

PREUVE ASSOUPLEE : UN PLUS POUR LES BAILLEURS ET LES COPROPRIETAIRES

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20120918-104437-SE note

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

PHOTO

- ▶ Une loi (loi du 16/7/2012 publiée au M.B. le 3/8/2012) nous apparaît permettre une résolution plus rapide des litiges et notamment des litiges entre bailleur et preneur.
- ▶ Expliquons l'utilité de cette disposition légale nouvelle à l'aide d'un exemple concret, malheureusement rencontré de plus en plus souvent :

Monsieur X a loué son appartement à un couple peu soucieux de la vie en commun. Ce dernier « ami de la fête » reçoit jusqu'aux petites heures et, de surcroît, apprécie la musique spécialement aux heures nocturnes. Les voisins sont ulcérés et le couple reste insensible à leurs doléances légitimes. Les occupants de l'immeuble se retournent alors vers le propriétaire bailleur en l'enjoignant de prendre ses responsabilités pour que ce dernier soit appelé à invoquer l'article 1128 alinéa 1 du Code Civil (obligation du preneur d'user de la chose louée en bon père de famille) et sollicite la résolution du bail avec expulsion.

Le propriétaire-bailleur choisit de consulter un avocat, lequel lui pose immédiatement les questions suivantes :

« Y a-t-il des arriérés de loyer ? ».

Le propriétaire de répondre :

« Non, cette obligation de paiement, le couple locataire la respecte scrupuleusement »

L'avocat alors de leur dire :

« Cher Monsieur, nous risquons de partir dans une longue procédure car il nous faut prouver le manquement de ces locataires. Le Tribunal, avant de prononcer la résolution, devra impérativement avoir la preuve de la nuisance et cette preuve, vu la contestation vraisemblable des locataires, vous ne pourrez l'apporter que par le biais d'enquêtes en

suivant les dispositions du Code Judiciaire reprises aux articles 915 et suivants, ce qui impliquera :

- ▶ *De plaider sur l'opportunité des enquêtes ;*
- ▶ *D'attendre le jugement les autorisant ;*
- ▶ *De déposer votre liste de témoins ;*
- ▶ *D'assister à ces enquêtes en espérant que les témoins se présenteront ;*
- ▶ *Eventuellement, subir des enquêtes contraires.*

Si la procédure se déroule à un rythme normal (heureusement les Justices de Paix bien organisées sont souvent plus rapides que le Tribunal de Première Instance), comptez au minimum un an de procédure et un coût pour l'ensemble de ces devoirs qui ne sera pas négligeable ».

Le propriétaire-bailleur est naturellement catastrophé et fait rapport aux autres occupants.

- ▶ Heureusement, une nouvelle disposition légale (article 961/2 du Code Judiciaire) a vu le jour permettant un mode de preuve plus léger que l'enquête. Nous reprenons cette disposition :

- Les attestations sont produites par les parties ou à la demande du Juge. Le Juge communique aux parties celles qui lui sont directement adressées.

Les attestations doivent être établies par des personnes qui remplissent les conditions requises pour être entendues comme témoins.

L'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté et qu'il a personnellement constatés.

L'attestation mentionne les nom, prénom, date et lieu de naissance, domicile et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêt avec elle.

L'attestation indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en Justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.

L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit annexer, en original ou en photocopie, tous documents officiels justifiant de son identité et comportant sa signature.

- ▶ Reprenons notre exemple et examinons la voie que pourrait maintenant choisir ce propriétaire-bailleur.

Celui-ci pourrait veiller à ce que les occupants de l'immeuble, dans une déclaration circonstanciée, relate les faits auxquels ils ont assisté ou qu'ils ont personnellement constatés.

Si les faits relatés par le biais d'attestations multiples **reprenant les mentions obligatoires reprises supra** sont décrits avec grande précision, le Tribunal pourrait statuer sans la tenue d'enquêtes préalables.

Il en résulte une économie appréciable de temps et d'argent.

Mais il importe, alors, que les voisins dérangés prennent leurs responsabilités sans crainte de représailles du couple fauteur de troubles.

En effet, l'expérience montre, surtout chez les personnes âgées plus vulnérables et soucieuses d'éviter les ennuis, qu'il y a une résistance à la rédaction d'attestations.

- ▶ Il importe donc au propriétaire-bailleur de donner instruction à son conseil d'agir très vite (ce qui reste possible devant une Justice de Paix) en expliquant au Tribunal le climat malsain pouvant être lié à l'utilisation de ce mode de preuve simplifié que les agissements du fauteur de troubles rendent nécessaire.

Pour accélérer l'expulsion consécutive à la signification du jugement rendu, le plaideur peut aussi invoquer l'article 1344 quater du Code Judiciaire qui permet la reprise du bien avant le terme d'un mois, en faisant état « de circonstances d'une gravité particulière ».

- ▶ Pour la rédaction de telles attestations, afin que celles-ci aient une force probante optimale, nous nous permettrons de donner les conseils suivants :
 - a. Les faits relatés doivent être circonscrits dans le temps et l'espace et, dans leur exposé, il doit être exclu des appréciations personnelles. Il importe de rester dans le factuel, en étant d'une grande précision.
 - b. Pour de mêmes faits, il faut veiller à tenter de réunir des attestations de plusieurs personnes.
 - c. Lesdites attestations ne doivent pas apparaître résulter de la dictée du demandeur-bailleur. Leur crédibilité sera renforcée par le fait que l'expression est celle de celui qui atteste, ce qui apparaîtra avec plus de

clarté si, pour les mêmes faits, la présentation de ceux-ci (qui doivent être concordants) est néanmoins propre à chaque rédacteur.

- ▶ Cette disposition légale nous apparaît d'une grande importance. Gageons qu'elle sera utile dans bon nombre de dossiers, pour autant que soit respecté à la lettre le prescrit de l'article 961/2 du Code Judiciaire.

Rien n'empêche qu'elle soit utilisée dès à présent dans des dossiers en cours puisqu'il n'existe aucune disposition transitoire.

Si des attestations qui ne remplissent pas les nouvelles conditions du Code Judiciaire ont déjà été communiquées, les plaideurs feront preuve de prudence en rectifiant la situation et en veillant à ce que leurs clients leur communiquent de nouvelles attestations remplissant les conditions de forme à présent requises par la loi