

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2007-2008

4 JUNI 2008

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

*Evocatieprocedure***VERSLAG**

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **DELPÉRÉE**

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2007-2008

4 JUIIN 2008

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

*Procédure d'évocation***RAPPORT**

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR
M. DELPÉRÉE

Samenstelling van de commissie / Composition de la commission :

Voorzitter / Président : Patrik Vankrunkelsven.**Leden / Membres :**

CD&V - N-VA	Helga Stevens, Hugo Vandenberghe, Pol Van den Driessche, Tony Van Parys.
MR	Alain Courtois, Marie-Hélène Crombé-Berton, Christine Defraigne.
Open Vld Vlaams Belang PS SP.A-SPIRIT	Martine Taelman, Patrik Vankrunkelsven. Hugo Coveliers, Anke Van dermeersch. Christophe Collignon, Philippe Mahoux. Geert Lambert, Guy Swennen.
CDH Écolo	Vanessa Matz. Carine Russo.

Plaatsvervangers / Suppléants :

Dirk Claes, Sabine de Bethune, Nahima Lanjri, Els Schelfhout, Elke Tindemans.
Berni Collas, Alain Destexhe, Philippe Monfils, François Roelants du Vivier.
Roland Duchatelet, Marc Verwilghen, Paul Wille. Yves Buysse, Jurgen Ceder, Joris Van Hauthem. Sfia Bouarfa, Joëlle Kapompolé, Philippe Moureaux. Johan Vande Lanotte, Myriam Vanlerberghe, André Van Nieuwerkerke. Francis Delpérée, Jean-Paul Procureur. José Daras, Josy Dubié.

*Zie :***Stukken van de Senaat :****4-693 - 2007/2008 :**

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.
Nrs. 2 tot 4 : Amendementen.

*Voir :***Documents du Sénat :****4-693 - 2007/2008 :**

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.
N°s 2 à 4 : Amendements.

I. INLEIDING

Het optioneel bicameraal wetsontwerp waarover dit verslag handelt, werd oorspronkelijk ingediend in de Kamer van volksvertegenwoordigers als een wetsvoorstel van mevrouw Katharina Schryvers c.s. (stuk Kamer, nr. 52-815/1).

Het werd door de Kamer van volksvertegenwoordigers aangenomen op 10 april 2008, met 112 tegen 22 stemmen bij 3 onthoudingen.

Het werd op 11 april 2008 aan de Senaat overgezonden die het op 25 april 2008 heeft geëvoceerd.

De commissie heeft het wetsontwerp besproken samen met de minister van Justitie tijdens haar vergaderingen van 6, 14, 21 en 27 mei en van 4 juni 2008.

Tijdens de vergadering van 14 mei werden hoorzittingen gehouden.

II. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE MINISTER VAN JUSTITIE

De minister stipt aan dat het wetsontwerp ertoe strekt de voorafgaande verplichte poging tot minnelijke schikking inzake huurgeschillen af te schaffen. Inderdaad heeft deze niet het beoogde effect, is ze aldus nutteloos en tijdrovend en brengt ze enkel een overbelasting mee van de vredegerichten.

Spreeker verwijst naar de tekst van artikel 2 van de door de Kamer overgezonden tekst, die als volgt luidt :

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

« Art. 1344*septies*.— Dit artikel is van toepassing op elke hoofdvordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning betreffende de huur van woningen.

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733 poogt de rechter de partijen te verzoenen.

Indien de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld.

Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen. ».

III. ALGEMENE BESPREKING

De heer Collignon herinnert eraan dat het oorspronkelijke wetsvoorstel ertoe strekte de verplichte voorafgaande poging tot minnelijke schikking zoals

I. INTRODUCTION

Le projet de loi qui fait l'objet du présent rapport et qui relève de la procédure bicamérale facultative, a été déposé initialement à la Chambre des représentants en tant que proposition de loi de Mme Katharina Schryvers et consorts (doc. Chambre, n° 52-815/1).

Il a été adopté par la Chambre des représentants le 10 avril 2008, par 112 voix contre 22 et 3 abstentions.

Il a été transmis au Sénat le 11 avril 2008 et évoqué le 25 avril 2008.

La commission a examiné le projet de loi au cours de ses réunions des 6, 14, 21 et 27 mai ainsi que du 4 juin 2008, en présence du ministre de la Justice.

La réunion du 14 mai 2008 a été consacrée à une série d'auditions.

II. EXPOSÉ INTRODUCTIF DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Le ministre souligne que le projet de loi vise à supprimer la tentative préalable de conciliation obligatoire en cas de litige en matière de louage, qui n'a effectivement pas l'effet escompté. Elle est dès lors inutile, prend beaucoup de temps et ne fait qu'engorger les justices de paix.

L'orateur renvoie à l'article 2 du texte transmis par la Chambre, lequel est rédigé comme suit :

« L'article 1344*septies* du Code judiciaire, inséré par la loi du 24 décembre 2002, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1344*septies*.— Le présent article s'applique à toute demande principale introduite par requête, par citation ou par comparution volontaire en matière de location de logement.

Sans préjudice des dispositions des articles 731, alinéa 1^{er}, 732 et 733, le juge tente de concilier les parties.

En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure a lieu au fond.

Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées. »

III. DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Collignon rappelle que la proposition de loi initiale visait à la suppression pure et simple de l'obligation de tentative de conciliation préalable

bepaald door de wet, eenvoudigweg af te schaffen omdat die verzoeningspoging de procedure zou vertragen en zelden tot een oplossing zou leiden. Een amendement werd door de Kamer aangenomen. Het bepaalt dat de verplichte poging tot minnelijke schikking behouden blijft, maar in de geschilfase.

Spreker meent dat de verplichte poging tot minnelijke schikking haar nut had. Het argument van de overbelasting van de vredegerichten, vindt hij niet overtuigend. Het voordeel van die poging tot minnelijke schikking is dat ze gratis is. Het amendement dat door de Kamer werd aangenomen, herstelt weliswaar het evenwicht een beetje, maar de verplichte poging tot minnelijke schikking zoals ze nu in de wet is opgenomen, is een duidelijk signaal voor de huurder.

De heer Delpérée verklaart dat zijn fractie een vertegenwoordiger van het Syndicat des Locataires wil horen in verband met de voorgestelde hervorming.

De heer Vankrunkelsven verwijst naar het voorstel van bijzondere wet waarbij de huur zou worden geregionaliseerd. Misschien is het dan ook logisch dat de verschillende regio's deze problematiek zelf regelen en bespreken. Is het dan nodig nu hoorzittingen te organiseren? Spreker verwijst ter zake ook naar de opmerkingen van de raad van state.

De heer Vandenberghe stipt aan dat voorliggend wetsontwerp het gerechtelijk wetboek betreft. Het is helemaal niet zeker dat deze bepaling zal worden geregionaliseerd. Bovendien blijft de federale wet van toepassing zolang de deelregio's geen andere regeling aannemen.

De heer Mahoux en de heer Collignon gaan akkoord met het voorstel van de heer Delpérée om een hoorzitting te houden omdat de voorgestelde wijziging gevolgen heeft voor de rechten van personen.

De heer Vankrunkelsven stelt voor de vergadering van de commissie institutionele aangelegenheden af te wachten. Achteraf kan men dan bepalen of er hoorzittingen plaatsvinden, in welke commissie deze zullen plaatshebben en wie er wordt uitgenodigd.

De heer Van Parys heeft geen bezwaar tegen eventuele hoorzittingen.

De heer Collignon vindt het niet nuttig om een voorstel over huurovereenkomsten ten gronde te onderzoeken in de commissie voor de Institutionele Aangelegenheden en niet te spreken over een eventuele overheveling van bevoegdheden.

De heer Delpérée merkt op dat de commissie voor de Justitie zich moet uitspreken over een ontwerp van gewone wet en niet over een ontwerp van bijzondere wet. Als er bovendien wordt voorgesteld om een vertegenwoordiger van het Syndicat des Locataires te

prévue par la loi, au motif que cette tentative de conciliation retarderait la procédure et aboutirait rarement. Un amendement a été adopté à la Chambre, qui maintient la conciliation obligatoire, mais la place au stade contentieux.

L'orateur estime pour sa part que la conciliation obligatoire avait son utilité. Il ne trouve pas convaincant l'argument tiré de l'encombrement des audiences. Par contre, la conciliation avait l'avantage de la gratuité. Certes, l'amendement adopté à la Chambre rétablit quelque peu l'équilibre, mais la tentative de conciliation obligatoire telle qu'elle existe dans la loi actuelle présentait l'intérêt d'être un signal important pour le locataire.

M. Delpérée déclare que son groupe souhaiterait entendre un représentant du syndicat des locataires sur la réforme proposée.

M. Vankrunkelsven renvoie à la proposition de loi spéciale visant à régionaliser la législation relative aux baux à loyer. Il serait peut-être logique que la problématique en question soit réglée et discutée par les différentes régions elles-mêmes. Faut-il alors organiser maintenant des auditions? L'intervenant renvoie également aux remarques du Conseil d'État en la matière.

M. Vandenberghe souligne que le projet de loi à l'examen concerne le Code judiciaire. Il n'est pas du tout certain que la disposition en question soit régionalisée. De plus, la loi fédérale reste d'application aussi longtemps que les entités fédérées n'adoptent pas un autre règlement.

MM. Mahoux et Collignon se rallient à la suggestion d'audition formulée par M. Delpérée, compte tenu des effets de la modification proposée sur les droits des personnes.

M. Vankrunkelsven propose d'attendre la réunion de la commission des Affaires institutionnelles. L'on pourra décider par la suite si des auditions auront lieu, quelle commission les organisera et qui y sera invité.

M. Van Parys n'a pas d'objection à d'éventuelles auditions.

M. Collignon ne voit pas l'intérêt d'examiner en commission des Affaires institutionnelles le fond d'une proposition qui concerne le bail à loyer, indépendamment de la question d'un éventuel transfert de compétences.

M. Delpérée fait observer que la commission de la Justice est saisie d'un projet de loi ordinaire, et non d'un projet de loi spéciale. En outre, si l'on propose d'entendre un représentant du Syndicat des locataires, ce n'est pas pour l'interroger sur l'état de la régiona-

horen, dan is dat niet om hem vragen te stellen over de regionalisering van huuraangelegenheden, maar wel over de relaties tussen huurder en verhuurder, los van het feit of er al dan niet sprake is van regionalisering.

De heer Vankrunkelsven stemt ermee in dat deze materie eerder tot de bevoegdheid van de commissie voor de Justitie behoort. Dit neemt niet weg dat de gemeenschappen en regio's enige inspraak mogen hebben.

De heer Swennen steunt het voorstel om hoorzittingen te houden. De neerslag van deze vergaderingen kan trouwens als inspiratiebron dienen voor de regio's.

Na die gedachtewisseling, besluit de commissie hoorzittingen te houden.

IV. HOORZITTINGEN

A. Uiteenzettingen van de heer Garcia (secretaris-generaal) en mevrouw Galopin, vertegenwoordigers van het *Syndicat des Locataires*

De heer Garcia verheugt zich over het feit dat de Senaat hoorzittingen organiseert over dit wetsontwerp want geen enkele organisatie heeft de kans gekregen om haar mening te geven tijdens de besprekingen van de tekst in de Kamer van volksvertegenwoordigers.

Het Syndicat des Locataires wil veeleer de huidige wet behouden. Ook al kunnen bepaalde huurders de verplichte poging tot minnelijke schikking aangrijpen om tijd te winnen, de ervaring leert dat die voorafgaande poging vaak een eerste stap is om de partijen te verzoenen. Wanneer huurders zich tot het Syndicat des Locataires richten, loopt 50% van de verplichte pogingen tot minnelijke schikking uit op een akkoord tussen de partijen.

Spreker denkt dat de afschaffing van de verplichte poging tot minnelijke schikking nefast is voor de huurders. In de praktijk zijn het de minstbedeelde huurders die een beroep doen op de huurdersbond. De rechtbank is een instelling die indruk maakt op dat soort mensen. De overgrote meerderheid van de huurders ziet het verschil niet tussen een dagvaarding en een oproeping voor de vrederechter met het oog op verzoening. Heel vaak reageren de huurders als zij een oproeping tot verzoening krijgen. Ze richten zich tot een vereniging of proberen informatie in te winnen over de procedure.

Het is uiterst belangrijk om die stap die voorafgaat aan een dagvaarding ten gronde, te behouden want hij zet de huurder in beweging in het prille beginstadium van het probleem. Wanneer het Syndicat des Locataires wordt geraadpleegd, dan wordt de huurder opnieuw gewezen op zijn verplichtingen, meer bepaald in verband met de betaling van de huur en men probeert de partijen te verzoenen.

lisation, mais bien sur les relations entre propriétaire et locataire, qu'il y ait ou non régionalisation.

M. Vankrunkelsven convient que la matière en question relève plutôt de la compétence de la commission de la Justice. Il n'empêche que les communautés et les régions puissent avoir voix au chapitre dans une certaine mesure.

M. Swennen soutient la proposition visant à organiser des auditions. Les régions peuvent d'ailleurs s'inspirer des résultats de celles-ci.

À la suite de cet échange de vues, la commission décide d'organiser des auditions.

IV. AUDITIONS

A. Exposés de M. Garcia (Secrétaire général) et Mme Galopin, représentants du *Syndicat des Locataires*

M. Garcia se réjouit du fait que le Sénat ait décidé d'organiser des auditions sur le projet de loi à l'examen car aucune organisation n'a eu l'occasion de s'exprimer lors des discussions du texte à la Chambre des représentants.

Le Syndicat des Locataires est plutôt favorable au maintien de la loi actuelle. En effet, même si certains locataires peuvent utiliser la tentative de conciliation obligatoire pour gagner du temps, l'expérience démontre que ce préalable est souvent un premier pas vers une conciliation entre les parties. Lorsque des locataires s'adressent au Syndicat des Locataires, dans plus de 50% des cas la tentative de conciliation obligatoire se solde par un accord entre les parties.

L'intervenant pense que la suppression de la tentative de conciliation obligatoire est néfaste pour les locataires. En pratique, ce sont les locataires les plus défavorisés qui font appel au syndicat. Or, la justice reste une institution qui impressionne ce type de personnes. La très grande majorité des locataires ne perçoivent pas la différence entre une convocation devant le juge de paix en vue d'une conciliation ou une assignation. Le plus souvent, les locataires qui reçoivent la convocation en conciliation réagissent. Ils s'adressent à une association ou essaient de se renseigner sur la procédure qui les attend.

Il est primordial de maintenir cette étape préalable à une assignation au fond car elle fait réagir le locataire à un stade précoce du problème. Le Syndicat des Locataires, lorsqu'il est consulté, rappelle au locataire les obligations qui lui incombent, notamment quant au paiement des loyers et cherche à concilier les parties en présence.

Door de verplichte poging tot minnelijke schikking te behouden, krijgen de huurder en de verhuurder de kans om elkaar te ontmoeten en te proberen zich te verzoenen. De heer Garcia denkt trouwens dat die voorafgaande fase geen overdreven vertragingen in de procedures veroorzaakt.

Indien het parlement toch verkiest om de verplichte poging tot minnelijke schikking af te schaffen, dan zou er volgens de heer Garcia een oplossing gevonden moeten worden voor het feit dat de huurders vaak alleen staan voor de vrederechter. Een huurder die dat wenst, moet begeleid kunnen worden door een gespecialiseerde organisatie die de verdediging van de huurders op zich neemt. Hij benadrukt dat die verenigingen over gekwalificeerd personeel beschikken en dat zij huurders kwaliteitsdiensten kunnen aanbieden. Spreker verwijst bovendien naar de arbeidsrechtbanken waar werknemers zich kunnen laten vertegenwoordigen door een vakbond.

