

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2007-2008

27 MEI 2008

Wetsontwerp tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de procedure inzake huurgeschillen

Evocatieprocedure

AMENDEMENTEN

Nr. 7 VAN MEVROUW **RUSSO C.S.**

Art. 2

Dit artikel vervangen als volgt :

« Artikel 1344septies, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 24 december 2002, wordt vervangen als volgt :

« Art. 1344septies. — Dit artikel is van toepassing op elke hoofdvordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning inzake huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Op straffe van nietigheid en onverminderd het bepaalde in de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733 poogt de rechter de partijen vooraf voor de raadkamer te verzoenen.

Zie :

Stukken van de Senaat :

4-693 - 2007/2008 :

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

Nrs. 2 en 3 : Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2007-2008

27 MAI 2008

Projet de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la procédure relative aux litiges en matière de louage

Procédure d'évocation

AMENDEMENTS

N° 7 DE MME **RUSSO ET CONSORTS**

Art. 2

Remplacer cet article comme suit :

« L'article 1344septies, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, inséré par la loi du 24 décembre 2002, est remplacé comme suit :

« Art. 1344septies. — Le présent article s'applique à toute demande principale introduite par requête, par citation ou par comparution volontaire en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur.

À peine de nullité et sans préjudice des dispositions des articles 731, alinéa 1^{er}, 732 et 733, le juge tente, au préalable, de concilier les parties en chambre du conseil.

Voir :

Documents du Sénat :

4-693 - 2007/2008 :

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

N^{os} 2 et 3 : Amendements.

Zo verzoening wordt bereikt, worden de bewoordingen ervan opgetekend in het proces-verbaal, waarvan de uitgifte wordt voorzien van het formulier van tenuitvoerlegging. »

Nr. 8 VAN MEVROUW **RUSSO C.S.**

Art. 2bis (nieuw)

Een artikel 2bis (nieuw) invoegen, luidende :

« Art. 2bis. — Het tweede lid van hetzelfde artikel wordt aangevuld met de volgende volzin :

« In dat geval wordt de rechtspleging ten gronde uiterlijk binnen dertig dagen aangevat. »

Verantwoording

Soms klopt het dat de bij de programmawet van 24 december 2002 ingevoerde verplichte verzoeningsprocedure problemen met zich brengt op het stuk van de termijnen en de procedure. Die problemen kunnen zich met name voordoen als de huurder afwezig is wanneer de verzoeningspoging is gepland of als gevolg van de tijd die sommige rechtbanken nodig hebben om de partijen op te roepen.

Niettemin is uit de hoorzittingen gebleken dat die verplichte verzoening échte bescherming biedt aan huurders in moeilijkheden, zeker in het licht van de ernstige huisvestingscrisis die thans vele steden en streken van het land treft. Een voorafgaande verzoeningspoging blijft wenselijk, zonder dat de procedure daarom duurder wordt of langer duurt voor de partijen.

De amendementen nrs. 7 en 8 strekken ertoe de verzoening te doen plaatsvinden voor de raadkamer, omdat de procedure in die context makkelijker kan verlopen en geen kosten meebrengt. Mislukt de verzoeningspoging, dan wordt de rechtspleging ten gronde uiterlijk binnen dertig dagen aangevat.

Die formule heeft een dubbel voordeel : ze genereert geen bijkomende kosten en biedt een interventiemogelijkheid aan de verenigingen die de huurdersbelangen verdedigen. Ze legt tevens een termijn vast binnen welke de rechtspleging uiterlijk moet worden aangevat, wat een bijkomende waarborg is voor de eigenaars, waarvan velen afhankelijk zijn van huurinkomsten.

Si une conciliation intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire. »

N° 8 DE MME **RUSSO ET CONSORTS**

Art. 2bis (nouveau)

Insérer un article 2bis nouveau, rédigé comme suit :

« Art. 2bis. — L'alinéa 2 du même article est complétée par la phrase suivante :

« Dans ce cas, la procédure au fond est fixée au plus tard dans les trente jours. »

Justification

Il est parfois exact de dire que la procédure de conciliation obligatoire prévue par la loi-programme du 24 décembre 2002 pose problème en termes de délais et de procédure, notamment par l'absence du locataire au moment de la conciliation ou par la lenteur de certains tribunaux à convoquer les parties.

Cependant, les auditions ont montré qu'elle constitue une réelle protection à l'égard des locataires en difficultés, surtout dans cette période de grave crise du logement qui touche beaucoup de villes et régions du pays. Il convient de conserver le recours à la tentative de conciliation préalable sans que la procédure ne génère de coûts ni de délais supplémentaires pour les parties.

Les amendements n^{os} 7 et 8 visent à faire intervenir la conciliation en chambre du conseil où cette procédure est facilitée et où elle ne génère pas de frais. En cas d'échec, nous introduisons un mécanisme de fixation au fond dans un délai ne dépassant pas trente jours.

Cette formule a le double avantage de ne pas engendrer de frais supplémentaires et de permettre l'intervention d'associations de défense des locataires. Elle définit aussi un délai de fixation maximum, ce qui représente une garantie supplémentaire pour les propriétaires dont beaucoup dépendent des revenus locatifs.

Carine RUSSO.
Francis DELPÉRÉE.
Christophe COLLIGNON.