



## Fiche Loyers & Copropriété

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit des Baux

Conciliation & Requête

**Quelles sont les mesures à prendre, lorsque votre locataire ou votre propriétaire est en défaut de respecter ses obligations ?** Vous devez, conformément aux dispositions de l'article 1344 septies du Code judiciaire, l'inviter en conciliation devant le Juge de paix du canton où se situe le bien loué.

Ce n'est que si aucun accord n'a pu être dégagé à cette conciliation que vous pourrez introduire votre demande au fond.

Cette requête ne devra pas nécessairement être signée par un Avocat. Nous mettons à la disposition de nos membres un exemple de demande en conciliation et de requête.



#### 1344 septies du Code Judiciaire :

<Inséré par L 2002-12-24/31, art. 375; En vigueur : 10-01-2003> En matière de location de logements, **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 1er, 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. Si la demande est orale, le greffier en dresse un procès-verbal qui sera joint au dossier de la procédure.

Si aucune conciliation n'intervient et qu'une partie souhaite porter sa demande au fond devant le juge, elle agit conformément aux dispositions du présent chapitre.

La demande de conciliation introduite conformément aux alinéas précédents produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets d'une citation à compter du jour de son introduction, **pour autant que, si les parties ne sont pas parvenues à une conciliation, la demande en droit soit introduite dans le mois de la date du procès-verbal constatant l'absence de conciliation.**

#### Comment demander une conciliation ?

- a) Envoyez une simple lettre au juge de paix.  
Cette lettre ne doit pas être adressée par recommandée

##### Doivent y figurer les mentions suivantes :

- vos nom, prénom et adresse ;
- l'identité (nom et prénom) et l'adresse de la partie adverse/de toutes les parties adverses que vous voulez faire convoquer ;
- un bref exposé des faits ;
- votre but (par exemple, que la partie adverse vous paye un montant déterminé) ;
- votre demande que les parties soient convoquées pour essayer d'arriver à une conciliation.

**Vous ne pouvez pas demander une conciliation au nom d'autres personnes.** Si votre conjoint(e) ou vos voisins demandent aussi cette conciliation, ils doivent également mentionner leur identité complète et apposer leur signature.

- b) Vous pouvez également vous rendre au greffe de la justice de paix et demander que soit tenue une audience de conciliation.

#### La convocation

Vous recevrez, ainsi que la ou les parties adverses, une lettre de la justice de paix.

Cette lettre mentionnera la date et le lieu où vous devrez, de même que la ou les parties adverses, comparaître devant le juge de paix.

La plupart du temps, le lieu indiqué ne sera pas la salle d'audience publique mais la chambre du conseil ou le cabinet du juge de paix.

Vous ne devez pas nécessairement vous présenter personnellement devant le juge de paix si cela est trop compliqué. Vous pouvez vous faire représenter par votre conjoint(e) ou un membre de votre famille (parent ou allié). Vous devez alors donner procuration à cette personne.

La procuration est rédigée sur papier ordinaire : mentionnez que X (c'est-à-dire vous-même) donne procuration à Y (votre conjoint(e) ou un membre de votre famille) pour comparaître en son nom devant le juge de paix du canton et pour conclure une éventuelle transaction en votre nom. Certains Juges de paix se montrent toutefois conciliants et permettent qu'un voisin soit muni d'une procuration.



## Fiche Loyers & Copropriété

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit des Baux

Conciliation & Requête

**Une transaction est un accord définitif qui met fin à une contestation par les concessions (généralement mutuelles) des parties.**

#### Exception

Si vous êtes gérant ou administrateur (délégué) d'une société, vous ne pouvez envoyer ni un collaborateur, ni un membre de votre famille, ni un associé pour comparaître à votre place. Vous devrez vous présenter en personne et apporter à cette occasion un extrait du Moniteur belge mentionnant votre nomination.

Certains juges de paix ne se montrent toutefois pas si stricts dans pareil cas et permettent, par exemple, qu'un collaborateur (porteur d'une procuration de votre part) compareisse à votre place. Aussi, est-il préférable de vous informer préalablement auprès du greffe.

#### Le résultat ?

a) Si personne ne comparait pour la partie adverse, rien ne peut se passer. La conciliation nécessite en effet la présence de deux parties...

Le juge de paix ne peut donc pas se prononcer. Un procès verbal de carence sera dressé.

Vous pouvez dans ce cas entamer une procédure si vous voulez obtenir une condamnation de la partie adverse.

b) Si la partie adverse (ou son avocat) comparait, vous exposez votre point de vue. Ensuite, la partie adverse fera de même. On examine si une transaction est possible (concessions, etc.). Parfois, une conciliation peut être atteinte si vous autorisez la partie adverse à rembourser en plusieurs fois le montant qui vous est dû.

- Si une conciliation est atteinte, il est établi un procès-verbal de conciliation que signeront toutes les parties ainsi que le juge de paix et le greffier.

- Si une conciliation s'avère impossible, un procès-verbal constate cet échec. Vous pouvez alors entamer une procédure si vous voulez obtenir une condamnation de la partie adverse.

#### Requête :

La requête doit être déposée dans le mois du procès verbal de non-conciliation.

Elle ne doit pas nécessairement être signée par un Avocat, conformément aux dispositions de l'article 1344 bis du Code Judiciaire.

La requête doit être jointe d'un certificat de domicile des personnes que vous visez dans votre demande.

#### **1344 bis du Code Judiciaire :**

<L 29-12-1983, art. 9> Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme, toute demande en matière de louage de choses peut être introduite par une requête écrite déposée au greffe de la justice de paix.

A peine de nullité, la requête contient :

1. l'indication des jour, mois et an;
2. les nom, prénom, profession et domicile du requérant;
3. les nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite;
4. l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;
5. la signature du requérant ou de son avocat.

Un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3 est annexé à la requête. (...) Il est délivré par l'administration communale. <L 1992-08-03/31, art. 59, 020; En vigueur : 01-01-1993>

Les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.