Er dient in het Belgisch gerecht een mechanisme gevonden te worden dat mensen die om financiële redenen geen beroep kunnen doen op een advocaat, de mogelijkheid geeft zich te laten begeleiden door een erkende organisatie. Het is niet de bedoeling de huurder te vertegenwoordigen, maar hem te begeleiden. Indien men tot een verzoening wil komen, dan is een rechtstreeks persoonlijk contact tussen de partijen noodzakelijk.

Mevrouw Galopin verklaart dat zij al meer dan tien jaar ervaring heeft in het begeleiden van leden van het Syndicat des Locataires voor de gerechtelijke instanties. Hulp krijgen van iemand die beslagen is in de materie, biedt de huurder voor de hand liggende voordelen. Minderbedeelden begrijpen de procedures niet. Als er een vertegenwoordiger van een huurdersvereniging is, dan wordt de taak van de vrederechter ook minder zwaar. Ten slotte is het voor de tegenpartij een voordeel om geconfronteerd te worden met iemand die de materie kent.

Als de vereniging optreedt, bereiken de huurder en de verhuurder in bijna 70 % van de gevallen een akkoord.

De verplichte poging tot minnelijke schikking is geen wondermiddel. Ze vindt niet voor alles een oplossing. Toch is het belangrijk die poging in stand te houden want zo blijft de deur op een kier staan en kan de relatie tussen de partijen terug hersteld worden. Ook al leidt de verzoeningspoging niet altijd tot een oplossing, ze maakt wel de weg vrij om de dialoog tussen de partijen terug op gang te brengen.

Dit wetsontwerp bepaalt dat de vrederechter de partijen probeert te verzoenen. Ondanks het feit dat vrederechters vaak buurtgeschillen behandelen, beschikken zij niet over alle elementen om te kunnen afwegen of een minnelijke schikking mogelijk is.

Le maintien de la tentative de conciliation obligatoire donne au locataire et au propriétaire la possibilité de se rencontrer et d'essayer de se concilier. M. Garcia pense par ailleurs que cette étape préalable n'occasionne pas de retards exagérés dans les procédures.

Si le parlement devait cependant estimer préférable de supprimer la tentative de conciliation obligatoire, M. Garcia pense qu'il faudrait dans ce cas trouver une solution au fait que les locataires se retrouvent souvent seuls devant le juge de paix. Un locataire qui le souhaite devrait pouvoir être accompagné par une organisation spécialisée dans la défense des locataires. Il souligne que ces associations possèdent du personnel qualifié et que le service qu'elles peuvent offrir aux locataires sur ce plan est de qualité. L'intervenant renvoie par ailleurs à la solution qui existe devant les juridictions du travail où les travailleurs peuvent se faire représenter par leur syndicat.

Il faudrait trouver en droit belge un mécanisme afin de permettre à des gens qui, pour des raisons financières, ne savent pas faire appel à un avocat, de pouvoir se faire assister par une organisation reconnue. Le but n'est pas de représenter le locataire mais de l'accompagner. Si l'on veut que la conciliation aboutisse, cela nécessite un contact direct personnel entre les parties.

Mme Galopin précise qu'elle accompagne les affiliés du Syndicat des Locataires devant les instances judiciaires depuis plus d'une dizaine d'années. L'avantage pour les locataires de bénéficier de l'aide d'une personne avertie de la matière est évident. Les personnes précarisées ne comprennent pas les procédures. La présence d'un représentant d'une association de défense des locataires facilite également la tâche des juges de paix. Enfin, c'est un avantage pour la partie adverse que d'être confrontée à un interlocuteur qui maîtrise la matière.

Lorsque son association intervient, elle arrive dans près de 70 % des cas à un accord entre le locataire et le propriétaire.

La conciliation obligatoire n'est pas la panacée. Elle ne réussit pas dans tous les cas. Il est cependant important de la maintenir car c'est une porte qui est ouverte, une possibilité de rétablir un dialogue entre les parties. Même si la conciliation n'aboutit pas, elle ouvre une voie vers un dialogue ultérieur possible entre les parties.

Le projet de loi à l'examen prévoit que le juge de paix tente de concilier les parties. Cependant, malgré le travail de proximité effectué par les juges de paix, ceux-ci ne disposent pas de tous les éléments pour pouvoir apprécier si un accord amiable est possible.

B. Uiteenzetting door de heer Janssens, vertegenwoordiger van het Koninklijk Verbond van Belgische Vrede- en Politierechters

De heer Janssens onderlijnt dat de vrederechters een belangrijke rol spelen in voorliggende materie. Het vredegerecht-vijfde kanton in Antwerpen, waarvan spreker voorzitter is, komt heel veel in aanraking met deze problematiek, niet in het minst omdat de linker-oeverbuurt met zijn vele sociale woningen onder de bevoegdheid valt van dit kanton.

Oproeping tot verzoening is voor de vrederechters een werkinstrument bij uitstek, terwijl dit bij de hogere rechtbanken weinig wordt gehanteerd. In huurgeschillen is de oproeping tot verzoening van primordiaal belang om conflicten op te lossen zonder hoeven over te gaan tot een echte gerechtelijke procedure.

Het voordeel van de oproeping tot verzoening is dat het gesprek tussen de partijen kan plaatsvinden achter gesloten deuren, op het kabinet van de vrederechter. De vrederechter hoort de partijen, poogt te voelen waar het conflict zich juist situeert en poogt aldus tot een oplossing te komen. De procedure verloopt «vriendschappelijk» en informeel. Bovendien is de procedure kosteloos; er is geen sprake van gerechtskosten en de bijstand van een advocaat is niet vereist.

Het nadeel van de oproeping tot verzoening is dat beide partijen aanwezig moeten zijn om te verzoenen. Als één der partijen niet komt opdagen, is de vrederechter machteloos en kan hij enkel de niet-verzoening vaststellen. De volgende fase is dan de dagvaarding en de daadwerkelijke procedure in openbare zitting.

Indien de partijen echter wel aanwezig zijn en tot een oplossing komen, wordt dit door de vrederechter geakteerd in een proces-verbaal dat dezelfde uitvoerbare kracht heeft als een vonnis.

Wat Antwerpen en de sociale woninghuur betreft, schat spreker dat in ongeveer 80 % van de gevallen, bij een oproeping in verzoening, de huurders niet komen opdagen. Vaak is dat te wijten aan het feit dat de huurder een zekere tactiek toepast om aldus de verhuurder te nopen tot een gerechtelijke procedure, wat hem de mogelijkheid verleent nog langer in het gehuurde goed te blijven.

Aldus kan men stellen dat grosso modo in 80 % van de gevallen tijdverlies wordt geleden, terwijl de situatie voor de huurders meestal hopeloos is. Het gaat meestal om aanzienlijke huurachterstallen, waarbij de huurder niet in staat is om een redelijk voorstel of afbetalingsplan te doen.

B. Exposé de M. Janssens, représentant de l'Union royale des juges de paix et de police

M. Janssens souligne que les juges de paix jouent un rôle important dans la matière qui nous occupe. La justice de paix du cinquième canton d'Anvers, dont l'intervenant est le président, est très souvent confrontée à la problématique en question, en bonne partie à cause du fait que le quartier du Linkeroever, qui comporte de nombreux logements sociaux, relève de ce canton.

L'appel en conciliation est un instrument de travail largement utilisé par les juges de paix, alors que les juridictions supérieures en font rarement usage. Dans le cadre des litiges en matière de louage, l'appel en conciliation revêt une importance capitale pour résoudre les conflits, qui évite aux intéressés de devoir engager une véritable procédure judiciaire.

L'appel en conciliation présente l'avantage que la discussion entre les parties peut se dérouler à huis clos, devant le juge de paix. Ce dernier entend les parties, tente de situer exactement le noeud du conflit et essaie donc de dégager une solution. La procédure se déroule de manière «amicale» et informelle. De surcroît, elle est gratuite: il n'y a pas de frais de justice et l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire.

L'inconvénient de l'appel en conciliation est que les deux parties doivent être présentes pour se concilier. Si l'une des parties ne se présente pas, le juge de paix est impuissant et n'a d'autre choix que de constater la non-conciliation. On passe alors ensuite à la citation et à la véritable procédure en audience publique.

En revanche, si les deux parties sont présentes et parviennent à résoudre le conflit, le juge de paix l'acte dans un procès-verbal qui a la même force exécutoire qu'un jugement.

En ce qui concerne les litiges en matière de louage de logements sociaux à Anvers, l'intervenant estime que les locataires ne se présentent pas à un appel en conciliation dans près de 80 % des cas. C'est dû souvent à une manoeuvre tactique du locataire, qui consiste à contraindre le bailleur à engager une procédure judiciaire, ce qui permet au locataire de rester plus longtemps dans le bien loué.

On peut donc affirmer que l'on perd du temps dans environ 80 % des cas, alors que la situation est souvent désespérée pour les locataires. Il s'agit généralement d'arriérés de loyers considérables, pour le paiement desquels le locataire n'est pas en mesure de faire une proposition raisonnable ou de présenter un plan d'apurement acceptable.

Spreker leidt hieruit af dat het in deze 80 % van de gevallen goed zou zijn de verplichte oproeping tot verzoening af te schaffen. In de overige 20 % niet hopeloze situaties, bij tijdelijke financiële problemen van de huurder, werpt de verplichte verzoening wel vruchten af.

Spreker besluit dat in het overgrote deel van de huurgeschillen de verplichte oproeping tot verzoening geen oplossing biedt.

C. Uiteenzetting door de heer Inslegers, vertegenwoordiger van Vlaams Overleg Bewonersbelangen

Spreker stipt aan dat het voorliggende wetsvoorstel de poging tot minnelijke schikking niet zonder meer afschaft. Deze poging tot minnelijke schikking zal in de toekomst kunnen plaatsvinden op de inleidende zitting. Verder wordt het toepassingsgebied verruimd en is de poging niet meer beperkt tot uithuiszetting, huurprijsaanpassing of invordering van achterstallige huurgelden. Tevens doet het er niet toe wie de hoofdvordering inleidt, huurder of verhuurder. Verder blijkt de poging tot minnelijke schikking niet enkel te gelden voor vorderingen met betrekking tot de hoofdverblijfplaats. Ook studentenverblijven en tweede verblijven zouden aldus onder het toepassingsgebied vallen. Ten slotte is er geen uitdrukkelijke sanctie voorzien, in tegenstelling tot deze procedure bij de arbeidsrechtbanken, indien de poging tot minnelijke schikking op de inleidingszitting niet gebeurt.

De huurdersbonden hebben gemengde gevoelens ten aanzien van dit wetsvoorstel.

De praktijk wijst enerzijds aan dat de huurder in ongeveer 70 % van de gevallen niet komt opdagen. Het is dus juist dat een verplichte poging tot minnelijke schikking de zaak zal rekken, wat ook geen goede zaak is voor de huurdersbonden. Hoe groter de huurachterstallen, hoe minder dit valt op te lossen. Een groot deel van het inkomen gaat immers reeds naar huurgelden. De huurder komt in een bijkomende schuldenpiraal terecht, inclusief gerechtskosten, schadevergoedingen en de problemen van herhuisvesting.

Spreker begrijpt aldus dat men wil zoeken naar niet-procedurerekkende oplossing, maar vreest dat voorliggend voorstel het kind met het badwater weggooit. De bedoeling van de voorafgaande verplichte verzoening is ten slotte preventie van gerechtelijke uithuiszetting. Dit blijft een begerenswaardige doelstelling, gelet op de maatschappelijke kosten en de economische, sociale en psychologische impact voor de betrokken persoon.

Spreker heeft in 2003 deel uitgemaakt van een werkgroep van de VVSG, waarop ook sociaal assistenten van de OCMW's aanwezig waren. Er werd

L'intervenant en déduit qu'il conviendrait de supprimer l'appel en conciliation obligatoire dans ces situations qui représentent 80 % des cas. Par contre, pour les 20 % restants où la situation n'est pas désespérée, lorsque le locataire est en proie à des problèmes financiers temporaires, la conciliation obligatoire porte ses fruits.

L'intervenant conclut que l'appel en conciliation obligatoire n'apporte pas de solution pour une grande majorité des litiges en matière de louage.

C. Exposé de M. Inslegers, représentant du Vlaams Overleg Bewonersbelangen

L'intervenant souligne que la proposition de loi en discussion ne supprime pas purement et simplement la tentative de conciliation. À l'avenir, celle-ci pourra avoir lieu à l'audience d'introduction. Par ailleurs, le champ d'application est élargi et la tentative n'est plus limitée à l'expulsion, à l'adaptation du prix du loyer ou au recouvrement des arriérés de loyers. En outre, peu importe qui du locataire ou du bailleur introduit la demande principale. Il s'avère également que la tentative de conciliation ne s'applique pas uniquement aux demandes relatives à la résidence principale. Son champ d'application inclurait également les logements d'étudiants et les résidences secondaires. Enfin, aucune sanction explicite n'est prévue, contrairement à ce qui est le cas pour la procédure similaire auprès des tribunaux du travail, si la tentative de conciliation n'a pas lieu à l'audience d'introduction.

La proposition de loi à l'examen suscite des sentiments mitigés chez les associations de locataires.

La pratique montre que dans environ 70 % des cas, le locataire ne se présente pas. Il est donc exact qu'une tentative de conciliation obligatoire aura pour effet de faire durer la procédure, ce qui n'est pas non plus une bonne chose pour les associations de locataires. Plus les arriérés de loyers sont élevés, moins le problème est facile à résoudre. En effet, une grande part du revenu est déjà consacrée au loyer. Le locataire est entraîné dans une nouvelle spirale d'endettement, incluant des frais de justice et des dommages-intérêts, sans compter les problèmes de relogement.

L'intervenant comprend donc que l'on recherche une solution qui n'allonge pas la procédure, mais il craint qu'avec la proposition en discussion, on ne jette le bébé avec l'eau du bain. L'objectif de la conciliation préalable obligatoire est, en fin de compte, de prévenir l'expulsion judiciaire. Cela reste un objectif plus que souhaitable, au vu du coût social et de l'impact économique, social et psychologique pour la personne concernée.

L'intervenant a fait partie, en 2003, d'un groupe de travail de la VVSG (Union des villes et communes flamandes), où siégeaient également des assistants

hierbij gekeken naar de mogelijkheden van het OCMW om vroegtijdig tussen te komen in geval van huurachterstal.

De conclusie is driedelig.

De termijn is zeer kort tussen het ogenblik dat het OCMW in kennis wordt gesteld van huurachterstallen en de inleidende zitting, zodat organisatie van een aangepaste dienstverlening moeilijk is.

Verder stellen de OCMW-assistenten vast dat vaak nog onderhandeling mogelijk is tussen huurder en verhuurder. En regeling is mogelijk zolang de huurachterstallen niet al te groot zijn, wat impliceert dat tijdig ingrijpen belangrijk is; op de inleidende zitting is dit te laat. Verder zijn verhuurders veel minder bereid toegevingen te doen eens de stap naar een gerechtelijke procedure is gezet. De minnelijke schikking lukt meestal als de verhuurder een afweging maakt tussen een regeling in der minne met weinig kosten en een rechtsvordering. Eens de rechtsvordering ingeleid, wil hij zekerheid.

Men had misschien eerder moeten zoeken waarbij men sneller op de bal kan spelen en waarbij men adequaat kan tussenkomen zodra een huurachterstal wordt opgebouwd.

De VVSG-werkgroep wees hierbij op de problematiek van de betaalbaarheid van de huurprijzen. Zo betaalt 39,2% van de private Vlaamse huurders meer dan 30% van hun inkomen aan de naakte huur, en betaalt 17,3% zelfs meer dan 40% van zijn inkomen aan de naakte huur (cijfers 2005). Dat het van kwaad naar erger gaat blijkt ook uit de cijfers. Zo bedroeg het gemiddelde aandeel van het beschikbaar inkomen dat naar private huur gaat in 1995 nog 21,8% en is dit in 2005 al opgeklommen naar 29,5%. Voor het laagste inkomensquintiel, met name 23% van de Vlaamse huurders, bedraagt dit gemiddelde aandeel zelfs 30,6% in 1992, 37,9% in 2002 en 42% in 2005. Zeker voor de laagste inkomensgroep is er nood aan een vorm van huursubsidie.

