



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux n°2 Conciliation

Juge de paix Bruxelles (5^{ème} Canton)

Jugement du 1^{er} juillet 2005

L'appel en conciliation est une formalité obligatoire et préalable à tout débat. Cette formalité n'est toutefois pas prévue à peine de sanction, de sorte que son omission ne saurait entraîner la nullité ou l'irrecevabilité de la demande au fond.

La conséquence de cette omission ne peut consister qu'en une surséance à statuer jusqu'à ce qu'un préalable de conciliation ne soit intervenu



Jugement du 1^{er} juillet 2005

En ce qui concerne la recevabilité de la demande, l'absence de tentative de conciliation ne peut raisonnablement être invoquée, eu égard au fait que le procès-verbal a été signé devant nous;

Attendu que les défendeurs au principal, demandeurs sur reconvention, soulèvent un moyen d'irrecevabilité tiré de l'article 1344septies du Code judiciaire au motif qu'en matière d'expulsion la demanderesse au principal, défenderesse sur reconvention, en expulsion devrait obligatoirement introduire une demande en conciliation préalable à l'action au fond;

Attendu que les défendeurs au principal, demandeurs sur reconvention, vont même jusqu'à contester la validité du procès-verbal de non-conciliation établi lors de l'audience d'introduction de la présente cause au motif que la procédure au fond ne pourrait être introduite avant que la procédure de conciliation obligatoire et préalable visée par l'article 1344septies ne soit terminée;

Attendu que nous ne pouvons pas suivre ce raisonnement et que nous ne pouvons même pas que la Cour de cassation suive ce raisonnement en matière de bail à ferme (Cass., 23décembre1988, Pas., 1989,1,463);

Attendu en effet que le professeur Albert Fnrwrns dans son excellent ouvrage consacré à la procédure civile écrit en effet ce qui suit: **"l'omission de l'appel en conciliation prescrit par l'article 1345 malgré le caractère obligatoire de la formalité, n'est pas sanctionnée de nullité** (voir l'article 860 du Code judiciaire). L'irrégularité commise débouche seulement sur la non-admissibilité de la demande aussi longtemps qu'une des parties n'a point régularisé la procédure par un appel en conciliation devant le juge de paix saisi.

La comparaison des articles 734 et 1345 ainsi que le respect du principe fondamental de l'article 860 du Code judiciaire commandent cette interprétation.

Le Code a fait de l'appel en conciliation une formalité obligatoire dont l'omission peut autoriser l'annulation de la procédure lorsque la loi l'autorise (articles 734, 860 et 861). Lorsque la sanction n'est pas prévue (art. 1345) les défendeurs peuvent uniquement exiger la régularisation de la procédure par une tentative de conciliation précédant la poursuite du débat. Le recours dans ce cas à une déclaration d'irrecevabilité de la demande est condamnée par la lettre et l'esprit des textes de 1967.

Il implique aussi une confusion entre l'exception de nullité et la fin de non-recevoir.

Cette dernière défense en droit judiciaire civil, ne peut plus être fondée sur l'omission d'une démarche procédural La Cour de cassation estime, à juste titre, que la défense fondée sur la non-observation de l'article 1345, étrangère à l'ordre public, est irrecevable après une défense au fond (A. Fettweis, Manuel de procédure civile, Faculté de droit, d'économie et de sciences sociales de Liège, 1985, p. 163, n 186) (Cass., 9 mars 1984, R.W., 1984-85, col. 1051).

