

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

23 april 2008

WETSVOORSTEL**tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek,
teneinde huurders en verhuurders
beter te informeren**(ingediend door de heer Thierry Giet c.s.)
_____**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

23 avril 2008

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code judiciaire en vue
d'améliorer l'information des locataires et
des bailleurs**(déposée par M. Thierry Giet et consorts)
_____**SAMENVATTING**

*Dit wetsvoorstel strekt ertoe te bepalen hoe bij een
huurgeschil de stukken aangaande de procedure moe-
ten worden verzonden, alsook dat de partijen moeten
worden ingelicht over de verenigingen die bijstand
verlenen aan huurders en verhuurders.*

RÉSUMÉ

*En cas de litige en matière de loyers, la proposition
impose certains modes de transmission des actes de
procédure et l'information des parties concernant les
associations d'aides aux locataires et aux bailleurs.*

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	

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :		Abréviations dans la numérotation des publications :	
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 toespraken (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)

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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De artikelen 97 tot 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) en de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur vormen inzake huisvesting een echt belangrijke vooruitgang.

Die wetten beoogden vooral de krachtsverhouding tussen verhuurder en huurder recht te trekken (verplichte plaatsbeschrijving, afschaffing van de mondelinge huur-overeenkomst, dwingende aard van de bepalingen over werkzaamheden en herstellingen), en tegelijk te zorgen dat de overeenkomstsluitende partijen beter weten wat hun rechten en verplichtingen zijn, door te voorzien in een bijlage met uitleg over de belangrijkste wetteksten. De betrokkenen hebben immers nog al te vaak geen weet van die belangrijke wijzigingen.

Principieel kan men stellen dat het huisvestingsbeleid van essentieel belang is om maatschappelijke samenhang te waarborgen. Net daarom is het heel belangrijk die wetgeving echt effectief te maken.

Feit is echter dat huurders, maar vaak ook verhuurders, hun rechten en verplichtingen nauwelijks of zelfs niet kennen.

Nutteloze of overbodige geschillen kunnen daarvan het gevolg zijn.

Het blijkt bovendien dat meer dan 90% van de zaken die voor de vrederechter komen, worden aangespannen door de verhuurder en dat in ongeveer de helft van de gevallen de verweerder het laat afweten en zich niet verdedigt.

Uit een studie die bij huurders heeft gepeild naar hun kennis van het huurrecht, alsook naar het beroep dat zij hebben gedaan op zowel traditionele als niet-traditionele instanties voor rechtsbijstand, blijkt dat huurders algemeen gezien het huurrecht heel slecht kennen. Bepaalde rechten worden niet uitgeoefend, gewoonweg om dat zij onvoldoende bekend zijn.

Ook voor verhuurders is de wetgeving vaak ingewikkeld.

Het gerechtelijk apparaat is ingewikkeld en de huurwetgeving is complex. Dit wetsvoorstel strekt er derhalve toe de geschilvoerende partijen op de hoogte te brengen

DÉVELOPPEMENT

MESDAMES, MESSIEURS,

Les articles 97 à 103 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) et la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer constituent des avancées non négligeables en matière de logement.

Ces législations avaient principalement pour objectif de rééquilibrer le rapport de force entre bailleur et preneur (imposition d'un état des lieux, suppression du bail verbal, caractère impératif donné aux dispositions sur les travaux et réparations) tout en veillant à assurer une meilleure diffusion des droits et obligations des parties au contrat (par le biais d'une annexe explicative des principaux textes de loi). Ces modifications importantes sont encore, trop souvent, ignorées par les personnes concernées.

Sur le plan des principes, on peut affirmer que la politique du logement est essentielle pour garantir la cohésion sociale et il est, dès lors, très important de donner une véritable effectivité à ces législations.

Il faut bien constater que les locataires, mais souvent aussi les bailleurs, ne connaissent guère, voire pas du tout, leurs droits et obligations.

Il peut en résulter des litiges inutiles ou superflus.

Il s'avère, en outre, que dans plus de 90% des affaires qui sont portées devant le juge de paix, l'initiative émane du bailleur, et que dans environ la moitié des cas, les défendeurs font défaut et ne se défendent pas.