Een andere piste is de uitwerking van een federaal fonds waarbij de OCMW's kunnen worden aangesproken, ook door de verhuurder, bij een huurachterstal van 1 maand. De huurder kan dan onmiddellijk een afbetalingsplan uitwerken met het OCMW, dat de achterstallige gelden voorschiet en betaalt aan de verhuurder.

Er zou ook een sensibiliseringscampagne op poten moeten worden gezet, want vaak hebben de huurders met financiële problemen, de neiging het huurgeld als eerste kosten niet te betalen, juist omdat dit een dermate groot aandeel vormt van hun beschikbaar inkomen.

sociaux des CPAS. À cette occasion, le groupe de travail a exploré les possibilités dont le CPAS dispose pour intervenir anticipativement en cas d'arriéré de loyer.

La conclusion est triple.

Le délai entre le moment où le CPAS est informé de l'existence d'arriérés de loyer et l'audience d'introduction est très court, ce qui complique l'organisation d'un service adapté.

Par ailleurs, les assistants des CPAS constatent que, dans bien des cas, il est encore possible d'organiser une négociation entre le locataire et le bailleur. Un arrangement est possible tant que les arriérés de loyer ne sont pas trop conséquents, d'où l'importance d'intervenir à temps; à l'audience d'introduction, il est trop tard. D'autre part, les bailleurs sont beaucoup moins disposés à faire des concessions une fois franchi le pas de la procédure judiciaire. La conciliation aboutit la plupart du temps lorsque le bailleur met en balance un arrangement à l'amiable à peu de frais et une action en justice. Une fois que l'action a été introduite, il veut la sécurité.

Peut-être aurait-il été préférable de chercher une solution permettant de réagir plus rapidement et d'intervenir de manière adéquate dès qu'il y a un arriéré de loyer.

Le groupe de travail de la VVSG a, à cet égard, attiré l'attention sur la question de l'accessibilité des loyers. Ainsi, 39,2% des locataires flamands sur le marché privé consacrent plus de 30% de leur revenu au loyer nu, et 17,3% y consacrent même plus de 40% (chiffres de 2005). Les chiffres montrent également que la situation ne fait qu'empirer. C'est ainsi que la quotité moyenne du revenu disponible qui est consacrée au loyer d'un logement sur le marché privé, qui était encore de 21,8% en 1995, est passée à 29,5% en 2005. Pour la tranche des revenus les plus faibles, qui concerne 23% des locataires flamands, cette quotité moyenne s'élevait même à 30,6% en 1992, à 37,9% en 2002 et à 42% en 2005. Une forme d'allocation de logement s'impose donc, en particulier pour le groupe des revenus les plus faibles.

Une autre piste consiste en la mise en place d'un fonds fédéral, dans le cadre duquel les parties concernées, y compris le bailleur, pourraient s'adresser aux CPAS en cas d'arriéré de loyer d'un mois. Le locataire peut dans ce cas élaborer immédiatement un plan d'apurement avec le CPAS, qui avance les arriérés et paye le bailleur.

Il faudrait également mettre sur pied une campagne de sensibilisation, car les locataires qui connaissent des difficultés financières ont souvent tendance à négliger en premier lieu le paiement de leur loyer, précisément parce que celui-ci représente une part si importante de leur revenu disponible.

Het gaat hier om een structureel probleem.

D. Uiteenzetting door mevrouw Folens, vertegenwoordiger van Woonwinkel Izegem

Spreekster brengt een verhaal uit de praktijk, aansluitend op de vraag van de huurdersbonden om korter op de bal te spelen.

De huisvestingsdienst regio Izegem werd in 2003 door de Vlaamse regering goedgekeurd als experiment rond lokaal woonbeleid en is sterk bezig met de begeleiding van prioritaire doelgroepen met complexe woonvragen. Een vraag die sterk op de voorgrond treedt is de begeleiding bij gerechtelijke uithuiszetting. In 2004 werd een project opgestart rond deze gerechtelijke uithuiszetting vanuit een aantal vaststellingen op het terrein. Een eerste vaststelling hierbij is dat gerechtelijke uithuiszetting vaak te wijten is aan huurachterstallen, die op hun beurt vaak voortvloeien uit de zeer hoge huurprijzen die een belangrijk procentueel aandeel vormen in het gezinsinkomen. Bovendien zijn een aantal huurders er steevast van overtuigd dat een uithuiszetting niet mogelijk is. Begeleiding is nodig, zeker bij mensen met onvoldoende zelfredzaamheid. Men heeft te maken met een harde kern van kansarme huurders, die begeleiding nodig hebben.

Een andere vaststelling is de lage opkomst van huurders bij een poging tot verzoening. Hiervoor zijn er aantal verklaringen mogelijk, zoals de hoge drempelvrees naar Justitie toe; de mensen maken niet altijd het onderscheid tussen de vrederechter en de andere rechtbanken. Vaak begrijpt men ook de briefwisseling niet en is men zich niet bewust van het belang van de verzoeningspoging. Tevens is er ook een vluchtgedrag vanuit een schaamtegevoel.

Een derde vaststelling is dat de verzoeningspoging niet altijd leidt tot een goed resultaat, ook al zijn beide partijen aanwezig. Huurders zijn vaak onvoldoende voorbereid. Vaak zijn zij ook verbaal minder sterk dan de eigenaars of hun advocaten. Het gebeurt ook vaak dat de eigenaars al vooraf met hun advocaat hebben afgesproken dat zij niet tot een minnelijke schikking willen komen.

Ook de bemiddelingsrol van het OCMW levert in de praktijk vaak weinig resultaat op omdat men moet roeien met de riemen die men heeft. Er worden op dat vlak immers geen extra middelen vrijgemaakt. Meestal worden enkel de cliënten van het OCMW aangesproken omtrent de oproepingen tot verzoeningen, andere opgeroepen huurders worden niet gecontacteerd.

Il s'agit en l'espèce d'un problème structurel.

D. Exposé de Mme Folens, représentante de Woonwinkel Izegem

Dans le prolongement de la demande des syndicats de locataires de réagir plus promptement, l'oratrice relate une expérience concrète.

Le service logement de la région d'Izegem a été agréé par le gouvernement flamand comme organisme d'expérimentation pour la politique locale du logement et il s'occupe activement de l'accompagnement des groupes cibles prioritaires dont les demandes en matière de logement sont complexes. Une des demandes essentielles est l'accompagnement en cas d'expulsion judiciaire. Faisant suite à un certain nombre de constatations sur le terrain, un projet relatif à l'expulsion judiciaire a été lancé en 2004. Une première constatation à cet égard est que l'expulsion judiciaire est souvent due au fait que les gens ne savent pas payer leur loyer parce qu'il est très élevé et représente une proportion importante du revenu du ménage. En outre, un certain nombre de locataires croient dur comme fer qu'une expulsion n'est pas possible. Un accompagnement est nécessaire surtout pour les personnes ne disposant pas d'une autonomie suffisante. L'on a affaire à un noyau dur de locataires déshérités qui ont besoin d'un accompagnement.

Une autre constatation est le fait que les locataires omettent souvent de se présenter à la tentative de conciliation. Plusieurs explications sont possibles, notamment la peur de la justice : les gens ne font pas toujours la distinction entre le juge de paix et les autres juridictions. Il est fréquent aussi que les locataires ne comprennent pas la correspondance qui leur est adressée et ne se rendent pas compte de l'importance de la tentative de conciliation. Ils peuvent également adopter un comportement de fuite, inspiré par un sentiment de honte.

Une troisième constatation est que la tentative de conciliation ne donne pas toujours un bon résultat même si les deux parties sont présentes. Les locataires ne sont pas souvent suffisamment préparés. Ils s'expriment souvent avec moins d'éloquence que les propriétaires ou leurs avocats. De même, il n'est pas rare que les propriétaires aient déjà convenu préalablement avec leur avocat qu'ils ne veulent pas aboutir à une conciliation.

Par ailleurs, le CPAS, en sa qualité de médiateur, n'obtient souvent que des résultats décevants dans la pratique parce qu'il leur faut faire avec les moyens du bord. En effet, aucun moyen supplémentaire n'est libéré dans ce domaine. En général, seuls les clients du CPAS sont contactés au sujet des convocations aux conciliations, les autres locataires convoqués ne le sont pas.

Een laatste vaststelling is de laattijdige hulpvraag van huurders. Ze komen meestal pas enkele dagen voor de uithuiszetting om hulp vragen.

Het project van de dienst huisvesting Izegem streeft naar een vroegtijdig optreden. De crisisopvang bleek immers overbevroegd en dienst kon aldus onmogelijk de uitgezette personen opvangen.

In 2004 werd, in samenspraak met het OCMW en het vrederecht besloten tot een experiment waarbij de huisvestingsdienst, in naam van de OCMW's van de vier gemeenten waar deze werkzaam is, de huurder proactief gaat aanspreken. Dit gebeurt dan enerzijds voor de minnelijke schikking; op het ogenblik dat de eigenaar het verzoekschrift wil indienen, wordt de huisvestingsdienst daarvan telefonisch door de griffie van het vrederecht op de hoogte gebracht. De huisvestingsdienst neemt dan schriftelijk of telefonisch contact op met de huurder. Er wordt ook onderzocht in welke mate dit zou kunnen gebeuren bij huisbezoek. Anderzijds komt de huisvestingsdienst ook tussen na de verzoeningspoging en vlak voor de zitting ten gronde, zodat de huurders beter voorbereid naar de rechtbank kunnen gaan.

In de mate van het mogelijke worden ook de eigenaars opgeroepen om samen met de huurders aan tafel te gaan zitten, waarbij de huisvestingsdienst dan poogt te bemiddelen. In heel wat dossiers levert dit een gunstig resultaat op.

De grootste uitdaging ligt eigenlijk in het bereiken van de huurder.

Spreekster concludeert dat een snelle afhandeling inderdaad positief is, zowel voor huurder als voor eigenaar. Het is voor geen van beide partijen een goede zaak als de huurachterstallen blijven aanslepen en oplopen. Zonder extra ondersteunende preventieve maatregelen zal het aantal uithuiszettingen echter niet afnemen, integendeel, met alle sociale drama's van dien. Een minnelijke oplossing is de meest aangewezen, ook voor de eigenaars. Men mag ook niet vergeten dat opvang voor uithuisgezette gezinnen een grote maatschappelijke kost betekent. Spreekster pleit aldus voor de optimalisatie van de verzoeningspoging, door bijkomende maatregelen uit te werken, via een meer proactief optreden van OCMW, huurdersbonden en woonwinkels.

E. Uiteenzetting van mevrouw Delcourt, vertegenwoordigster van het Algemeen Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat

Het Algemeen Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat is voorstander van het afschaffen van de

Une dernière constatation concerne le fait que les locataires tardent à solliciter une aide. La plupart du temps, ils ne viennent demander de l'aide que quelques jours avant l'expulsion.

Le projet du service logement Izegem vise à mettre en place une intervention précoce. En effet, l'accueil de crise s'est avéré être submergé par les demandes et le service logement était dès lors dans l'impossibilité d'accueillir les personnes expulsées.

En 2004, il a été décidé, en concertation avec le CPAS et la justice de paix, de réaliser une expérience dans le cadre de laquelle le service logement allait s'adresser proactivement au locataire, au nom des CPAS des quatre communes dans lesquelles il travaille. Cela se fait avant la conciliation; au moment où le propriétaire veut déposer la requête, le service logement en est informé téléphoniquement par le greffe de la justice de paix. Le service logement prend alors contact par écrit ou par téléphone avec le locataire. On examine également dans quelle mesure cela pourrait se faire par visite au domicile. Par ailleurs, le service logement intervient aussi après la tentative de conciliation et juste avant l'audience au fond, de sorte que les locataires sont mieux préparés pour aller au tribunal.

Dans la mesure du possible, les propriétaires sont également convoqués pour s'entretenir avec les locataires. À ce moment-là, le service logement tente une médiation, qui aboutit à un résultat favorable dans de très nombreux dossiers.

Le plus grand défi consiste en fait à joindre le locataire.

L'oratrice conclut qu'il est exact qu'un arrangement rapide est positif, tant pour le locataire que pour le propriétaire. Aucune des parties n'a intérêt à ce que les arriérés de loyer s'éternisent et augmentent. Cependant, le nombre d'expulsions, et tous les drames sociaux qui y sont inhérents, ne diminueront pas tant qu'il n'y aura pas de mesures préventives d'assistance supplémentaires, bien au contraire. Une solution amiable est la plus indiquée, y compris pour les propriétaires. L'on ne peut pas non plus oublier que l'accueil des familles expulsées représente un coût important pour la société. L'oratrice est dès lors favorable à l'optimisation de la tentative de conciliation, par l'élaboration de mesures complémentaires, par le biais d'une intervention plus proactive du CPAS, des syndicats de locataires et des « points logement ».

E. Exposé de Mme Delcourt, représentante du syndicat national des propriétaires et copropriétaires

Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires est en faveur de la suppression de la tentative de

verplichte verzoeningspoging. Die fase voor de geschillenregeling is tijdverlies. In bepaalde kantons laten huurders systematisch verstek gaan na een oproeping tot verzoening, omdat ze weten dat de rechtsgang nog maanden zal duren voor het tot een eventuele uithuiszetting komt.

Mevrouw Delcourt wijst erop dat in het kanton Grivegnée de rechtsdag voor een eerste verzoening pas na drie maanden volgt. Een eigenaar die een conflict met zijn huurder heeft, moet drie maanden wachten op de verzoeningszitting. Indien de huurder niet komt opdagen, of de verzoening weigert, of indien er geen akkoord kan worden gevonden, moet de eigenaar een vordering instellen en wachten tot de zaak ten gronde wordt ingeleid. Zo krijgt men termijnen van zes maanden voor de eigenaar een vonnis kan verkrijgen. Wanneer men rekening houdt met een termijn van minstens een maand voor de uithuiszetting, incasseert de eigenaar gedurende ongeveer zeven maanden huurverlies, terwijl hij te maken heeft met een huurder die zijn contractuele verplichtingen niet nakomt.

Meestal hebben partijen reeds een briefwisseling gevoerd en geprobeerd tot een verzoening te komen. Het gebeurt zelden dat een partij de zaak onmiddellijk bij het gerecht aanhangig maakt, zonder eerst contact te hebben gehad met de tegenpartij.

Anderzijds bestaat de mogelijkheid van verzoening al op grond van artikel 731 van het Gerechtelijk Wetboek. Waarom ze verplicht maken? Indien partijen dat willen, kunnen ze vrijwillig voor een verzoening voor de vrederechter verschijnen.

Spreekster meent overigens dat de woorden «verplichte verzoening» met elkaar in tegenspraak zijn. Om tot een verzoening te komen, moeten beide partijen die betrokken zijn bij het conflict bereid zijn een overeenkomst te vinden. Indien bij de verplichte verzoening een opgeroepen partij niet komt opdagen of niet akkoord gaat, vindt de verzoening niet plaats.

Mevrouw Delcourt verwijst ook naar de mogelijkheden die de bemiddeling biedt. De rechter kan partijen, met hun instemming, naar bemiddeling verwijzen.

Tot slot brengt de verzoeningsprocedure een reeks praktische problemen met zich. Zelfs als het tot een verzoening komt, wanneer partijen tot een akkoord komen over het beëindigen van een huurovereenkomst op een overeengekomen datum en er een probleem rijst over de plaatsbeschrijving, staat het proces-verbaal van verzoening immers niet toe dat er een deskundigenonderzoek wordt uitgevoerd. Om de aanwijzing van een deskundige te verkrijgen, moet de eigenaar een nieuw verzoek indienen. Dat doet de procedures oplopen en overbelast de griffies, met alle negatieve gevolgen vanden voor alle rechtzoekenden.

conciliation obligatoire. Cette étape préalable à la procédure contentieuse est une perte de temps. Dans certains cantons, les locataires ne donnent systématiquement pas suite à la convocation en conciliation puisqu'ils savent que la procédure prendra encore plusieurs mois avant une éventuelle expulsion.

