

BAIL DE LOGEMENT : LA PROCEDURE DE CONCILIATION DEVIENT OBLIGATOIRE

Chaque fin d'année se caractérise par la publication d'une loi programme volumineuse.

L'année 2002 ne fait pas exception à la règle puisqu'elle produit même deux lois programme.

Au milieu de ce patchwork de législations touchant aux domaines les plus variés, on trouve certaines dispositions qui concernent les baux d'immeuble.

1. La loi sur les baux de résidence principale s'applique également aux meubles

On sait qu'une législation spécifique régit les baux portant sur le logement affecté à la résidence principale du locataire.

La loi programme précise qu'au sens de cette disposition « un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destinée à la résidence principale du locataire » (article 377 § 1er de la loi programme I du 24 décembre 2002, M.B., 31 décembre 2002).

Le bailleur ne pourra donc prétendre échapper à l'application de la loi au motif que le logement du locataire peut être déplacé (roulotte, mobilhome, etc.).

2. Préalable obligatoire de conciliation

La procédure en matière de bail était déjà complétée PAR diverses dispositions destinées à protéger le locataire en cas de demande tendant à une expulsion.

Cette fois, le législateur prend une disposition plus générale qui vise à rendre obligatoire le préalable de conciliation.

Les nouvelles règles sont les suivantes.

Toute demande qui a trait à l'indexation du loyer, le recouvrement d'arriérés de loyer ou l'expulsion doit obligatoirement faire l'objet d'une demande préalable de conciliation.

Cette demande de conciliation doit être introduite devant le juge qui connaîtra de l'affaire, c'est-à-dire le juge de paix de la situation de l'immeuble loué.

Aucune formalité n'est imposée et la demande de conciliation peut même être faite verbalement.

Le juge dresse procès-verbal de la comparution en conciliation.

Il est essentiel de ne pas perdre de vue que si un accord intervient, il est constaté par le juge dans le procès-verbal et que ses termes valent jugement.

Le juge ne peut, à cette occasion, qu'acter un accord.

Cependant, s'il constate effectivement l'accord des parties et le mentionne par écrit, le juge de paix rendra « un jugement d'accord » avec comme conséquence que l'appel n'est plus possible.

En effet, le jugement qui acte l'accord des parties n'est susceptible d'aucun recours de la

part des parties litigantes (article 1043 al. 2 du code judiciaire).

C'est dire donc s'il est important de ne pas agir à la légère.

Si l'accord intervient, la procédure est donc terminée.

Si aucun accord ne peut être constaté par le juge, la partie qui souhaite poursuivre sa demande devra reprendre la procédure de manière normale, c'est-à-dire introduire une requête ou une citation et la procédure suivra son cours habituel.

La demande en conciliation a les mêmes effets qu'une citation pour autant qu'en cas d'absence d'un accord, la demande soit introduite dans le mois du procès-verbal constatant l'absence de conciliation.

Cette obligation de conciliation est limitée à la location de logements. Elle ne s'applique donc pas aux baux professionnels ou commerciaux.

3. Appréciation critique

Il n'est pas dans nos habitudes de critiquer un texte de loi mais l'on ne peut s'empêcher de relever que le législateur ne semble guère conscient des conséquences du texte qu'il a adopté notamment sur l'engorgement des tribunaux et en particulier des justices de paix.

Le contentieux d'arriérés de loyer constitue une part importante du travail des juges de paix.

Ceux-ci seront donc tenus à un nombre accru d'audiences de conciliation.

La pratique montre que les juges de paix sont généralement très attentifs à ne pas prononcer des expulsions à la légère.

On peut en outre s'interroger sur l'utilité d'imposer un préliminaire de conciliation pour une demande aussi technique que l'indexation des loyers ou encore le recouvrement des arriérés de loyer.

Enfin, on observera que la loi s'applique uniquement en cas de demande tendant à l'expulsion et non à une résolution du bail aux torts de l'autre partie.

Le bailleur pourrait donc obtenir un jugement prononçant la résolution du bail sans solliciter l'expulsion : telle est peut être la voie à laquelle recourront les bailleurs confrontés à un locataire disparu à la cloche de bois.

De son côté, le locataire qui souhaite poursuivre la dissolution du bail aux torts du bailleur, par exemple en raison du mauvais état de l'immeuble, n'est pas soumis au préalable obligatoire de conciliation.

Rappelons cependant que toute partie a toujours le droit de solliciter préalablement la conciliation auprès du juge.

B. Louveaux
Janvier 2003