



## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

### Droit des baux

#### Procédure préalable de conciliation n° 57

#### Juge de paix de Molenbeek-Saint-Jean, Jugement du 25 mars 2003

**Juge** : F. Sacré ; **Avocats** : F. Nimal, A. Benoit (loco Th. Leleu)

En cas d'omission d'appel en conciliation, cela débouche sur une non-admissibilité de la demande, aussi longtemps que la procédure n'a pas été régularisée.

Le droit d'agir est donc subordonné à la condition préalable de la tentative de conciliation.

A défaut d'appel en conciliation préalable, l'action ayant pour objet et l'une des demandes visées à l'article 1344septies du Code judiciaire n'est pas admissible.



#### Jugement du 25 mars 2003

L'opposition, régulière en la forme et introduite dans le délai légal - la preuve de la signification du jugement dont opposition n'est pas produite - est recevable, ce qui n'est pas contesté.

M. Armgodt a assigné ses locataires M. Jad et Mme Kenfaoui suivant un exploit du 23 janvier 2003, lequel exploit tend à entendre condamner les locataires au paiement de loyers arriérés, entendre prononcer la résolution du bail à leurs torts et entendre autoriser leur expulsion.

La citation en expulsion ne fut pas précédée de quelque tentative de conciliation que ce soit.

La loi-programme du 24 décembre 2002, Moniteur du 31 décembre 2002, fait référence à l'article 1344septies dans le Code judiciaire lequel dispose notamment que « en matière de location de logement, les demandes principales concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion doivent obligatoirement être soumises au préalable au juge, conformément aux articles 731, alinéa 1<sup>er</sup>, 732 et 733.

La demande écrite de conciliation est jointe au dossier de la procédure après que le greffier y a indiqué la date de dépôt...

Ladite disposition fait partie du titre V (Intégration sociale), chapitre I, de la loi-programme.

Le chapitre 1er est ainsi intitulé : « Procédure rendant obligatoire une tentative de conciliation concernant l'adaptation du prix du loyer, de recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion ».

Il s'agit donc en l'espèce d'une tentative de conciliation obligatoire (nous soulignons).

La sanction du non-respect de ladite conciliation obligatoire n'a pas été indiquée.

L'article 1 344septies pose ainsi quelques devinettes au juge comme l'avait d'ailleurs déjà fait les préliminaires de conciliation des lois temporaires (J.T, 21 févr. 1970, L. 10 avril 1975 et s.).

L'article 860 du Code judiciaire dispose que, quelle que soit la formalité omise ou irrégulièrement accomplie, aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul si la nullité n'est pas formellement prononcée par la loi.

En l'espèce, la nullité n'a pas été stipulée, de sorte que la procédure, introduite par l'exploit du 23 janvier 2003 ne saurait être déclarée nulle.

En introduisant un article 1344septies dans le Code judiciaire le législateur s'est manifestement inspiré de la disposition de l'article 1345 du même Code, laquelle dispose qu'aucune action en matière de bail à ferme, en matière de droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux ainsi qu'en matière de droit de passage ne peut être admise sans qu'au préalable le demandeur n'ait demandé au juge par écrit ou verbalement de faire appeler le futur défendeur en conciliation.



Les fiches juridiques de Copropriété-eJuris : Loyers & Copropriété – Construction – Nouvelles technologies

## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

## Droit des baux

### Procédure préalable de conciliation n° 57

Dans ce cas l'omission de l'appel en conciliation débouche sur une non-admissibilité de la demande, aussi longtemps que la procédure n'a pas été régularisée (Mme Verrycken, « Le juge de paix conciliateur », J.J.P., 2002, p. 437, réf. à Fettweis, *Manuel de procédure civile*. Liège, 1987, p. 163).

Tel semble également être l'avis du commentateur in « De juristenkrant, verzoening verplicht voor huurgeschillen, 29 janvier 2003, p. 7 ».

Le droit d'agir est donc subordonné à la condition préalable de la tentative de conciliation.

Il faut conclure à la non-admissibilité de l'instance introduite par le demandeur originaire.

#### **Par ces motifs:**

Disons l'opposition recevable et fondée;  
Mettons à néant le jugement rendu par défaut le 4 février 2003 et statuant par voie de dispositions nouvelles;

Disons l'action originaire non admissible.

(JT. 2003, p. Observations Daniel STERCKX-