Mme Delcourt signale que pour le canton de Grivegnée, la date de fixation pour une première conciliation est à trois mois. Le propriétaire qui est en conflit avec son locataire doit attendre trois mois pour l'audience en conciliation. Si le locataire ne se présente pas ou refuse la conciliation ou qu'aucun accord ne peut être trouvé, le propriétaire doit déposer une requête et attendre que l'affaire soit introduite au fond. On arrive ainsi à des délais de six mois avant que le propriétaire puisse obtenir un jugement. Tenant compte d'un délai d'un mois minimum pour l'expulsion, le propriétaire est exposé à une perte de loyers durant environ sept mois alors qu'il est confronté à un locataire qui ne remplit pas ses obligations contractuelles.

Dans la majorité des cas, les parties concernées ont déjà échangé des courriers et essayé de se concilier. Il est rare qu'une partie saisisse directement la justice sans avoir au préalable eu des contacts avec la partie adverse.

D'autre part, la possibilité de conciliation existe déjà en application de l'article 731 du Code judiciaire. Pourquoi vouloir la rendre obligatoire? Si la volonté des parties existe, elles peuvent aller volontairement en conciliation devant le juge de paix.

L'intervenante estime par ailleurs que les termes «conciliation obligatoire» sont antinomiques. Pour obtenir une conciliation, il faut que les deux parties en conflit aient la volonté de trouver un accord. Lors de la conciliation obligatoire, si la partie convoquée ne se présente pas ou si elle n'est pas d'accord, la conciliation n'a pas lieu.

Mme Delcourt renvoie également aux possibilités offertes par la médiation. Le juge peut, avec l'accord des parties, les envoyer en médiation.

Enfin, la procédure de conciliation obligatoire pose une série de problèmes pratiques. Ainsi, même dans l'hypothèse où la conciliation aboutit, lorsque les parties arrivent à un accord sur la cessation du bail à une date convenue, si un problème se pose au niveau de l'état des lieux de sortie, le procès-verbal de conciliation ne permet pas de mettre en œuvre une expertise judiciaire. Le propriétaire est obligé d'introduire une nouvelle demande en vue d'obtenir la désignation d'un expert. Cela multiplie les procédures et encombre les greffes avec tous les effets négatifs pour l'ensemble des justiciables.

Om al die redenen pleit het Eigenaarssyndicaat voor het afschaffen van de verplichte verzoeningspoging, aangezien ze niet efficiënt is.

F. Gedachtewisseling

De heer Delpérée herinnert eraan dat het voorliggende ontwerp de procedure inzake huurgeschillen betreft. Een spreker heeft gepleit voor een systeem van vertegenwoordiging in rechte van de huurders door hun verenigingen of vakbonden. Een tweede spreker heeft gewezen op macro- en micro-economische problemen, de huurprijzen, het aandeel van de huur in de gezinsbudgetten, en heeft gepleit voor een subsidieregeling ten gunste van huurders. Spreker begrijpt het verband niet tussen deze twee aspecten en de afschaffing van de verplichte poging tot minnelijke schikking.

De heer Garcia vindt het verband evident. Het feit dat een deel van de huurders — een minderheid — de huur niet betaalt, heeft te maken met de heel hoge huurprijzen. In grote steden besteden huurders in het algemeen 50 tot 60 % van hun inkomen aan huur. Het verband met de minnelijke schikking is dat deze procedure het probleem heel snel aan het licht kan brengen. Op dat ogenblik kunnen sociale maatregelen worden genomen.

Het instellen van een verplichte poging tot minnelijke schikking heeft niets tegenstrijdigs. Alvorens de geschillenfase — de oorlog — op te starten, is men verplicht een periode van verzoening in acht te nemen. Als men dit wegneemt, begint de strijd meteen. De heer Garcia gaat ervan uit dat, aangezien elke oorlog uiteindelijk moet uitmonden in vrede, het wijs is om te beginnen met een verzoeningspoging.

Huurdersverenigingen pleiten voor het behoud van de verplichte poging tot minnelijke schikking, omdat dit vele huurders verplicht om te reageren, bijvoorbeeld door een vereniging te gaan raadplegen. Dankzij de verplichte minnelijke schikking worden verenigingen en OCMW's sneller op de hoogte gebracht van een probleem. Het is juist essentieel om snel in te grijpen, vooraleer de geschillenfase intreedt. Wanneer de huurachterstallen te hoog zijn opgelopen, is een minnelijke schikking gewoonlijk niet meer mogelijk omdat de huurder niet meer in staat is de huur plus een gespreide aanzuivering van de achterstallen te betalen.

Misschien moet de bestaande verzoeningsprocedure enigszins aangepast worden om de opgeroepen partij te verplichten aanwezig te zijn, wat de kans op succes zal vergroten. De moeilijkheid is om een gepaste sanctie te vinden voor een partij die niet verschijnt. Het is evident dat strafrechtelijke of financiële sancties geen optie zijn wanneer men te maken heeft met personen die hun financiële verplichtingen niet kunnen nakomen.

Pour toutes ces raisons, le Syndicat de propriétaires plaide pour la suppression de la tentative de conciliation obligatoire car elle n'est pas efficace.

F. Échange de vues

M. Delpérée rappelle que le projet à l'examen traite de la procédure relative aux litiges en matière de louage. Un intervenant a plaidé pour la mise en place d'un système de représentation en justice des locataires par leurs associations ou leurs syndicats. Un second intervenant a mis en avant les problèmes macro-économiques, micro-économiques, le prix des loyers, la part des loyers dans les budgets des familles et plaidé pour un système de subsides en faveur des locataires. L'intervenant ne comprend pas le lien entre ces deux réflexions et la question de la suppression de la tentative de conciliation obligatoire.

M. Garcia trouve que le lien est évident. Le fait qu'une partie des locataires — une minorité — ne paie pas ses loyers trouve sa cause dans le caractère très élevé de ceux-ci. En général, dans les grandes villes, les loyers représentent 50 à 60 % des revenus du locataire. L'intervenant met ce problème en relation avec la conciliation car cette procédure permet de détecter très tôt le problème. À ce moment-là, des dispositifs sociaux peuvent se mettre en place.

Prévoir une tentative de conciliation obligatoire n'est pas antinomique. Avant d'entamer la phase contentieuse, c'est-à-dire la guerre, on oblige de respecter une période de conciliation. Si l'on supprime ce préalable, on part immédiatement au combat. M. Garcia part du principe que toute guerre devant s'achever par la paix, il est sage de commencer par une phase de pacification.

Les associations de locataires plaident pour le maintien de l'obligation de conciliation car ce préalable oblige de nombreux locataires à réagir, par exemple en venant consulter une association. Grâce à la conciliation obligatoire, les associations, les CPAS sont avertis plus rapidement des problèmes. Or, il est essentiel d'intervenir de manière précoce, avant la phase contentieuse. Lorsque l'arriéré de loyers est devenu trop important, un arrangement amiable n'est généralement plus possible car le locataire n'est pas en mesure de reprendre le paiement de son loyer, majoré d'un apurement progressif de l'arriéré.

Il faudrait peut-être modaliser quelque peu la procédure de conciliation existante pour obliger la partie convoquée à être présente, ce qui augmente les chances de succès. La difficulté est de trouver une sanction adéquate lorsque la partie ne comparait pas. Il est évident que des sanctions pénales ou financières ne sont pas envisageables face à des personnes qui ne parviennent pas à faire face à leurs obligations financières.

De heer Garcia meent dat het mogelijk moet zijn om middelen te vinden om het verschijnen aan te moedigen. Hij verwijst naar het akkoord dat de sector met de gerechtsdeurwaarders heeft gesloten en waarbij het oproepingsformulier de namen vermeldt van alle huurders- of verhuurdersverenigingen die de ontvanger van het formulier kan raadplegen. Het juridisch jargon blijft immers heel ontoegankelijk voor de modale burger die inlichtingen wil over de documenten die hij ontvangt (oproeping tot verzoening, verzoekschrift, dagvaarding, enzovoort).

Anderzijds leert de ervaring in Brussel ons dat rechtens gewoonlijk openstaan voor de aanwezigheid van huurdersverenigingen in huurgeschillen.

De heer Vankrunkelsven vraagt of er wetenschappelijke studies gemaakt zijn sinds de invoering van de verplichte poging tot minnelijke schikking om te onderzoeken welke gevolgen deze maatregel heeft gehad op het aantal uithuiszettingen. Alvorens een beslissing te nemen over de afschaffing van de verplichte poging tot minnelijke schikking, is het raadzaam te weten welke positieve en negatieve gevolgen deze maatregel gehad heeft.

De heer Inslegers verwijst naar de studie van november 2004 over de gerechtelijke uithuiszettingen. De werkgroep, samengesteld uit vertegenwoordigers van de OCMW's en de Vereniging van steden en gemeenten, heeft in een twintigtal steden het aantal vorderingen tot uitzetting onderzocht waarvan de OCMW's kennis hebben genomen, het aantal dossiers waarin de OCMW's stappen hebben ondernomen, het aantal gevallen waarin de OCMW's contact hebben kunnen nemen met de huurder, en ten slotte, het aantal gevallen waarin de uithuiszetting uiteindelijk is uitgevoerd. Deze studie betreft de jaren 2001-2003. Tijdens deze periode is het aantal rechtsvorderingen tot uithuiszetting van een huurder en het aantal daadwerkelijke uithuiszettingen gedaald, terwijl de druk op de vastgoedprijzen in die periode is toegenomen.

Spreeker meent dat men het er over het algemeen over eens is dat de verplichte minnelijke schikking niet het verwachte resultaat heeft opgeleverd. De oorzaken van deze mislukking werden echter onvoldoende onderzocht. Het staat echter niet aan de NGO's om deze wetenschappelijke analyse te maken.

De Kamer van volksvertegenwoordigers heeft vastgesteld dat in 70 tot 80 % van de gevallen, de verplichte poging tot minnelijke schikking niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd, maar alleen tot tijdverlies heeft geleid. De heer Inslegers aanvaardt deze vaststelling. De oorzaken van deze mislukkingen moeten echter nauwkeuriger worden onderzocht. De oplossing waarvoor de Kamer heeft gekozen, het afschaffen van de verplichte poging tot minnelijke schikking, is te radicaal.

M. Garcia pense qu'il serait possible de trouver des incitants pour encourager la comparution. Il renvoie à l'accord négocié par le secteur avec les huissiers de justice pour que le formulaire de convocation mentionne le nom de toutes les associations de bailleurs ou de locataires que les destinataires des documents peuvent consulter. Force est en effet de constater que le jargon juridique reste très inaccessible pour le citoyen moyen qui a besoin d'être renseigné sur le contenu des documents qu'il reçoit (convocation pour une conciliation, requête, assignation, etc.).

D'autre part, l'expérience de Bruxelles montre que les juges sont généralement ouverts à la présence d'associations de défense des locataires dans les litiges en matière de louage.

M. Vankrunkelsven demande si des études scientifiques ont été faites depuis l'instauration de la tentative obligatoire de conciliation pour voir l'effet de cette mesure sur le nombre d'expulsions. Avant de se prononcer sur la suppression de la tentative obligatoire de conciliation, il serait souhaitable d'être informé sur les effets positifs ou négatifs de la mesure.

M. Inslegers renvoie à l'étude de novembre 2004 sur les expulsions judiciaires. Le groupe de travail constitué de représentants de CPAS et de l'Union des villes et communes a étudié dans une vingtaine de villes, le nombre de demandes d'expulsion qui étaient portées à la connaissance des CPAS, le nombre de dossiers dans lesquels les CPAS intervenaient, le nombre de cas dans lesquels les CPAS parvenaient à entrer en contact avec le locataire et enfin, le nombre de cas dans lesquels l'expulsion a été finalement exécutée. Cette étude portait sur les années 2001 à 2003. Au cours de cette période, le nombre de demandes en justice visant à obtenir l'expulsion d'un locataire ainsi que le nombre d'expulsions effectives a diminué alors que la pression sur les prix des logements avait cru durant la période de référence.

L'intervenant pense qu'un large consensus existe sur le fait que la conciliation obligatoire n'a pas atteint le résultat espéré. On n'a cependant pas consacré suffisamment d'études aux causes de cet échec. Ce n'est cependant pas le rôle des ONG's de faire ce travail d'analyse scientifique.

La Chambre des représentants est partie du constat que, dans 70 à 80 % des cas, la tentative obligatoire de conciliation n'aboutit pas au résultat escompté, avec les pertes de temps qui en découlent. M. Inslegers peut partager ce constat. Il faut cependant faire une analyse plus précise des causes de l'échec. La solution retenue par la Chambre, à savoir la suppression de la tentative obligatoire de conciliation, est trop radicale.

Spreker wijst op twee mogelijke oorzaken voor de teleurstellende resultaten van de verplichte poging tot minnelijke schikking. Het aandeel van de huur in het budget van de huurders wordt alsmat hoger ten gevolge van de stijging van de huurprijzen én van de afbrokkeling van hun koopkracht. De minste vertraging in de betaling van de huur (zelfs één maand vertraging) wordt voor de huurder een bijna onoverkomelijk probleem. Bovendien blijft het vredegerecht weinig toegankelijk voor de meeste huurders, om psychologische redenen, maar ook wegens een gebrekkig begrip van de werking van het gerecht. Vele huurders kennen het verschil niet tussen het vredegerecht, de rechtbank van eerste aanleg, de burgerlijke rechtbank, de strafrechtbank, enz. Zij aarzelen dan ook om in te gaan op een oproeping van de griffie. In Nederland, waar huurcommissies bestaan die paritair zijn samengesteld, nemen de huurders beduidend vaker deel aan de rechtsprocedures. De organisatie van de behandeling van het geschil heeft een grote invloed op de toegankelijkheid van het gerecht voor minderbedeelden. Inzake huurgeschillen zou men een voorbeeld kunnen nemen aan de inspanningen die geleverd zijn in het arbeidsrecht om de drempel van de vredegerichten te verlagen.

De heer Inslegers benadrukt dat de aan deze verenigingen toegekende middelen aanzienlijk verhoogd moeten worden als men wil dat huurders- en verhuurdersverenigingen de bevoegdheid krijgen om hun leden in rechte te vertegenwoordigen.

De Vlaamse huurdersverenigingen krijgen subsidies van de Vlaamse regering, om voor juridische eerstelijns hulp te zorgen. Die financiële middelen zijn echter ontoereikend om de leden correct in rechte te vertegenwoordigen. De taken van de huurdersverenigingen uitbreiden zonder de middelen hieraan aan te passen, zal frustratie veroorzaken bij de huurders, omdat ze geen kwaliteitsdienstverlening zullen krijgen.

Mocht de wetgever de verenigingen het recht toekennen om hun leden in rechte te vertegenwoordigen — ongetwijfeld een interessante mogelijkheid om de toegang tot de rechtsbedeling te bevorderen — dan moeten de middelen voor de taken van juridische eerstelijns hulp welke die verenigingen verrichten hieraan worden aangepast.

Indien men vasthoudt aan het principe dat alleen advocaten de eigenaars en huurders in rechte kunnen vertegenwoordigen, dan kan men de bijstandsrol van de verenigingen beperken tot de verplichte verzoening. Komt het niet tot een verzoening, dan moet men voor de fase van het geschil een beroep doen op de diensten van een advocaat.