Une étude, qui a sondé les locataires sur leurs connaissances en matière de droit locatif, ainsi que sur le recours qu'ils ont eu à des instances d'aide juridique tant traditionnelles que non traditionnelles, révèle que les locataires, dans l'ensemble, connaissent très mal le droit locatif. Certains droits ne sont pas exercés, simplement parce qu'ils sont mal connus.

Pour les bailleurs, également, la législation est souvent complexe.

Face à la complexité de l'appareil judiciaire et de la législation en matière de baux à loyer, la présente proposition entend porter à la connaissance des parties

van het bestaan van huurders- of eigenaarsverenigingen die hen kunnen helpen om hun rechten te kennen, oplossingen te vinden enzovoort.

Als voorbeeld daarvan kan worden verwezen naar de procedure in verband met de uitzetting. De artikelen 1344ter en volgende van het Gerechtelijk Wetboek bepalen thans dat het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn over een verzoek tot uitzetting moet worden ingelicht vier dagen na de inleiding van de zaak bij de vrederechter.

Die kennisgeving is bedoeld om de OCMW's de mogelijkheid te geven de gezinnen bij te staan en te helpen bij hun verweer, en in voorkomend geval om een nieuwe woning te zoeken. Bijgevolg moet het OCMW dienstverlening en vereiste bijstand verstrekken om de huurder (of eventuele onderhuurder) van het pand te huisvesten, bijvoorbeeld door contact op te nemen met de eiser, door de verdediging te voeren voor de (onder)huurder, door te helpen in de zoektocht naar een nieuwe woning of door opvangmogelijkheden voor te stellen.

De indieners zijn van mening dat bij uiterst spoedeisende en moeilijke situaties ook de hulp van andere betrokkenen heel nuttig kan blijken.

Daarom wordt voorgesteld om bij elke brief met een oproeping om voor de rechtbank te verschijnen, met de betekening van een vonnis of met een deurwaardersexploot, de lijst te voegen van de erkende verenigingen die huurders of eigenaars verdedigen en die actief zijn in het gerechtelijk kanton waaronder de partijen ressorteren.

Dit initiatief heeft tot doel eenieders rechten te beschermen en verantwoordelijkheidsgevoel te geven aan de burgers, die indien zij dat wensen echt stappen kunnen zetten om hun geschillen beter te regelen.

Voorts stellen verscheidene belangenverenigingen van huurders dat bepaalde veroordelingen bij verstek louter te verklaren zijn door het feit dat de huurder zelfs niet op de hoogte was van het bestaan van een gerechtelijke procedure tegen hem.

De oproeping om te verschijnen wordt door de griffier bij gerechtsbrief verzonden dan wel per gerechtsdeurwaarder in de vorm van een exploot bezorgd.

Zowel de gerechtsbrief als het deurwaardersexploot worden persoonlijk overhandigd. Indien de deurwaarder de geadresseerde niet vindt, laat hij een afschrift van de akte in de woonplaats en verzendt hij binnen 24 uur een aangetekend schrijven om er kennis van te geven dat de akte in zijn kantoor kan worden afgehaald.

à un litige l'existence d'associations de locataires ou de propriétaires qui pourraient les aider. Les aider à connaître leurs droits, à trouver des solutions.

On peut notamment penser aux procédures d'expulsion. Actuellement, les articles 1344ter et suivants du Code judiciaire prévoient que le centre public d'action sociale (CPAS) doit être informé d'une demande d'expulsion après un délai de quatre jours suivant l'introduction de l'affaire devant le juge de paix.

Les CPAS doivent être informés pour leur permettre d'assister les familles, leur permettre une défense et rechercher un nouveau logement s'il y a lieu (...). Il incombe dès lors au CPAS de dispenser les services et l'aide nécessaire en vue d'assurer l'hébergement du preneur ou du sous-locataire éventuel du bien, notamment en prenant contact avec la partie demanderesse, en organisant la défense du (sous-) locataire, en accompagnant la recherche d'un nouveau logement ou en proposant des possibilités d'accueil.

Face à des situations extrêmement urgentes et difficiles, nous estimons que l'aide d'autres acteurs peut également se révéler très précieuse.

Pour ce faire, il est proposé d'annexer à tout courrier relatif à une convocation à se présenter au tribunal, à la signification du jugement, à l'exploit de l'huissier, la liste des associations agréées de défense des locataires et des propriétaires actives dans le canton judiciaire dont les parties ressortent.

