

Procedure inzake woninghuur

A. Bevoegde Rechtbank.

Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de Vrederechter kennis van alle geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen¹. Ook wat betreft vorderingen, die hun oorsprong vinden in huurovereenkomsten betreffende een woning die bestemd is tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, is de Vrederechter exclusief bevoegd.

Om te kunnen bepalen welke Vrederechter bevoegd is te oordelen over vorderingen die hun oorsprong vinden in woninghuurovereenkomsten, dient nagegaan te worden waar het onroerend goed precies gelegen is.

Alleen de Vrederechter van het kanton waar het onroerend goed in gelegen is, heeft bevoegdheid hieromtrent kennis te nemen².

B. Afschaffing wettelijk verplichte oproeping in verzoening.

Bij wijze van Programmawet dd. 24.12.2002 werd enkel voor wat betreft de huur van woningen een poging tot minnelijke regeling ingesteld (art. 1344, septies, Ger.W.)³.

Echter niet alle geschillen met betrekking tot de voormelde huurovereenkomsten moesten vooraf ter verzoening aan de Vrederechter worden voorgelegd. Het betrof enkel de geschillen inzake de toepassing van de huurprijs, de invordering van achterstallige huurgelden of de uithuiszetting.

Het voor de verhuurder nadelige gevolg van deze wettelijk verplichte oproeping in verzoening bestond er wel in dat een procedure inzake woninghuur langer aansleepte dan voorheen.

Wanneer op deze verzoeningszitting de tegenpartij niet verschijnt of geen verzoening wordt bereikt, kon namelijk pas de procedure ten gronde ingeleid worden.

¹ Art. 591, 1°, Ger.W.

² Art. 629, 1°, Ger.W.

³ Ingevoegd bij art. 375 Wet van 24 december 2002 (B.S., 31 december 2002 (eerste uitg.))

VAN MARCKE advocaten:

Claude Van Marcke *
Vallery Declercq *
Jelle Lammertyn *

Bram Vercouter
Inez Devos
Mathy Depuydt
Dries Van Parys
Kim Devoldere *

Fien Vervaeke
Lies De Bondt
Klaas Denoulet
Annelies Delesie
Bram Casier
Jan-Willem Carpentier

Kantoor ANZEGEM

Kerkstraat 1
8570 Anzegem
t. +32 (0)56 68 79 15
f. +32 (0)56 68 16 90

Kantoor BRUGGE

Blankenbergse Stw. 141
8000 Brugge
t. +32 (0)50 32 32 67
f. +32 (0)50 32 23 33

www.van-marcke.be
advocaten@van-marcke.be

KBO nummer: 0894.616.152

/ ovv BVBA VAN MARCKE advocaten

* Burgerlijke Besloten Vennootschap
met Beperkte Aansprakelijkheid

Deze verplichte voorafgaandelijke oproeping in verzoening is bij wet van 18 juni 2008 afgeschaft.⁴

Het nieuwe art. 1344, septies Ger.W. voorziet nu dat de rechter bij elke hoofdvordering ingeleid bij verzoekschrift, dagvaarding of vrijwillige verschijning betreffende de huur van woningen, partijen zal trachten te verzoenen, en dit op de inleidende zitting.

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

VAN MARCKE advocaten:

Claude Van Marcke *
Vallery Declercq *
Jelle Lammertyn *

Bram Vercouter
Inez Devos
Mathy Depuydt
Dries Van Parys
Kim Devoldere *

Fien Vervaeke
Lies De Bondt
Klaas Denoulet
Annelies Delesie
Bram Casier
Jan-Willem Carpentier

C. Inleiden procedure ten gronde

Overeenkomstig art. 1344, bis, Ger.W. dient de vordering inzake huur van goederen ingeleid te worden bij wijze van verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het Vredegerecht.

Bij dit verzoekschrift wordt een getuigschrift van de woonplaats van de gedaagde persoon gevoegd, die niet vroeger gedagtekend mag zijn dan 15 dagen voor het verzoekschrift.

Wie echter opteert voor een inleiding bij exploit van dagvaarding wordt in beginsel in de nodeloze kosten verwezen.

D. Uithuiszetting

Op het ogenblik de huurder manifest nalaat zijn huurverplichtingen na te leven en de Vrederechter bij vonnis de uithuiszetting van de huurder bevolen heeft, dient rekening gehouden te worden met art. 1344, quater, Ger.W.

Dit artikel heeft namelijk tot gevolg dat de uithuiszetting, behoudens specifieke omstandigheden, in ieder geval niet ten uitvoer kan worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis

⁴ B.S., 14 juli 2008, err., B.S., 11 augustus 2008

Kantoor ANZEGEM

Kerkstraat 1
8570 Anzegem
t. +32 (0)56 68 79 15
f. +32 (0)56 68 16 90

Kantoor BRUGGE

Blankenbergse Stw. 141
8000 Brugge
t. +32 (0)50 32 32 67
f. +32 (0)50 32 23 33

www.van-marcke.be
advocaten@van-marcke.be

KBO nummer: 0894.616.152

/ ovv BVBA VAN MARCKE advocaten

* Burgerlijke Besloten Vennootschap
met Beperkte Aansprakelijkheid