L'intervenant évoque deux hypothèses expliquant les résultats insuffisants de la tentative obligatoire de conciliation. La part des loyers dans le budget des locataires, à la suite de l'augmentation des loyers mais aussi de l'érosion du pouvoir d'achat des locataires, est en constante augmentation. Le moindre retard dans le paiement des loyers (même un mois de retard) constitue dès lors un problème presque insurmontable pour le locataire. Par ailleurs, pour des raisons psychologiques, mais également de mauvaise compréhension de l'appareil judiciaire, l'accès aux justices de paix reste difficile pour de nombreux locataires. Beaucoup de locataires ne connaissent pas la différence entre les justices de paix, les tribunaux de première instance, les juridictions civiles ou pénales, etc. Ils hésitent dès lors à se présenter à la suite d'une convocation émanant du greffe. Aux Pays-Bas, où existent des commissions des loyers, qui sont composées de manière paritaire, le taux de participation des locataires aux procédures est sensiblement plus élevé. La manière dont on organise le traitement du contentieux joue un grand rôle pour ce qui concerne l'accès des personnes défavorisées à la justice. On devrait, en matière de litiges locatifs, s'inspirer des efforts qui ont été faits en droit du travail pour réduire le seuil d'accès aux justices de paix.

Si l'on veut, dans cette optique, reconnaître aux associations de locataires et de propriétaires le pouvoir de représenter leurs membres en justice, M. Inslegers souligne qu'il faut dans ce cas augmenter de manière sensible les moyens alloués à ces associations.

Les associations flamandes de locataires perçoivent des subsides du gouvernement flamand pour assurer un service d'aide juridique de première ligne. Ces enveloppes budgétaires sont cependant insuffisantes pour assumer de manière correcte la représentation en justice des membres. Prévoir un élargissement des missions des associations de locataires sans adapter en conséquences les moyens va occasionner des frustrations auprès des locataires car ils ne recevront pas un service de qualité.

Si le législateur devait octroyer aux associations le droit de représenter leurs membres en justice — ce qui serait certainement une option intéressante pour favoriser l'accès à la justice — il faudrait dans ce cas adapter en conséquences les moyens pour les missions d'aide juridique de première ligne assurées par ces associations.

Si l'on maintient le principe que seuls des avocats peuvent représenter les propriétaires et les locataires en justice, on pourrait alors limiter le rôle d'assistance des associations à la phase de la conciliation obligatoire. Si celle-ci n'aboutit pas, il faut faire appel aux services d'un avocat pour la phase contentieuse.

De heer Collignon denkt dat het probleem van de vertegenwoordiging in rechte van de huurders door de huurdersyndicaten buiten het bestek van het debat valt. Er bestaat overigens reeds een hele reeks mechanismen voor wie zich voor het gerecht wil laten verdedigen. Men kan zich wenden tot een bureau voor rechtsbijstand en men zal kosteloos een advocaat toegewezen krijgen die in huurzaken gespecialiseerd is. Het is dus niet nodig nog eens uit te vinden wat al bestaat.

Het debat van vandaag gaat over de vraag of de verplichte verzoening voorafgaand aan de rechtsgang over het geschil voor huurgeschillen het algemeen belang dient. Zoals de heer Janssens heeft verklaard is het een kosteloze procedure, die op bemiddeling is gericht, en die plaatsvindt in het kantoor van de vrederechter. Men dient te weten of die voorafgaande fase een meerwaarde oplevert, aangezien die aanpak de rechtsgang vertraagt.

De voorstanders van het afschaffen van de verplichte verzoeningspoging klagen over de verlenging van de rechtsgang en de gevolgen van die poging voor de overbelasting van de vrederechters. Klopt het dat die voorafgaande fase de vrederechters overbelast?

Tevens verwijst de heer Collignon naar amendement nr. 7 dat in de Kamer van volksvertegenwoordigers werd ingediend door mevrouw Genot en de heer Van Hecke (stuk Kamer nr. 52-0815/07), waarin werd voorgesteld het beginsel van de verplichte verzoening te handhaven. Indien het niet tot een verzoening komt, luidde het voorstel dat de zaak op de rol van de volgende rechtsdag wordt geplaatst als een geschil. Verzoent dat amendement beide belangen?

Mevrouw Crombé-Berton vraagt of de verplichte verzoening een antwoord is op de hoge huurprijzen en op de schaarste van sociale woningen. Ze herinnert eraan dat de facultatieve verzoening bestaat.

Spreekster denkt dat die voorafgaande fase, die kan worden aangewend om de zaak te rekken, het omgekeerde gevolg kan hebben van wat wordt nagestreefd. Moet niet worden gevreesd dat de eigenaar uit angst voor het risico dat hij zijn huur niet zal ontvangen gedurende de lange maanden dat de procedure duurt, in zijn huurprijs een risicopremie zal opnemen om zich tegen dat probleem in te dekken?

Zet dat tevens de eigenaar niet aan tot nog meer kieskeurigheid bij de keuze van zijn huurder? Schiet die verplichte verzoeningsprocedure, die theoretisch in het voordeel van de huurder is, haar doel niet voorbij?

Wat de 20 tot 30% van de gevallen betreft waarin de partijen zich na de verplichte verzoeningspoging verzoenen: niets belet hen tot een overeenkomst te

M. Collignon pense que la question de la représentation en justice des locataires par les syndicats de locataires sort du cadre de la discussion. Par ailleurs, il existe déjà une série de mécanismes pour toute personne qui souhaite se faire défendre en justice. Elle peut se présenter dans un bureau d'assistance judiciaire et on lui désignera, gratuitement, un avocat spécialisé en matière de louage. Il n'est dès lors pas nécessaire de réinventer ce qui existe.

Le débat d'aujourd'hui porte sur la question de savoir si la conciliation obligatoire comme préalable à la procédure contentieuse pour les litiges en matière de louage est utile à l'intérêt général. Comme l'a expliqué M. Janssens, c'est une procédure gratuite, tournée vers la médiation, qui se fait dans le cabinet du juge de paix. Il faut savoir si ce préalable apporte une plus-value compte tenu du retard que cette démarche engendre dans la procédure.

Les tenants de la suppression de la tentative obligatoire de conciliation se plaignent de l'allongement des procédures et des conséquences de cette démarche sur l'encombrement des justices de paix. Est-il exact que cette étape préalable encombre les justices de paix?

M. Collignon se réfère par ailleurs à l'amendement n° 7 déposé à la Chambre des représentants par Mme Genot et M. Van Hecke (doc. Chambre, n° 52-0815/07) qui proposait de maintenir le principe de la conciliation obligatoire. En cas de non-conciliation il était proposé que l'affaire soit inscrite à l'audience suivante en phase contentieuse. Cet amendement est-il de nature à concilier les deux intérêts?

Mme Crombé-Berton demande si la conciliation obligatoire est une réponse à la hausse des loyers et à la pénurie de logements sociaux. Elle rappelle que la conciliation facultative existe.

L'intervenante pense que ce préalable, qui peut être utilisé à des fins dilatoires, peut avoir un effet inverse à ce qui est recherché. Ne faut-il pas craindre que le propriétaire, redoutant le risque de ne pas percevoir ses loyers durant les longs mois que dure la procédure, va inclure dans son loyer une prime de risque pour se garantir contre ce problème?

Par ailleurs, cela ne pousse-t-il pas le propriétaire à faire preuve d'une sélectivité encore plus grande dans le choix de son locataire? Cette procédure de conciliation obligatoire, qui est théoriquement en faveur du locataire, ne manque-t-elle pas son objectif?

Enfin, en ce qui concerne les 20 à 30% des cas dans lesquels les parties se concilient à la suite de la tentative de conciliation obligatoire, rien ne les

komen via een facultatieve verzoening, mocht het wetsontwerp de verplichte verzoening afschaffen.

Mevrouw Crombé-Berton leidt daaruit af dat de verplichte verzoening geen positieve gevolgen heeft, wel integendeel.

Mevrouw Laloux (Directrice van het Algemeen Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat) sluit zich aan bij de analyse van vorige spreekster. In Frankrijk zijn de procedures rond huurgeschillen zo lang dat de verhuurders zoveel mogelijk waarborgen inbouwen bij het sluiten van een contract, om er zo zeker mogelijk van te zijn dat de huurder zijn verplichtingen zal kunnen nakomen. Het gevolg daarvan is dat het uiterst moeilijk is een goed te huren, omdat de verhuurders de huurders heel veel formaliteiten opleggen.

Wat de vraag over het gevolg van de verzoening-poging voor de verlenging van de termijnen betreft, is het de ervaring van spreekster dat een rechtsdag voor een verzoening gemiddeld drie maanden op zich laat wachten. Het Gerechtelijk Wetboek voorziet niet in een termijn voor het vastleggen van die vorderingen tot verzoening.

Wegens personeelsproblemen bedraagt die termijn in het kanton Grivegnée zes maanden.

In het kanton Ukkel bedraagt de termijn voor het vastleggen van een rechtsdag voor een verzoening zes weken en men moet opnieuw zes weken wachten op een rechtsdag voor de vordering wanneer de zaak in de fase van het geschil komt.

Uit die enkele voorbeelden leidt spreekster af dat de voorafgaande verplichte verzoeningspoging een verlenging van de rechtsgang met zich brengt die aanzienlijk en schadelijk voor de eigenaars is. Het gevolg daarvan is dat de eigenaars steeds meer voorzorgen nemen en dat de huurrelatie steeds meer op wantrouwen gestoeld is.

Mevrouw Galopin geeft toe dat in bepaalde kantons werd vastgesteld dat de termijnen voor het bepalen van een rechtsdag voor verzoeningsprocedures vrij lang zijn. Ze kan ook voorbeelden geven waar de verzoeningszitting plaatsvond binnen veertien dagen na het indienen van het verzoekschrift.

Ze denkt dat de oorzaak van het wantrouwen van de verhuurders veeleer in de stijging van de huurprijzen kan worden gevonden. Omdat de huur hoog is, vreest de eigenaar dat zijn huur niet zal worden betaald. Noch de verplichte verzoening, noch de procedures veroorzaken het wantrouwen van de eigenaar.

Spreekster geeft toe dat het wetsontwerp over een bepaling van rechtspleging gaat. Het Gerechtelijk Wetboek voorziet niet in een termijn voor de verzoening.

empêche de chercher un accord dans le cadre d'une conciliation facultative dans l'hypothèse où le projet de loi supprimerait la conciliation obligatoire.

Mme Crombé-Berton en déduit que la conciliation obligatoire n'a pas d'effets positifs, que du contraire.

Mme Laloux (Directrice du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires) partage l'analyse de l'intervenante précédente. En France, les procédures relatives aux litiges en matière de louage sont tellement longues que les bailleurs prennent un maximum de garanties lors de la conclusion du contrat pour s'assurer, autant que faire se peut, que le locataire sera en mesure de respecter ses obligations. La conséquence en est qu'il est extrêmement difficile de prendre un bien en location car les bailleurs imposent de très nombreuses formalités aux locataires.

En réponse à la question sur l'effet de la tentative de conciliation obligatoire sur l'allongement des délais, l'expérience de l'intervenante est que la fixation d'une audience en conciliation est en moyenne à trois mois. Le Code judiciaire ne prévoit pas de délai pour la fixation de ces requêtes en conciliation.

Pour le canton de Grivegnée, en raison de problèmes de personnel, le délai de fixation est de six mois.

Pour le canton de Uccle, le délai de fixation pour une audience en conciliation est de six semaines et il faut attendre un nouveau délai de six semaines pour la fixation à la suite de la requête en phase contentieuse.

L'intervenante déduit de ces quelques exemples que la tentative préalable de conciliation obligatoire occasionne un allongement des procédures qui est considérable et dommageable pour les propriétaires. La conséquence en est que les propriétaires prennent de plus en plus de précautions et que la relation locative se base de plus en plus sur la méfiance.

Mme Galopin reconnaît que, pour certains cantons, des délais de fixation assez longs ont été constatés pour les procédures en conciliation. Elle peut également citer des exemples où l'audience en conciliation a lieu dans les quinze jours du dépôt de la requête.

Elle pense que la cause de la méfiance des bailleurs est plutôt à trouver dans l'augmentation des loyers. Dès lors que le loyer est élevé, le propriétaire redoute que son loyer ne soit pas payé. Ce n'est pas la conciliation obligatoire ni les procédures qui occasionnent la méfiance dans le chef du propriétaire.

L'intervenante reconnaît que le projet de loi porte sur une disposition de procédure judiciaire. Le Code judiciaire ne prévoit pas de délai pour la procédure de

ningsprocedure. Dat is een goede zaak. Ze pleit voor de handhaving van de huidige procedure, want daarmee kan een doorbraak naar onderhandelingen worden bereikt. Ze maakt het mogelijk eigenaar en huurder samen aan tafel te krijgen om een akkoord te sluiten dat vervolgens aan de vrederechter wordt voorgelegd. Het is die aanpak die moet worden aangemoedigd.

Een deel van de bevolking aarzelt nog om de drempel te overschrijden van een wetswinkel of een bureau voor rechtsbijstand. Ook al verstrekken die instellingen degelijke diensten, het is gemakkelijker voor de huurders een huurdersvereniging of -syndicaat in hun buurt te consulteren.

De heer Collignon vraagt hoeveel huurders door het Syndicat des Locataires vertegenwoordigd worden.

De heer Garcia denkt niet dat het aantal leden van fundamenteel belang is. Er zijn overigens meer organisaties die de huurders verdedigen. Het Syndicat des Locataires verdedigt niet de meerderheid van de huurders. Waar het op aankomt, is te weten of men in het recht de verplichte poging tot minnelijke schikking moet handhaven en men tegelijk de onbedoelde gevolgen ervan kan beperken.

Spreeker is het ermeê eens dat een verzoeningsprocedure geen zes maanden mag duren. Hoe langer de procedure duurt, hoe kleiner de kans om tot een akkoord te komen. Het Syndicat des Locataires pleit niet voor een verruiming en een verlenging van de procedures, want dat kan het gevaar voor de huurder alleen maar vergroten.

De heer Garcia verkiest verzoening — ook al leidt ze niet altijd tot een akkoord — boven oorlog. Er moet dus in de rechtsgang ruimte worden gemaakt voor een fase van verplichte verzoening, wel wetende dat wanneer dat geen succes wordt, er een geschilfase zal volgen.

In verband met de duur van de verzoeningsprocedure, wijst de heer Janssens erop dat een verzoekschrift tot minnelijke schikking dat vandaag wordt ingediend in de vredegerechten die correct werken, volgende week in de raadkamer zal worden behandeld. Per rechtsdag handelt spreker een dertigtal zaken af, waaronder er vijftien tot twintig een verzoening in huurzaken betreffen.

Indien het op de verzoeningszitting niet tot een akkoord komt, krijgt de verhuurder de toestemming om ten gronde te dagvaarden en de rechtsdag zal worden bepaald binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift. Indien er geen enkele betwisting mogelijk is, zal het vonnis worden geveld op de zittingsdag waarop de zaak wordt ingeleid.

conciliation. C'est une bonne chose. Elle plaide pour le maintien de la procédure actuelle car celle-ci permet d'ouvrir une voie vers la négociation. Elle permet de réunir le propriétaire et le locataire autour de la table en vue de la conclusion d'un accord qui est ensuite soumis au juge de paix. C'est cette approche qui doit être encouragée.

Une partie de la population reste hésitante pour franchir le seuil d'une boutique de droit ou d'un bureau d'assistance judiciaire. Même si ces institutions fournissent des services appréciables, il est plus facile pour les locataires de consulter une association ou un syndicat de locataires implanté dans leur quartier.

M. Collignon demande quel est le pourcentage de locataires que représente le Syndicat des Locataires.

M. Garcia ne pense pas que la question du nombre d'adhérents est fondamentale. Il existe par ailleurs plusieurs organisations de défense des locataires. Le Syndicat des Locataires ne représente pas la majorité des locataires. La question essentielle c'est de savoir si, sur le plan du droit, il faut maintenir la tentative de conciliation obligatoire tout en limitant les effets pervers.

L'intervenant admet qu'une procédure en conciliation ne peut durer six mois. Plus la procédure s'allonge et moins grandes sont les chances d'aboutir à un accord. Le Syndicat des Locataires ne plaide pas pour un élargissement et un allongement des procédures car cela ne fait qu'augmenter le danger qui pèse sur le locataire.