Attendu que la juridiction de céans donc respecté dans l'esprit et la lettre l'enseignement du professeur A. Fettweis, et a donc exigé la régularisation de la procédure par une tentative de conciliation précédant le débat au fond;

Attendu que rien n'empêche en effet les parties de comparaître volontairement pour une procédure de conciliation et qu'en l'occurrence, les parties ont, dès l'audience d'introduction du 16 décembre



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux

Conciliation

Attendu que rien n'empêche en effet les parties de comparaître volontairement à une procédure de conciliation et en l'occurrence, les parties ont, dès l'audience d'introduction du 16 décembre 2004, avant même le débat au fond décidé de comparaître volontairement en conciliation ;

Attendu que les parties ont dû constater qu'aucune conciliation n'était possible, ce qui a été acté au procès-verbal de non-conciliation, et que ce n'est qu'ensuite que la cause fut, après un calendrier pour dépôt de conclusions par les parties, que la cause fut contradictoirement remise au 28 avril 2005 en vue d'entamer les débats au fond, date à laquelle la cause fut plaidée et jugement ordonnant une descente sur les lieux rendu;

Attendu que partant la procédure de conciliation préalable obligatoire fut respectée et pour autant que de besoin régularisée, de sorte que cette régularisation ne peut en aucun cas entraîner l'irrecevabilité de l'action;

Attendu que le moyen ne peut donc être retenu ;

Lors de notre audience la demanderesse au principal, défenderesse sur reconvention, nous déclare qu'à l'exception du paiement prévu dans notre jugement du 28 avril 2005 aucun paiement n'a été effectué depuis le mois de février;

Les défendeurs au principal, demandeurs sur reconvention, ne donnent aucune explication (voir leur courrier du 25 mai 2005), malgré les renseignements de tirés de notre vue des lieux déterminant la hauteur du trouble de jouissance;

Aucun décompte précis n'est cependant déposé par la demanderesse au principal, défenderesse sur reconvention, de telle sorte qu'une condamnation provisionnelle de 4.000 EUR s'impose;

Vu l'absence de paiement et de réactions des défendeurs au principal, demandeurs sur reconvention, la résolution du bail s'impose également;

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge de paix de complément, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

A. En ce qui concerne la demande principale

1. La déclarons recevable et partiellement fondée;
2. Par conséquent, condamnons solidairement les défendeurs au principal à payer à la demanderesse au principal la somme provisionnelle de 4.000 EUR à titre d'arriérés de loyers;

3. Condamnons les défendeurs au principal aux intérêts judiciaires et aux dépens, ces derniers taxés jusqu'ores à 528,45 EUR pour la demanderesse au principal et à 596,95 EUR pour eux-mêmes;

4. Déclarons résolu aux torts et griefs des défendeurs au principal le bail avenü entre parties;

5. condamnons dès à présent et pour lors les défendeurs au principal à déguerpir des lieux loués dans l'immeuble sis ..., et faute par eux de ce faire immédiatement autorisons la demanderesse au principal à les en faire expulser, eux, les leurs, et tous ceux qui pourraient s'y trouver de leur chef, par le premier huissier de justice à ce requis et de mettre leurs meubles et effets sur la voie publique après le délai d'un mois prévu à l'article 1344quater nouveau du Code judiciaire;

6. Condamnons solidairement les défendeurs au principal à payer à la demanderesse au principal la somme de 2.196 EUR à titre d'indemnité de résolution;

7. Quant aux dégâts locatifs, désignons en qualité d'expert judiciaire ..., dont les bureaux sont établis ..., lequel aura pour mission de visiter les lieux litigieux sis ce dans les quinze jours de la notification de sa désignation; de concilier les parties si faire se peut et à défaut d'y parvenir, de décrire les dégâts locatifs qu'il pourrait y constater, de relever ceux-ci poste par poste, de déterminer le coût et la durée de leur remise en état; de communiquer ses constatations aux parties et après avoir répondu à leurs observations éventuelles, de dresser du tout un rapport motivé et de le déposer au greffe de notre juridiction dans les trois mois de sa première visite sur les lieux;

8. Réservons le surplus de la demande principale;

B. En ce qui concerne la demande reconventionnelle

1. Le déclarons recevable;

2. Réservons le surplus de la demande reconventionnelle;

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours, sans caution, ni cantonnement, ni consignation avec affectation spéciale.