possibilité au bailleur et au preneur de s'adresser au juge de paix en vue d'une tentative de conciliation.

Cette faculté de conciliation nous semble préférable à une obligation de conciliation.

En effet, dans de nombreuses situations la tentative de conciliation est inutile (si la demande en principal a été précédée d'échange de courriers entre avocats, de tentative de conciliation par l'intermédiaire de l'avocat, de mises en demeure successives, etc. ...). Elle sera alors source de frais supplémentaires inutiles pour le demandeur.

Paradoxalement, comme le soulignent certains auteurs, l'instauration d'un *préalable obligatoire* de conciliation amenuise en pratique les chances de voir les parties aboutir à un accord¹.

En outre, cette obligation nous semble contradictoire avec l'article 30 de la loi relative aux baux commerciaux, qui stipule qu'avant d'intenter une action, le demandeur peut faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il s'agit à nouveau d'une faculté et non d'une obligation.

Enfin, en matière d'expulsion, la loi prévoit que le CPAS du domicile ou de la résidence du preneur, prévenu d'une demande d'expulsion, a la faculté de négocier une solution amiable avec le bailleur.

Pour ces raisons, l'auteur estime qu'il est préférable d'abroger l'article 1344septies du Code judiciaire, ainsi que l'article 376 de la loi-programme qui précise l'entrée en vigueur de l'article 1344septies précité.

Melchior WATHELET (cdH)

¹ N. BERNARD, «Une nouvelle procédure de conciliation en matière locative. Une fausse bonne idée ? », *Journal des Procès*, 7 mars 2003, p.15

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

Wat de grond van de zaak betreft, lijkt het ons niet aangewezen een poging tot minnelijke schikking voor die materie verplicht te maken, aangezien de artikelen 731 tot 734 van het Gerechtelijk Wetboek verhuurder en huurder reeds de mogelijkheid bieden zich tot de vrederechter te wenden om tot een minnelijke schikking te komen.

Die mogelijkheid tot minnelijke schikking lijkt ons te verkiezen boven een verplichting tot minnelijke schikking.

In heel wat situaties is de poging tot minnelijke schikking immers overbodig (indien de hoofdvordering werd voorafgegaan door briefwisseling tussen advocaten, door een poging tot minnelijke schikking via de advocaat, door opeenvolgende ingebrekestellingen, ...). In dat geval veroorzaakt ze nodeloze extra kosten voor de eiser.

Zoals sommige auteurs onderstrepen, is het paradoxaal dat de instelling van een voorafgaande verplichting tot minnelijke schikking in de praktijk de kansen doet afnemen dat de partijen tot een vergelijk komen¹.

Bovendien lijkt die verplichting ons in strijd met artikel 30 van de handelshuurwet, dat bepaalt dat de eiser, alvorens een vordering in te stellen, de toekomstige verweerder tot minnelijke schikking kan doen oproepen. Opnieuw gaat het om een mogelijkheid en niet om een verplichting.

Wat de uithuiszetting betreft ten slotte, bepaalt de wet dat het OCMW van de woon- of verblijfplaats van de huurder, wanneer het op de hoogte wordt gebracht van een vordering tot uithuiszetting, met de verhuurder over een minnelijke oplossing kan onderhandelen.

Om die redenen meent de indiener dat het beter is artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek op te heffen, alsook artikel 376 van de programmawet, dat de inwerkingtreding bepaalt van bovenvermeld artikel 1344septies.

¹ N. BERNARD, «Une nouvelle procédure de conciliation en matière locative. Une fausse bonne idée ? », *Journal des Procès*, 7 maart 2003, blz. 15

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 (I) du 24 décembre 2002, est abrogé.

Art. 3

L'article 376 de la loi-programme (I) du 24 décembre 2002 est abrogé.

14 janvier 2004

Melchior WATHELET (cdH)

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 (I) van 24 december 2002, wordt opgeheven.

Art. 3

Artikel 376 van de programmawet (I) van 24 december 2002 wordt opgeheven.

14 januari 2004

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.]

Loi-programme (I) du 24 décembre 2002

TITRE V. - Intégration sociale

CHAPITRE 1^{er}

Procédure rendant obligatoire une tentative de conciliation concernant l'adaptation du prix des loyers, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion

Art. 376

L'article 1344septies, inséré par l'article 375 dans le Code judiciaire, s'applique aux demandes que le demandeur souhaite porter devant le juge après l'entrée en vigueur de la présente loi.

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

Loi-programme (I) du 24 décembre 2002

TITRE V. - Intégration sociale

CHAPITRE 1^{er}

Procédure rendant obligatoire une tentative de conciliation concernant l'adaptation du prix des loyers, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion

Art. 376

[...]²

¹ Art.2

² Art. 3

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.]

Programmawet (I) van 24 december 2002**TITEL V. - Maatschappelijke integratie****HOOFDSTUK 1**

Rechtspleging van verplichte poging tot minnelijke schikking inzake de aanpassing van de huurprijs of inzake de invordering van achterstallige huurgelden of inzake de uithuiszetting

Art. 376

Artikel 1344septies, dat door artikel 375 in het Gerechtelijk Wetboek wordt ingevoegd, is van toepassing op de vorderingen die de eiser voor de rechter wenst te brengen na de inwerkingtreding van deze wet.

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL**Gerechtelijk Wetboek****[Hoofdstuk XVbis. [Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting]]****[Art. 1344septies.**

[...]¹

Programmawet (I) van 24 december 2002**TITEL V. - Maatschappelijke integratie****HOOFDSTUK 1**

Rechtspleging van verplichte poging tot minnelijke schikking inzake de aanpassing van de huurprijs of inzake de invordering van achterstallige huurgelden of inzake de uithuiszetting

Art. 376

[...]²

¹ Art.2

² Art. 3