M. Garcia préfère la conciliation — même si elle n'aboutit pas toujours à un accord — à la guerre. Il faut donc prévoir dans la procédure une phase obligatoire de conciliation, tout en sachant que si elle n'aboutit pas, une phase contentieuse suivra.

En ce qui concerne la durée de la procédure en conciliation, M. Janssens précise, que dans les justices de paix qui fonctionnent correctement, une requête en conciliation déposée aujourd'hui sera traitée la semaine suivante en chambre du conseil. L'intervenant gère par audience une trentaine d'affaires, parmi lesquelles quinze à vingt dossiers de conciliation en matière de louage.

Si aucun accord n'est obtenu lors de l'audience en conciliation, le bailleur reçoit l'autorisation d'assigner au fond et l'affaire sera fixée dans les huit jours du dépôt de la requête. Si aucune contestation n'est possible, le jugement sera rendu le jour de l'audience d'introduction.

Spreker leidt daaruit af dat de termijn om een beslissing te verkrijgen van uithuiszetting van een huurder na een flagrante schending van de contractuele verplichtingen, ongeveer drie weken bedraagt.

Spreker denkt niet dat de procedure van verplichte verzoening de vredegerichten overbelast. Wel veroorzaakt die procedure een administratieve overlast voor de griffies. Voor de vrederechter levert het geen bijkomend werk op. Indien men de verplichte verzoeningspoging afschaft en terugkeert naar de procedure zoals ze voor 2002 bestond, zal de vrederechter de partijen op de openbare zitting waarop de zaak wordt ingeleid vragen of het mogelijk is een oplossing voor het geschil te vinden. Spreker denkt dat de dagvaarding ten gronde perfect kan worden aangewend als een oproeping tot verzoening.

Mevrouw Laloux onderstreept dat in strijd met de indruk die men kan wekken, het Eigenaarssyndicaat geenszins tegen een minnelijke schikking van de problemen gekant is. Niet zozeer de verzoening is het probleem, maar de verplichting tot verzoening. Verplicht worden zich te verzoenen is een contradictio in terminis en volgens spreekster zit daar geen perspectief op een mogelijke minnelijke schikking van het conflict in.

Het moet daarentegen worden aangemoedigd dat de klemtoon wordt gelegd op de mogelijkheid om een beroep te doen op verzoening. Er zijn echter gevallen waarin verzoening uiterst moeilijk blijkt. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de huurder al een achterstand van verscheidene maanden huur heeft opgestapeld.

Heel wat vrederechters staan heel kritisch tegenover verplichte verzoening. Ze menen dat die voorafgaande fase hen belet optimaal te werken. In heel wat vredegerichten veroorzaakt de huidige procedure een buitensporige verlenging van de procedure. Aan die toestanden moet paal en perk worden gesteld, door de verplichte poging tot minnelijke schikking — een overbodige en nefaste tussenstap — af te schaffen.

De heer Collignon wijst erop dat niet de verzoening verplicht is, maar de voorafgaande fase. Een soortgelijke procedure bestaat voor de pachtvereenkomst en die bevat geen tegenstrijdigheid. Hij herhaalt zijn vraag over amendement nr. 7 dat in de Kamer van volksvertegenwoordigers (stuk Kamer nr. 52-0815/07) werd ingediend. Wat vinden de sprekers van die oplossing?

De heer Inslegers vindt het een interessant denkspoor. Op grond van de statistieken van zijn vereniging, wijst spreker erop dat het aantal dossiers waarin men tot een minnelijke schikking komt hoger is dan dat waarin een verzoekschrift wordt ingediend of een dagvaarding wordt betekend. Het aantal zaken dat in der minne wordt geregeld dankzij de voorafgaande

L'intervenant en déduit que le délai pour obtenir une décision d'expulsion du locataire à la suite d'une violation flagrante des obligations contractuelles est d'environ trois semaines.

L'intervenant ne pense pas que la procédure de conciliation obligatoire engendre un encombrement des justices de paix. Cette procédure occasionne par contre une surcharge administrative pour les greffes. Pour le juge de paix, cela n'occasionne pas de surcharge de travail. Si l'on devait supprimer la tentative obligatoire de conciliation et revenir à la procédure telle qu'elle existait avant 2002, le juge de paix demandera aux parties, lors de l'audience publique d'introduction, s'il est possible de trouver une solution au litige. L'intervenant pense que l'assignation au fond peut parfaitement faire office de convocation en conciliation.

Mme Laloux souligne que contrairement à ce que l'on pourrait laisser croire, le Syndicat des propriétaires n'est pas du tout opposé à la solution amiable des problèmes. Ce n'est pas tant la conciliation que l'obligation de conciliation qui pose problème. Être obligé de se concilier est une contradiction en soi et l'intervenante n'y voit pas la perspective d'une possibilité de solution amiable du conflit.

Par contre, mettre l'accent sur la possibilité facultative de recourir à la conciliation doit être encouragé. Il y a cependant des cas où la conciliation semble extrêmement difficile. C'est notamment le cas lorsque le locataire a déjà accumulé un retard de plusieurs mois dans le paiement des loyers.

Toute une série de juges de paix sont très critiques à l'égard de la conciliation obligatoire. Ils estiment que ce préalable les empêche de travailler de manière optimale. Dans de nombreuses justices de paix, la procédure actuelle entraîne un allongement excessif de la procédure. C'est à ces situations qu'il faut mettre un terme en supprimant la tentative de conciliation obligatoire qui est une étape superflue et néfaste.

M. Collignon fait remarquer que ce n'est pas la conciliation qui est obligatoire, mais le préalable. Une procédure similaire existe en matière de bail à ferme et cela n'a rien d'antinomique. Il rappelle sa question concernant l'amendement n° 7 qui avait été déposé à la Chambre des représentants (doc. Chambre, n° 52-0815/07). Quel est le sentiment des différents orateurs par rapport à cette solution?

M. Inslegers trouve la piste intéressante. Sur la base des statistiques tenues par son association, l'intervenant signale que le nombre de dossiers dans lesquels on arrive à un arrangement amiable est supérieur à celui des cas dans lesquels une requête est déposée ou une assignation est signifiée. En d'autres mots, le nombre d'affaires qui sont réglées de manière amiable

verzoening is met andere woorden hoger dan het aantal zaken waarin de geschilprocedure wordt gevolgd. De huurdersverenigingen moedigen de minnelijke schikkingen aan.

Mevrouw Galopin steunt amendement nr. 7 dat in de Kamer van volksvertegenwoordigers werd ingediend. Men kan slechts voorstander zijn van een oplossing die het mogelijk maakt de rechtsplegings-termijnen in te korten.

Wat de statistieken betreft inzake het succes van de verplichte verzoening, schat spreekster dat in ongeveer 70% van de gevallen waarin haar vereniging optreedt, een akkoord wordt bereikt.

Mevrouw Laloux denkt dat het mogelijk is dat men tot positieve resultaten komt zodra beide partijen voor de vrederechter verschijnen — daaruit blijkt dat de wil bestaat om zich te verzoenen. Men kan zich daarover slechts verheugen, want het is de bedoeling tot een oplossing te komen. Bij het berekenen van de statistieken moet men echter ook rekening houden met de zeer talrijke gevallen waarin de huurder verstek laat gaan.

Tegen het voorstel van amendement heeft ze geen bezwaar, op voorwaarde dat men garandeert dat de termijn van acht dagen om de zaak ten gronde in te leiden wanneer het niet tot een verzoening komt, in acht zal worden genomen.

De heer Janssens maakt over het in de Kamer ingediende amendement nr. 7 de volgende technische opmerking. De partijen worden op de verzoeningszitting opgeroepen via een gewone brief van de griffier. Wat gebeurt er wanneer een partij niet op die zitting verschijnt? Indien men er zeker van wil zijn dat de tegenpartij geldig is opgeroepen, moet men gebruik maken van de formaliteit van de dagvaarding bij deurwaardersexploot of van het bij aangetekend schrijven betekend verzoekschrift. Het amendement zegt evenwel niets over de formaliteiten.

Spreker vraagt zich af welke procedure moet worden gevolgd wanneer de verzoeningspoging mislukt omdat de partijen geen akkoord vinden of omdat een van de partijen niet komt opdagen. Hij betwijfelt of de rechter de zaak in openbare zitting kan behandelen, aangezien de oproeping tot verzoening juridisch onvoldoende waarborgt dat de tegenpartij op geldige wijze bereikt werd.

De heer Janssens wijst er ook op dat, behoudens de kosten, de verzoeningsprocedure in de raadkamer en die in openbare zitting identiek zijn. Indien de verzoening in openbare zitting plaatsvindt, moeten de rechten voor inschrijving op de rol en de registra-

grâce à la conciliation préalable est supérieur à celles qui suivent une procédure contentieuse. Les associations de locataires encouragent les solutions amiables.

Mme Galopin soutient l'amendement n° 7 déposé à la Chambre des représentants. On ne peut qu'être favorable à une solution qui permet de diminuer les délais des procédures.

En ce qui concerne les statistiques de réussites de la conciliation obligatoire, l'intervenante évalue que, dans les procédures pour lesquelles son association intervient, dans environ 70% des cas un accord est atteint.

Mme Laloux pense qu'il est possible que, dès que les deux parties se présentent devant le juge de paix — ce qui démontre qu'il y a une volonté de se concilier — on arrive à des résultats positifs. On ne peut que s'en réjouir car le but est d'arriver à une solution. Il faut cependant, pour le calcul des statistiques, également tenir compte des très nombreux cas dans lesquels le locataire ne se présente pas.

En ce qui concerne la proposition d'amendement elle n'y voit pas d'inconvénient à condition que l'on garantisse que le délai de huit jours pour introduire l'affaire au fond en cas de non-conciliation sera respecté. Il faudrait pour ce faire prévoir une sanction pour que le délai de huit jours soit effectivement respecté.

M. Janssens formule la remarque technique suivant concernant l'amendement n° 7 déposé à la Chambre. Les parties sont convoquées à l'audience de conciliation par simple lettre du greffier. Que se passera-t-il si une partie ne comparait pas à cette audience? Si l'on veut avoir la garantie que la partie adverse a été valablement convoquée, il faut recourir à la formalité de la citation par exploit d'huissier ou de la requête notifiée par voie recommandée. Or, l'amendement est muet quant aux formalités à suivre.

L'intervenant s'interroge sur la procédure à suivre lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, soit que les parties ne trouvent pas d'accord, soit que l'une des parties ne comparait pas. Il doute que le juge puisse prendre l'affaire en audience publique car la convocation en conciliation n'offre pas les garanties juridiques suffisantes que la partie adverse a été valablement atteinte.

M. Janssens fait par ailleurs remarquer que, sous réserve des frais, la procédure de conciliation en chambre du conseil ou celle en audience publique est identique. Lorsque la conciliation a lieu en audience publique, les droits d'inscription au rôle et d'enregis-

tierechten worden betaald, terwijl de verzoening in de raadkamer gratis is.

Misschien is het mogelijk voor huurgeschillen een uitzondering te maken op de betaling van de rechten voor inschrijving op de rol en de registratierechten, zoals dat reeds betstaat in de wetgeving betreffende de voorlopige bewindvoering. Indien men die rechten afschaft, stelt men de regeling van de verzoening in openbare zitting volledig gelijk met die van de verzoening in de raadkamer.

Mevrouw Taelman wijst erop dat het huidige artikel 1344^{septies} van het Gerechtelijk Wetboek de partij die daartoe het initiatief neemt, de mogelijkheid biedt om een minnelijke schikking te verzoeken zonder dat zij haar middelen moet bekendmaken. Het verzoek kan zelfs mondeling bij de griffie worden gedaan. Indien men wenst dat de minnelijke schikking bij verzoekschrift wordt ingeleid, moet de verzoekende partij het onderwerp van haar vordering daarin kort samenvatten.

V. HERVATTING VAN DE ALGEMENE BESPREKING

De minister meent dat de hoorzittingen voldoende signalen gaven vanuit het terrein om vast te stellen dat een verplichte verzoening niet leidt tot een betere behandeling van huurgeschillen.

Bovendien laten artikelen 731 tot 733 van het Gerechtelijke Wetboek nog steeds toe dat op verzoek van één der partijen of met beider instemming een huurzaak vooraf ter minnelijke schikking aan de vrederechter wordt voorgelegd. Deze procedure is niet verplichtend, maar er moet wel de nadruk op gelegd worden dat het ontwerp de verplichte minnelijke schikking niet afschaft, doch anders moduleert. Het wordt met name de verplichting van de vrederechter om op de inleidingszitting te pogen partijen te verzoenen. Partijen hebben dus nog steeds de mogelijkheid om vooraf de huurzaak ter minnelijke schikking voor te leggen.

Mevrouw Crombé-Berton herinnert eraan dat de mensen die zijn gehoord nogal uiteenlopende meningen hadden. Iedereen was het erover eens dat de poging tot minnelijke schikking geen manoeuvre mocht zijn om het vinden van een oplossing te vertragen. Het ging er eigenlijk om een formule van minnelijke schikking te vinden die de procedure niet vertraagt. Een aantal commissieleden hebben trouwens amendementen in die zin ingediend.

trement sont dus, alors que la conciliation en chambre du conseil est gratuite.

Il serait peut-être possible de prévoir une exception au paiement des droits d'inscription au rôle et d'enregistrement pour les litiges en matière de louage comme c'est déjà prévu dans la législation relative à l'administration provisoire. Si l'on supprime ces droits, on aligne totalement le régime de la conciliation en audience publique sur celui de la conciliation en chambre du conseil.

Mme Taelman fait remarquer que l'article 1344^{septies} actuel du Code judiciaire permet à la partie qui en prend l'initiative, de demander une convocation en conciliation sans devoir faire connaître ses moyens. La demande peut même être introduite verbalement au greffe. Si l'on veut que la conciliation soit introduite par requête, la partie demanderesse devra y exposer de manière sommaire l'objet de sa demande.

V. REPRISE DE LA DISCUSSION GÉNÉRALE

Le ministre estime que les auditions ont permis de recueillir suffisamment de signaux du terrain montrant qu'une conciliation obligatoire n'aboutit pas à un meilleur règlement des litiges en matière de louage.

En outre, les articles 731 à 733 du Code judiciaire prévoient toujours qu'une affaire locative peut, à la requête d'une des parties ou de leur commun accord, être préalablement soumise au juge de paix à fin de conciliation. Cette procédure n'est pas obligatoire, mais il faut souligner que le projet ne supprime pas la conciliation; il ne fait que la moduler autrement. Désormais, le juge de paix a l'obligation de tenter de concilier les parties à l'audience introductive. Les parties ont donc toujours la possibilité de soumettre préalablement l'affaire locative au juge en vue d'une conciliation.

Mme Crombé-Berton rappelle que les opinions des personnes entendues étaient assez partagées. Chacun était d'accord pour dire que la tentative de conciliation ne pouvait pas être une procédure de retardement d'une solution. Par ailleurs, la question était de savoir s'il n'y avait pas moyen de maintenir une formule de conciliation, tout en évitant de retarder la procédure. Plusieurs membres de la commission ont d'ailleurs déposé des amendements à cet effet.

VI. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 2

Amendement nr. 3

De heer Swennen dient amendement nr. 3 in (stuk Senaat, nr. 4-693/3) dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 1344*septies* als volgt te vervangen: «Elk debat betreffende een vordering inzake woninghuur moet, op straffe van nietigheid, worden voorafgegaan door een poging tot minnelijke schikking die op het zittingsblad wordt aangetekend.

Indien de partijen niet tot verzoening komen, wordt daarvan melding gemaakt in het vonnis.»

Amendementen nrs. 1 en 2

Mevrouw Russo c.s. dienen amendement nr. 1 in (stuk Senaat, nr. 4-693/2), dat ertoe strekt de voorafgaande verplichte verzoeningspoging in raadkamer te houden. Indien geen verzoening wordt bereikt, wordt voorgesteld de procedure ten gronde op de volgende rechtsdag aan te vatten.

