

Parade à l'obligation de conciliation « invivable » : contrat de courte durée ou dépôt de deux requêtes le même jour

Pierre ROUSSEAU, avocat –Président SNP Charleroi

1) Bref rappel :

Toute demande visée à l'article 1344 septies du Code Judiciaire impose le préalable de la conciliation.

Bon nombre de Justices de Paix, comme nous le craignons, suite à cette réforme législative irréfléchie et déraisonnable, ne peuvent absorber, dans un bref délai, les appels en conciliation à un point tel qu'il n'est pas rare de voir le bailleur propriétaire, fut-il diligent, attendre plusieurs mois pour la séance de conciliation avant de pouvoir déposer requête au fond.

Ainsi, entre le manquement contractuel constaté et l'expulsion à intervenir après signification du jugement et écoulement du délai d'un mois entre la signification et l'expulsion (article 1344 quater du Code Judiciaire) un délai de quatre à cinq mois (voire plus) peut s'écouler, délai pouvant encore être allongé si le preneur obtient une remise à l'audience d'introduction pour instruction de la cause.

Le S.N.P, **à de multiples reprises**, a manifesté sa plus vive opposition par rapport à cette réforme législative inutile dans une juridiction de proximité qu'est la Justice de Paix.

A-t-on déjà vu un Magistrat cantonal, lorsque bailleur et preneur sont présents à l'audience d'introduction, ne pas entamer une discussion préalable évidemment justifiée par l'importance du logement familial pour le locataire ?

Cette réforme législative n'est rien d'autre qu'une gifle au Juge de Paix considéré par le législateur comme un juriste éthéré peu soucieux de la réalité humaine...

2) Constat statistique :

Pour de nombreux logements à loyers modérés, il est établi que, malheureusement, les manquements du preneur apparaissent assez rapidement après la conclusion du contrat de bail.

Ainsi, le bailleur peut très vite déceler un retard dans le paiement ou un défaut d'entretien patent, lesquels justifient une action en résolution.

Par contre, si le bail « débute » bien, sauf accident toujours possible (perte subite des revenus des preneurs pour raison de maladie, de chômage, de séparation), il est fréquent que les relations contractuelles se dérouleront harmonieusement jusqu'au terme de la convention.

Il y a donc, pour les « petits » logements, une période « à risque » que l'on peut fixer entre trois et six mois

3) Utilité du bail de courte durée :

Si la demande concernant notamment le recouvrement des arriérés de loyer où l'expulsion requiert le préalable de la conciliation, toute action tendant à une demande d'expulsion des lieux **occupés sans titre ni droit** et à une demande de paiement d'indemnité d'occupation depuis la fin du bail n'est pas soumise à ce préalable lourd et paralysant.

Il pourrait même être envisagé de greffer sur la demande principale introduite une demande incidente portant sur des loyers échus dus pour la période antérieure à la fin du contrat de bail.

Aussi, comme le préalable de la conciliation obligatoire exige un parcours procédural long avant l'expulsion, le bailleur avisé, averti de l'existence de cette période « à risque » pourrait user du bail à court terme limité à une durée de six mois avec possibilité de reconduction, une fois la période critique passée, jusqu'au terme de trois ans maximum.

Ainsi, si dès le début du bail, un problème survient, après un congé de trois mois, le bail prend fin et le maintien dans les lieux constituera une occupation sans titre ni droit, ne justifiant plus la conciliation préalable.

L'article 3 § 6 de la loi du 20 février 1991, en ce qui concerne les baux de courte durée, rappelle que le bail de courte durée peut être conclu par écrit pour une durée inférieure ou égale à trois ans et qu'il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Ainsi, après la période critique passée, s'il y a respect des obligations, le preneur peut rester jusqu'au terme fixé conventionnellement.

Même, après ce terme, rien n'empêche, si le bailleur le désire et s'il y a demande du preneur, que ce dernier continue encore le contrat, « le bail étant réputé alors avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail de courte durée est entré en vigueur (voir article 3 § 6 alinéa 5 de la loi du 20 février 1991).

Cette construction juridique est, me semble-t-il, pour certains types de biens avec locataires à risques, une voie à explorer pour les bailleurs prudents, soucieux de ne pas être enfermés dans le carcan procédural inutile imposé par le législateur.

Il serait nettement plus simple, pour éviter de tels détours, que le législateur modifie les textes légaux applicables...

Il est en tout cas démontré, par cette construction juridique ainsi exposée, qu'un excès de règles peut toujours entraîner une réaction naturelle de personnes contre lesquelles ces règles ont été établies.

Puisse le législateur s'en rendre compte afin de modifier les textes légaux applicables.

4) Possibilité, dans le cadre d'un contrat de bail, de « tenter » le dépôt de la requête en conciliation et de la requête au fond le même jour :

Si, toutefois, alors que les parties sont engagées dans un contrat de bail (de courte durée ou à durée indéterminée), l'expulsion doit intervenir, il apparaît actuellement qu'une jurisprudence « pragmatique » se dégage, en tout cas dans les cantons de l'arrondissement judiciaire de CHARLEROI.

Mesdames et Messieurs les Juges de Paix des cantons de cet arrondissement se sont réunis le 26 septembre et ont marqué leur accord pour que les deux requêtes (en conciliation et au fond) soient déposées **en même temps**.

Les parties sont alors convoquées en conciliation par pli simple tandis qu'un pli judiciaire leur est adressé dans le cadre de la procédure contentieuse.

A la convocation en conciliation par pli simple, est annexée une note ayant pour but d'éclairer le preneur convoqué.

Cette note reprend notamment les éléments suivants :

« Vous êtes convoqué à deux audiences.... En cas d'accord, lors de l'audience prévue pour la tentative de conciliation (première date), la deuxième procédure deviendra, le cas échéant, sans objet. En cas de non conciliation, parce que vous n'avez pas comparu à l'audience de conciliation ou parce que le désaccord persiste, le litige sera évoqué lors de la deuxième audience (deuxième date) et tranché par jugement. »

Nous ne pouvons que nous réjouir de cette initiative qui est susceptible de raccourcir grandement les délais pour obtenir un titre exécutoire.

Il faut espérer que, cette pratique pourra se généraliser dans tout le pays jusqu'à une modification des textes légaux.