Cette initiative s'inscrit dans un souci de protection des droits de chacun et de responsabilisation des citoyens qui peuvent, s'ils le désirent, entamer une démarche volontariste pour faciliter le règlement de leurs litiges.

Par ailleurs, plusieurs associations de défense des locataires mettent en avant que certaines condamnations par défaut s'expliquent simplement, si l'on peut dire, par le fait que le locataire n'était même pas au courant de l'existence même d'une procédure judiciaire à son encontre.

La convocation à comparaître est envoyée par le greffier sous pli judiciaire ou par huissier, sous forme d'exploit.

Tant le pli judiciaire que l'exploit d'huissier sont remis en mains propres. Si l'huissier ne trouve pas le destinataire, il dépose une copie de l'acte au domicile et envoie dans les 24 heures un recommandé pour signifier que l'acte peut être retiré à l'étude.

Indien de postbode de gerechtsbrief niet persoonlijk kan overhandigen, laat hij een bericht achter waarin wordt gemeld dat de gerechtsbrief binnen acht dagen op het postkantoor kan worden afgehaald

Bepaalde ontredderde huurders doen kennelijk niet de moeite naar het postkantoor te gaan om die gerechtsbrief af te halen. Het is een paradox, maar kennelijk is er voor die huurders meer kans dat de informatie ze bereikt via een gewone brief.

De oproeping zou voortaan dus bij aangetekende brief én bij gewone brief moeten worden verzonden.

Dat zijn de doelstellingen van dit wetsvoorstel.

Pour le pli judiciaire, si le facteur ne peut le remettre en mains propres, il laisse un avis de passage signalant que le pli peut être retiré dans les 8 jours au bureau de poste.

Il apparaît que certains locataires en détresse ne prennent pas la peine d'aller au bureau de poste pour retirer le pli. Paradoxalement, il semble que, pour ceux là, l'information aurait plus de chances d'aboutir par une simple lettre.

Il faut dès lors prévoir que la convocation sera envoyée à la fois par recommandé et par pli simple.

Tels sont les objectifs poursuivis par la présente proposition.

Thierry GIET (PS)
André PERPÈTE (PS)
Karine LALIEUX (PS)
André FRÉDÉRIC (PS)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In deel I, hoofdstuk VII van het Gerechtelijk Wetboek wordt een artikel 47/1 ingevoegd, luidende:

«Art. 47/1. — In de aangelegenheden als bedoeld in artikel 591, 1°, gaan de procedures zoals in dit hoofdstuk geregeld, telkens gepaard met de verzending aan de geadresseerde van de betekening of de kennisgeving van een aangetekend schrijven alsook van een gewone brief die de inhoud van de betekening of de kennisgeving weergeven.»

Art. 3

In hetzelfde hoofdstuk van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 47/2 ingevoegd, luidende:

«Art. 47/2. — § 1. In de aangelegenheden als bedoeld in artikel 591, eerste lid, wordt bij elke betekening en kennisgeving een lijst gevoegd met de gegevens van de erkende representatieve verenigingen die opkomen voor de belangen van de partijen.

§ 2. De Koning bepaalt de criteria waaraan de in § 1 bedoelde verenigingen moeten voldoen om erkend te worden.»

7 april 2008

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

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

Art 2

Un article 47/1, rédigé comme suit, est inséré dans la première partie, chapitre VII, du Code judiciaire:

«Art. 47/1. — Dans les matières visées à l'article 591, 1°, les procédures telles que réglées dans le présent chapitre doivent être assorties, à chaque fois, de l'envoi, au destinataire de la signification ou de la notification, d'une lettre recommandée en reproduisant les mentions ainsi que d'une lettre ordinaire.»

Art. 3

Un article 47/2, rédigé comme suit, est inséré dans le même chapitre du même Code:

«Art. 47/2. — § 1^{er}. Dans les matières visées à l'article 591, 1°, une liste reprenant les coordonnées des associations agréées représentatives des intérêts des parties doit être annexée à toute signification et notification.

§ 2. Le Roi arrête les critères auxquelles les associations visées au § 1^{er} doivent se conformer aux fins de recevoir l'agrément.»

7 avril 2008

Thierry GIET (PS)
André PERPÈTE (PS)
Karine LALIEUX (PS)
André FRÉDÉRIC (PS)