De minister merkt op dat de partijen krachtens het gemeen recht nog altijd aan de vrederechter kunnen vragen een verzoeningspoging te ondernemen in raadkamer. Dit principe kan ook worden toegepast op huurgeschillen.

De vrederechters kunnen ook tijdens de inleidingszitting pogen de partijen te verzoenen. Als er geen akkoord kan worden bereikt, wordt de geschilprocedure daarna gewoon voortgezet.

Littera *c*) van het amendement komt niet overeen met de oorspronkelijke intentie van de indieners van het wetsontwerp.

De heer Mahoux steunt amendement nr. 1, omdat het een dubbel doel wil bereiken: onnodige verträgen voorkomen, terwijl de essentiële voordelen van een verzoeningsprocedure behouden blijven. Er wordt gepoogd tot een verzoening te komen, maar als dit niet lukt wordt de zaak op de volgende zittingsdag behandeld.

De heer Delpérée zegt dat de commissieleden grotendeels achter de nagestreefde doelstellingen staan. Een poging tot verzoening kan in een aantal gevallen nuttig zijn. Het mag niet gewoon een procedure-optie zijn waardoor men de behandeling van een zaak kan vertragen. Het is echter niet eenvoudig om die uiteenlopende doelstellingen met elkaar te verzoenen. De verzoening is immers een zeer soepele procedure, die geen advocaat vereist. Wordt er geen verzoening bereikt, dan volstaat deze rudimentaire vorm van adiëring niet meer en moeten er

VI. DISCUSSION DES ARTICLES

Article 2

Amendement n° 3

M. Swennen dépose l'amendement n° 3 (doc. Sénat, n° 4-693/3) qui vise à remplacer l'article 1344*septies* proposé par les dispositions suivantes: «Tout débat relatif à une demande en matière de baux à loyer doit être précédé, à peine de nullité, d'une tentative de conciliation, actée à la feuille d'audience.

Si les parties ne peuvent être conciliées, il en est fait mention dans le jugement.»

Amendements n°s 1 et 2

Mme Russo et consorts déposent l'amendement n° 1 (doc. Sénat, n° 4-693/2) visant à maintenir le préalable de la conciliation obligatoire en chambre du conseil. En cas d'échec de la conciliation, il est proposé que la procédure au fond soit fixée à l'audience suivante.

Le ministre fait remarquer que les parties ont, en vertu du droit commun, toujours la possibilité de demander au juge de paix de tenter de les concilier en chambre du conseil. Ce principe s'applique également aux litiges en matière de louage.

Par ailleurs, les juges de paix peuvent, lors de l'audience d'introduction, essayer de concilier les parties. Si un accord ne peut être obtenu, la procédure contentieuse est ensuite poursuivie.

En ce qui concerne le littéra *c*) de l'amendement, il ne correspond pas à l'intention initiale des auteurs du projet de loi.

M. Mahoux soutient l'amendement n° 1 qui permet d'atteindre le double objectif d'éviter des attermoiments inutiles, tout en conservant l'intérêt d'une procédure de conciliation. La conciliation serait maintenue, mais si elle n'aboutit pas, l'affaire serait traitée à la prochaine audience.

M. Delpérée déclare que les objectifs généraux poursuivis sont largement partagés par les membres de la commission. La conciliation peut être utile dans un certain nombre de cas. Elle ne doit pas être simplement une voie de procédure qui permet de reporter dans le temps l'examen des affaires. Cependant, il n'est pas aisé de concilier ces différents objectifs. En effet, la conciliation est une procédure extrêmement souple, qui ne requiert pas l'intervention d'un avocat. Par contre, en cas de non-conciliation, on ne peut plus se contenter de ce mode rudimentaire de saisine, et

bepaalde termijnen in acht worden genomen. Het amendement van mevrouw Russo c.s. stelt voor dat de zaak, wanneer geen verzoening wordt bereikt, op de volgende zitting wordt behandeld. De volgende zitting kan echter ook dezelfde dag plaatshebben, of een paar dagen later. Hoe kan men op die korte tijd de andere partij op de hoogte brengen? Er moeten andere oplossingen komen. Men zou bijvoorbeeld kunnen voorstellen — alhoewel dit ingewikkeld is — dat wanneer één der partijen een verzoeningspoging vraagt, zij tegelijkertijd een behandeling ten gronde vraagt (zoals bij andere geschillen, waar tegelijkertijd de schorsing en de vernietiging wordt gevraagd). In dat geval moet men echter wel een advocaat onder de arm nemen, de voorgeschreven vorm en termijnen in acht nemen, enz. Dit verzwaart de procedure al bij aanvang en kan de hele procedure overbodig maken.

Men zou ook kunnen voorstellen dat de rechter, als de verzoeningspoging mislukt, een redelijke termijn (bijvoorbeeld een maand) vaststelt om de zaak ten gronde te behandelen.

Een andere mogelijkheid is dat in de beschikkingen wordt vermeld dat de behandeling ten gronde kan worden aangevat binnen de voorgeschreven termijnen.

Mevrouw Crombé-Berton zegt net zo verward te zijn als de vorige spreker. Bovendien is krachtens artikel 731 van het Gerechtelijk Wetboek de vrijwillige poging tot minnelijke schikking nog steeds mogelijk. Als er informele contacten zijn geweest tussen de partijen en zolang die mogelijkheid in artikel 731 van het Gerechtelijk Wetboek bestaat, lijkt het niet raadzaam om een verplichte verzoeningspoging op te leggen. Vaak geeft dit toch geen resultaat. De realiteit vraagt eigenlijk gewoon om de afschaffing van de verplichte verzoeningspoging. Als men de verplichte verzoeningspoging behoudt, kan artikel 731 zelfs als overbodig worden beschouwd, aangezien de opties elkaar uitsluiten. Het is net die vrijwillige poging tot minnelijke schikking van artikel 731 die een zekere soepelheid biedt als beide partijen echt tot een overeenkomst willen komen.

De heer Mahoux antwoordt dat men op basis van die redenering in verzoeningsprocedures al helemaal geen rechter meer nodig heeft. Als de vrijwillige contacten tussen de eigenaar en de huurder niet tot een oplossing hebben geleid, is het optreden van de rechter echter zeer belangrijk.

De heer Collignon herinnert eraan dat niet de verzoening verplicht is, maar wel — voorafgaand aan het neerleggen van een verzoekschrift tot uithuiszetting — de poging tot verzoening. Dit geldt trouwens niet alleen voor de woninghuurovereenkomsten maar ook voor de pachtovereenkomsten.

Amendement nr. 1, ingediend door mevrouw Russo en door spreker mede-ondertekend, tracht beide doel-

certaines délais doivent être respectés. L'amendement de Mme Russo et consorts prévoit qu'en cas de non-conciliation, l'affaire est fixée à l'audience suivante. Or, celle-ci peut avoir lieu le jour même, ou quelques jours plus tard. Comment prévenir l'autre partie dans un délai aussi bref? Il faut réfléchir à d'autres solutions. On pourrait par exemple prévoir-mais cela est très compliqué- qu'au moment où une partie demande la conciliation, elle demande en même temps l'examen au fond (*cf.* d'autres contentieux, où l'on demande à la fois la suspension et l'annulation). Cependant, dans ce cas, il faut recourir à un avocat, respecter les formes et les délais prévus, etc. Cela alourdit la procédure dès le début, et risque de rendre la procédure inutile.

On pourrait aussi envisager qu'en cas d'échec de la conciliation, le juge fixe un délai raisonnable, par exemple d'un mois, pour traiter l'affaire au fond.

On pourrait également prévoir que dans les ordonnances qui sont rendues doit figurer la mention selon laquelle la procédure au fond peut être engagée dans les délais prescrits.

Mme Crombé-Berton dit partager la perplexité du précédent intervenant. En outre, dans l'article 731 du Code judiciaire, la conciliation volontaire est toujours possible. À partir du moment où des contacts informels ont déjà eu lieu entre les parties, et que cette possibilité de recours à l'article 731 du Code judiciaire subsiste, maintenir une conciliation obligatoire ne paraît pas opportun. Très souvent, celle-ci n'aboutira pas. Sa suppression pure et simple est sans doute la formule qui répond le mieux à la réalité du terrain. Le maintien de la conciliation obligatoire pourrait même rendre l'article 731 sans objet, puisque l'une exclut évidemment l'autre. Or, c'est précisément la conciliation volontaire de l'article 731 qui apporte une certaine souplesse lorsque les parties souhaitent vraiment arriver à un accord.

M. Mahoux répond qu'à suivre ce raisonnement, l'intervention du juge serait tout à fait inutile dans les procédures de conciliation. Or, lorsque les contacts volontaires entre le propriétaire et le locataire ont échoué, cette intervention a toute son importance.

M. Collignon rappelle que ce n'est pas la conciliation qui est obligatoire mais, préalablement au dépôt d'une requête tendant à l'expulsion, la tentative de conciliation, laquelle existe d'ailleurs en d'autres matières que les baux à loyer, comme le bail à ferme.

L'amendement n^o 1 déposé par Mme Russo, et cosigné par l'intervenant, vise à concilier deux

stellingen met elkaar te verenigen. Het komt erop aan de procedure niet al te veel te vertragen, maar tegelijkertijd een positief signaal te geven aan beide partijen inzake een verzoeningspoging, door de bemiddelende rol van de rechter te benadrukken. Alle personen die hierover zijn gehoord, leken dit een goed idee te vinden.

Vanuit technisch oogpunt wordt, als de partij die is opgeroepen voor een verzoeningspoging verschijnt, een proces-verbaal van verzoening ondertekend. Als de partij niet verschijnt, wordt op het zittingsblad genoteerd naar welke latere zitting de zaak wordt verdaagd en stuurt de griffie, op basis van artikel 803 van het Gerechtelijk Wetboek, een gerechtsbrief die meldt dat de zaak bij verstek tot die datum is verdaagd.

De heer Delpérée merkt op dat men in dat geval de procedure vanaf het begin in gang moet zetten.

De heer Collignon antwoordt dat de partijen voor dit soort procedure niet verplicht zijn zich te laten bijstaan door een advocaat. Op de griffies van de vredegerichten kan men voorgedrukte formulieren voor een verzoekschrift krijgen.

De heer Delpérée antwoordt dat er dan nog steeds het probleem is van de «volgende» zitting, die zeer kort op de eerste zitting kan volgen.

De heer Collignon merkt op dat men daarmee de volgende zitting bedoelt die aan dit soort zaken is gewijd.

De heer Swennen dient een subamendement in op amendement nr. 1 (amendement nr. 2, Stuk Senaat nr. 4-693/3), om ervoor te zorgen dat de griffie het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn op de hoogte brengt wanneer er een procedure wordt ingeleid inzake een huurovereenkomst.

Amendement nr. 7

Na deze bespreking trekt mevrouw Russo amendement nr. 1 in ten gunste van amendement nr. 7 (stuk Senaat, nr. 4-693/4). Dit amendement dient samen te worden gelezen met amendement nr. 8 van dezelfde indieners, die voorstellen dat, wanneer de verzoeningspoging mislukt, de rechtspleging ten gronde uiterlijk binnen dertig dagen wordt aangevat (zie artikel 2bis).

De minister verwijst naar artikel 731 van het Gerechtelijk Wetboek inzake de minnelijke schikking.

Mevrouw Russo verduidelijkt dat de indieners van het amendement de voorafgaande verplichte verzoeningspoging in raadkamer willen behouden, aangezien deze procedure kosteloos is. Het gaat hier ook om de toegankelijkheid van de rechtspleging.

De minister antwoordt dat de rolrechten wel 35 euro bedragen wanneer het om een som hoger dan

objectifs, à savoir, d'une part, ne pas trop retarder la procédure et, d'autre part, maintenir vis-à-vis des parties le signal positif de la tentative de conciliation et renforcer le rôle de conciliateur du juge. Toutes les personnes entendues semblaient avoir un avis positif à ce sujet.

Techniquement, si la partie appelée en conciliation se présente, un procès-verbal de conciliation est signé. Si elle ne vient pas, on indique à la feuille d'audience à quelle audience ultérieure le dossier est renvoyé, et le greffe envoie sur la base de l'article 803 du Code judiciaire un pli judiciaire signalant que l'affaire a été reportée par défaut à cette date.

M. Delpérée observe que, dans ce cas, il faut enclencher la procédure dès le début.

M. Collignon répond que les parties ne sont pas obligées, pour ce type de procédure, de se faire accompagner par un avocat. Les greffes des justices de paix disposent de formulaires-type de requête.

M. Delpérée réplique qu'il subsiste néanmoins le problème de l'audience «suivante», qui peut être très rapprochée.

M. Collignon fait remarquer que l'on vise par là la prochaine audience consacrée à ce type de matière.

M. Swennen dépose un sous-amendement à l'amendement n° 1 (amendement n° 2, doc. Sénat n° 4-693/3) afin de prévoir que le greffe informe le centre public d'action sociale lorsqu'une procédure est entamée en matière de louage.

Amendement n° 7

À la suite de la discussion, Mme Russo retire l'amendement n° 1 au profit de l'amendement n° 7 (doc. Sénat, n° 4-693/4). Cet amendement doit être lu en parallèle avec l'amendement n° 8 des mêmes auteurs, qui propose en cas de non-conciliation, que l'audience au fond soit fixée dans les trente jours (voir article 2bis).

Le ministre renvoie à l'article 731 du Code judiciaire sur la conciliation.

Mme Russo précise que les auteurs de l'amendement sont soucieux de maintenir le préalable de la tentative obligatoire de conciliation en chambre du conseil car cette procédure est gratuite. C'est également une question d'accès à la justice.

Le ministre répond que les frais de rôle sont de 35 € pour une demande dépassant les 1 240 €. Ils sont de 25

1 240 euro gaat. Voor lagere bedragen worden er rolrechten van 25 euro aangerekend. Er zijn voorts 3% registratierechten te betalen voor alle veroordelingen die meer dan 12 500 euro betreffen. Het probleem van de toegankelijkheid van de rechtspleging moet dus niet worden overdreven.

Mevrouw Defraigne vindt de discussie over de verplichte verzoeningspoging met betrekking tot huur-overeenkomsten veeleer symbolisch. Ze herinnert eraan dat de minnelijke schikking van rechtswege in het Gerechtelijk Wetboek is opgenomen. Als één der partijen erom vraagt, zal de bevoegde rechter de andere partij oproepen voor een poging tot minnelijke schikking. Zelfs als men de voorafgaande verplichte verzoeningspoging afschaft, blijft de procedure tot minnelijke schikking in het gemeen recht nog steeds bestaan.

Spreekster begrijpt de onderliggende gedachten-gang van de indieners van het amendement. Zij meent echter dat dit amendement niets toevoegt aan de procedure zoals die reeds in het Gerechtelijk Wetboek bestaat. De rechter kan beslissen om de poging tot minnelijke schikking in raadkamer te laten plaatsvinden, als één der partijen hierom vraagt. Hoe dan ook denkt spreekster niet dat het feit dat de verzoeningspoging in raadkamer plaatsvindt de procedure sneller zal doen verlopen.

De heer Collignon denkt dat er iets de verduidelijken valt wat de verplichte poging tot minnelijke schikking betreft. Volgens het Gerechtelijk Wetboek kan elke partij die dit wenst een poging tot minnelijke schikking ondernemen. Het voorliggende wetsontwerp legt echter niet aan de eigenaar op om een verplichte verzoeningspoging te ondernemen. Het is overigens niet de verzoening die verplicht is, wel de poging daartoe.

In 2002 was de wetgever er vooral op gericht om de bemiddelende rol van de rechter te regelen. Het was de bedoeling om meer huurgeschillen te regelen via onderhandeling. Spreker merkt op dat men de verplichte verzoeningspoging wel wil afschaffen voor de huurovereenkomsten, maar dat ze behouden blijft voor de pachtovereenkomsten.

De fractie van de heer Collignon heeft het amendement na de hoorzittingen mede-ondertekend. Uit de hoorzittingen is gebleken dat de huurders er belang bij hebben dat de verplichte verzoeningspoging behouden blijft, tenminste als er voor wordt gezorgd dat de procedures hierdoor niet teveel worden verlengd. De amendementen nrs. 7 en 8 (zie hieronder) trachten een evenwicht te vinden tussen die twee punten.

Mevrouw Crombé-Berton herinnert aan artikel 732 van het Gerechtelijk Wetboek, dat bepaalt dat « indien een van hen het, zelfs mondeling, verzoekt, de partijen bij gewone brief van de griffier (worden) opgeroepen om binnen de gewone termijn van dagvaarding te verschijnen op dag en uur door de rechter bepaald. »

€ pour les demandes inférieures à ce montant. Les frais d'enregistrement s'élèvent à 3% pour toutes les condamnations dépassant les 12 500 €. On ne peut dès lors exagérer le problème de l'accès à la justice.

Mme Defraigne pense que le débat sur la conciliation obligatoire en matière de louage relève de la symbolique. Elle rappelle que la conciliation existe de droit dans le Code judiciaire. Si une des parties la demande, le juge compétent va appeler l'autre partie en conciliation. Même si l'on supprime le préalable de la conciliation obligatoire, la procédure de conciliation de droit commun est toujours possible.

L'intervenante comprend l'idée des auteurs de l'amendement. Elle pense cependant qu'il n'apporte rien à la procédure telle qu'elle existe déjà dans le Code judiciaire. Le juge peut décider de faire la conciliation en chambre du conseil, si une des parties le demande. Quoi qu'il en soit, l'intervenante pense que le fait de tenir la conciliation en chambre du conseil ne va pas faire avancer la procédure plus rapidement.

M. Collignon pense qu'il faut lever une ambiguïté concernant la tentative de conciliation obligatoire. Le Code judiciaire permet effectivement à toute partie qui le souhaite de faire une tentative de conciliation. Le projet de loi à l'examen n'impose cependant pas au propriétaire de faire une tentative de conciliation obligatoire. Ce n'est d'ailleurs pas la conciliation qui est obligatoire mais la tentative de conciliation.

L'intérêt et la volonté du législateur de 2002 était de formaliser le rôle de conciliateur du juge. Le but était d'encourager la solution d'un plus grand nombre de litiges en matière de louage par la voie de la négociation. L'intervenant note que la tentative de conciliation obligatoire que l'on veut supprimer pour les baux à loyer est maintenue pour les baux à ferme.

Le groupe de M. Collignon a co-signé l'amendement à la suite des auditions. Celles-ci ont démontré l'intérêt pour les locataires de maintenir la tentative de conciliation obligatoire tout en cherchant à limiter ses effets sur l'allongement des procédures. Les amendements nos 7 et 8 (voir ci-dessous) tentent de trouver un point d'équilibre entre ces deux préoccupations.

Mme Crombé-Berton rappelle l'article 732 du Code judiciaire qui prévoit, pour la procédure de conciliation, que « les parties sont convoquées à la demande, même verbale, de l'une d'elles, par simple lettre du greffier, à comparaître dans le délai ordinaire des citations, aux jour et heure fixés par le juge ».

De procedure van minnelijke schikking zoals bepaald in artikelen 731 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek laat dus voldoende ruimte om op een zeer eenvoudige manier door de huurder of de eigenaar te worden toegepast. De vredegerichten kunnen worden ontlast door de minnelijke schikking toe te staan voor de partijen die daartoe bereid zijn. Voor de partijen die geen minnelijke schikking wensen heeft het geen zin om een verplichting op te leggen, aangezien de poging toch zou mislukken.

Artikel 2bis

Amendement nr. 8

Mevrouw Russo c.s. dienen amendement nr. 8 in (stuk Senaat, nr. 4-693/4), dat ertoe strekt een artikel 2bis in het wetsontwerp in te voegen. Dit amendement is verbonden met amendement nr. 7 en stelt voor dat, als er geen verzoening is, de rechtspleging ten gronde uiterlijk binnen dertig dagen wordt aangevat.

De heer Delpérée benadrukt dat de termijn van dertig dagen het mogelijk moet maken de partijen formeel op te roepen voor de nieuwe zitting ten gronde.

Mevrouw Russo merkt op dat de indieners van het oorspronkelijke wetsontwerp hadden voorgesteld om de verplichte verzoeningspoging af te schaffen omdat zij vertragingen in de procedure veroorzaakte. In de amendementen nr. 7 en 8 wordt voorgesteld de verplichte poging te behouden, maar met de garantie dat deze voorafgaande poging de behandeling van de zaak niet onnodig zal verlengen.

De minister merkt op dat de termijn van dertig dagen door een aantal vredegerichten wel in acht kan worden genomen. In een aantal kantons is de rol echter overvol en zal deze termijn niet in acht kunnen worden genomen. Wat zouden daarvan de gevolgen zijn voor de lopende procedure?

Mevrouw Russo denkt dat de minister met haar antwoord niet bedoelt dat het onmogelijk is om de voorgestelde oplossing toe te passen, maar wel dat er een probleem is op het niveau van de organisatie en de werking van de rechtbanken.

Mevrouw Defraigne vraagt wat de sanctie zou zijn als de termijn van dertig dagen wordt overschreden. Wordt de procedure dan nietig verklaard? Als dit zo is, is dat niet in het belang van de partijen. Zij geeft toe dat er bij bepaalde gerechten werkingsproblemen kunnen zijn. De wet op de gerechtelijke achterstand die tijdens de vorige zittingsperiode is aangenomen, heeft in de praktijk averechtse gevolgen gehad.

La procédure de conciliation prévue aux articles 731 et suivants du Code judiciaire est suffisamment souple pour être utilisée de manière très simple par le locataire ou le propriétaire. On évitera d'engorger les justices de paix en réservant la conciliation aux parties qui veulent s'engager dans cette voie. Pour ceux qui ne veulent pas aller en conciliation, cela n'a pas de sens de les obliger à une tentative qui n'a aucune chance d'aboutir.

Article 2bis

Amendement n° 8

Mme Russo et consorts déposent l'amendement n° 8 (doc. Sénat, n° 4-693/4) visant à insérer un article 2bis dans le projet de loi. Cet amendement, qui est lié à l'amendement n° 7, prévoit que la procédure au fond est fixée dans un délai ne dépassant pas trente jours en cas de non-conciliation.

M. Delpérée souligne que le délai de trente jours permet de remplir les formalités de convocation des parties à la nouvelle audience au fond.

Mme Russo fait remarquer que les auteurs de la proposition de loi initiale ont proposé de supprimer la tentative de conciliation obligatoire en raison des retards qu'elle engendre dans les procédures. Les amendements n° 7 et 8 proposent de maintenir la conciliation obligatoire mais garantissent que ce préalable n'allongera pas de façon exagérée le traitement du dossier.

Le ministre fait remarquer que le délai de trente jours pourra être respecté dans une série de justices de paix. Par contre, pour certains cantons, le rôle est surchargé et le délai prévu ne pourra être respecté. Quelles en seraient les conséquences sur la procédure en cours?

Mme Russo pense que la réponse du ministre vise non pas un problème d'applicabilité de la solution proposée mais bien plus un problème d'organisation et de fonctionnement des tribunaux.

Mme Defraigne demande quelle est la sanction en cas de non-respect du délai de trente jours. Est-ce la nullité de la procédure? Si tel est le cas, cela ne rend pas service aux parties. Elle admet qu'il peut y avoir un problème de fonctionnement de certaines juridictions. La loi sur l'arriéré judiciaire adoptée sous la législature précédente a eu des effets pervers sur le terrain.

De heer Collignon antwoordt dat de termijn van dertig dagen niet op straffe van nietigheid wordt voorgeschreven. Het is echter wel belangrijk dat de wetgever een termijn aangeeft voor de vrederechters. Horen rechters immers niet als eersten de wet na te leven? Hij is ervan overtuigd dat de termijn voor het overgrote deel van de vredegerichten geen probleem zal vormen.

Mocht een vrederechter de termijn niet kunnen naleven omdat zijn rol te vol staat, dan zou hij trouwens ook op korte termijn geen datum kunnen vaststellen voor de zitting waarop de zaak ten gronde moet worden behandeld.

De heer Van Parys meent dat voorliggend wetsontwerp evenwichtig is opgebouwd. Het biedt immers een goede balans tussen enerzijds het feit dat er een verzoeningspoging moet zijn en anderzijds het gegeven dat, wanneer deze poging niet lukt of wanneer één van beide partijen niet komt opdagen, men onmiddellijk naar een behandeling ten gronde moet kunnen overstappen. De beginselen van de efficiëntie van de procesvoering en van de vrederechter als verzoeningsrechter worden hier perfect nageleefd.

Spreeker meent dat de voorgestelde amendementen aanleiding zullen geven tot problemen. Wat bijvoorbeeld de termijn van 30 dagen betreft, zullen de verschillende vrederechters verschillende interpretaties aanhouden. Tevens is deze termijn niet afdwingbaar; er is geen enkele sanctie voorzien als deze termijn niet wordt nageleefd.

De heer Vankrunkelsven kan zich hierbij aansluiten. Het ontwerp is voldoende evenwichtig opgebouwd. De verplichte voorafgaande poging tot minnelijke schikking blijkt een weinig werkbaar instrument en wordt dus best afgeschaft.

Amendement nr. 4

De heer Swennen dient amendement nr. 4 in (stuk Senaat, nr. 4-693/3) dat ertoe strekt, in het voorgestelde artikel 1344^{septies}, eerste lid, de woorden «huur van woningen» te vervangen door de woorden «huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder».

Het begrip huur van woningen is een zeer ruime term die tevens tweede verblijven, garages, ... dekt. Volgens de indiener is dit te ruim en dient de aandacht inzonderheid gericht te worden op de huur van hoofdverblijfplaatsen, waarin de verzoening een belangrijk element speelt om uithuiszettingen te voorkomen.

M. Collignon répond que le délai de trente jours n'est pas prescrit à peine de nullité. Il est cependant important que le législateur mentionne un délai à l'attention des juges de paix. Les juges ne sont-ils pas les premiers à devoir respecter la loi? Il est convaincu que dans la très large majorité des justices de paix ce délai ne posera pas de problèmes.

Par ailleurs, si un juge de paix ne parvient pas respecter ce délai en raison de l'encombrement de son rôle, il n'arrivera pas plus à fixer à brève échéance une date pour une audience d'introduction au fond.

M. Van Parys estime que le projet de loi à l'examen est équilibré en ce qu'il réalise un bon compromis entre, d'une part, le fait qu'il doit y avoir une tentative de conciliation et, d'autre part, le fait qu'en cas d'échec de cette tentative ou de défection de l'une des deux parties, une procédure au fond doit immédiatement pouvoir être engagée. Les principes relatifs à l'efficacité de la procédure et à l'intervention du juge de paix en tant que juge de conciliation sont ici parfaitement respectés.

L'intervenant est d'avis que les amendements proposés créeront des problèmes. S'agissant, par exemple, du délai de 30 jours, chaque juge de paix aura sa propre interprétation. De plus, ce délai n'est pas contraignant; son non-respect n'est assorti d'aucune sanction.

M. Vankrunkelsven peut souscrire à ce point de vue. Il estime, lui aussi, que le projet est suffisamment équilibré. La tentative de conciliation obligatoire préalable est un instrument quasiment inapplicable qu'il serait donc préférable de supprimer.

Amendement n° 4

M. Swennen dépose l'amendement n° 4 (doc. Sénat, n° 3-693/3) qui vise à remplacer, dans l'article 1344^{septies}, alinéa 1^{er}, proposé, les mots «en matière de location de logement» par les mots «en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur».

La notion de «location de logement» est une notion très large qui englobe également les secondes résidences, les garages, etc. Selon l'auteur, cette interprétation mène trop loin et il faut se limiter à la location de résidences principales, dans le cadre de laquelle la conciliation joue un rôle essentiel permettant de prévenir les expulsions.

Amendement nr. 5

De heer Swennen dient amendement nr. 5 in (stuk Senaat, nr. 4-693/3) dat ertoe strekt, in het voorgestelde artikel 1344*septies*, tweede lid, het woord « Onverminderd » te vervangen door de woorden « Op straffe van nietigheid en onverminderd ... »

In het voorgestelde lid is geen sanctie voorzien op het niet vooraf pogen te verzoenen, wat deze bepaling tot de spreekwoordelijke lege doos maakt.

Amendement nr. 6

De heer Swennen dient amendement nr. 6 in (stuk Senaat, nr. 4-693/3) dat ertoe strekt, in het voorgestelde artikel 1344*septies*, derde lid, de woorden « of in geval van verstek » te doen vervallen.

In geval van verstek is uiteraard geen verzoening mogelijk, wat deze woorden dus overbodig maakt.

VII. STEMMINGEN

Artikel 1 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Amendement nr. 1 van mevrouw Russo c.s. wordt ingetrokken.

Amendement nr. 3 van de heer Swennen wordt verworpen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 7 van de heer Swennen c.s. wordt verworpen met 7 tegen 3 stemmen.

Amendement nr. 2 van de heer Swennen vervalst.

De amendementen nrs 4, 5 en 6 van de heer Swennen worden eenparig verworpen door de 10 aanwezige leden.

Artikel 2 wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 1 stem bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 8 van mevrouw Russo c.s. wordt verworpen met 7 tegen 3 stemmen.

Artikel 3 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 stem.

Artikel 4 wordt eenparig aangenomen door de 10 aanwezige leden.

Amendement n° 5

M. Swennen dépose l'amendement n° 5 (doc. Sénat, n° 4-693/3) qui vise à remplacer, dans l'article 1344*septies*, alinéa 2, proposé, les mots « Sans préjudice » par les mots « À peine de nullité et sans préjudice ».

L'alinéa proposé ne prévoit aucune sanction frappant l'absence de tentative préalable de conciliation, ce qui vide la disposition en question de sa substance.

Amendement n° 6

M. Swennen dépose l'amendement n° 6 (doc. Sénat, n° 4-693/3) qui vise à supprimer, dans l'article 1344*septies*, alinéa 3, proposé, les mots « ou de défaut ».

En cas de défaut, aucune conciliation n'est évidemment possible, ce qui rend les mots en question superflus.

VII. VOTES

L'article 1^{er} est adopté par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

L'amendement n° 1 de Mme Russo et consorts est retiré.

L'amendement n° 3 de M. Swennen est rejeté par 8 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 7 de M. Swennen et consorts est rejeté par 7 voix contre 3.

L'amendement n° 2 de M. Swennen devient sans objet.

Les amendements n^{os} 4, 5 et 6 de M. Swennen sont rejetés à l'unanimité des 10 membres présents.

L'article 2 est adopté par 7 voix contre 1 et 2 abstentions.

L'amendement n° 8 de Mme Russo et consorts est rejeté par 7 voix contre 3.

L'article 3 est adopté par 9 voix contre 1.

L'article 4 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

VIII. EINDSTEMMING

Het wetsontwerp in zijn geheel wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 1 stem bij 2 onthoudingen.

*
* *

Dit verslag wordt eenparig goedgekeurd door de 9 aanwezige leden.

De rapporteur, *De voorzitter,*
Francis DELPÉRIÉE. Patrik VANKRUNKELSVEN.

*
* *

**De door de commissie aangenomen tekst
is dezelfde als de door de Kamer
van volksvertegenwoordigers
overgezonden tekst
(zie stuk Kamer, nr. 52-815/8 - 2007/2008)**

VIII. VOTE FINAL

L'ensemble du projet de loi est adopté par 7 voix contre 1 et 2 abstentions.

*
* *

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 9 membres présents.

Le rapporteur, *Le président,*
Francis DELPÉRIÉE. Patrik VANKRUNKELSVEN.

*
* *

**Le texte adopté par la commission
est identique au texte du projet
transmis par la Chambre
des représentants
(doc. Chambre n° 52-815/8 - 2007/2008)**