

LE RECOURS AU JUGE DE PAIX POUR REPRENDRE POSSESSION DES LIEUX LOUES EN CAS DE MANQUEMENTS DU LOCATAIRE EST-IL TOUJOURS UN PREALABLE INDISPENSABLE ?

Par Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président SNP Charleroi

Voilà une question déterminante que bon nombre de propriétaires se posent.

Soucieux d'être concret, il sera envisagé un cas vécu :

Monsieur X, propriétaire, a pour locataire Monsieur Y toujours en retard de paiement.

Celui-ci, alors que nous sommes au mois de décembre, quitte les lieux après avoir déménagé son mobilier à l'exception de quelques objets et vêtements de peu de valeur.

Son domicile légal reste dans les lieux loués.

Est-il possible pour le propriétaire de reprendre possession des lieux et, au besoin, de recourir à un serrurier pour rentrer dans l'immeuble abandonné dont le bail n'a pas été résolu judiciairement ?

Il s'impose, avant de répondre à la présente question, de rappeler quelques principes juridiques de base :

- 1) l'intervention d'un Juge dans la résolution d'un contrat est la règle. Elle permet de contrôler l'application d'une sanction ;
- 2) Si le créancier décide lui-même de la résolution de la convention, il le fait à ses risques et périls en manière telle que sa responsabilité sera engagée si, après coup, il apparaît que la résolution n'est pas justifiée ;
- 3)** La doctrine belge est, de nos jours, unanime pour admettre la possibilité de résolution non judiciaire dans tous les contrats synallagmatiques (c'est-à-dire à obligations réciproques) pour autant que certaines conditions soient réunies (ce qui déroge donc à la règle reprise sous le numéro 1) ;
- 4) Les conditions de fond propres à la résolution non judiciaire peuvent être énumérées comme suit :
 - a)** le débiteur (en l'espèce le locataire) doit être responsable de manquements contractuels suffisamment graves pour justifier une résolution judiciaire. C'est donc un critère identique qui détermine le degré de gravité, que la résolution soit judiciaire ou non ;
 - b) Le pouvoir légal et nécessairement préalable du Juge d'accorder un dernier délai doit avoir perdu son sens ou tout objet, ce qui peut, notamment, être le cas en situation d'urgence ou en vertu de l'obligation de prendre les mesures raisonnables afin de restreindre le dommage où, encore, lorsque la confiance nécessaire entre parties au contrat a disparu ou, enfin, lorsque l'exécution du contrat est devenue impossible.
 - c) Le créancier doit adresser à son débiteur une notification par laquelle il lui communique clairement et sans ambiguïté sa décision de résoudre le contrat et dans laquelle il précise le motif de la résolution non judiciaire, c'est-à-dire le ou les manquements reprochés.

Voyons si, dans le cas prédécrit, les conditions de fond sont réunies en l'espèce :

- a) Quant aux manquements contractuels suffisamment graves :**

Partir à la cloche de bois, surtout à l'approche de l'hiver en laissant un immeuble non chauffé et en laissant un arriéré de loyers important, vider l'immeuble de la partie la plus importante de son contenu (le mobilier étant le gage du bailleur) constituent des manquements graves démontrant la volonté du locataire de ne plus, dans l'avenir, respecter les termes du contrat.

b) Quant à la situation d'urgence qui fait naître l'obligation, dans le chef du bailleur de prendre les mesures raisonnables afin de restreindre le dommage (ce qui ne permet pas d'accorder un dernier délai au locataire) :

Une mise en demeure préalable est sans utilité dans la mesure où le manquement contractuel particulièrement grave (voir condition n° a) crée une situation d'urgence nécessitant une intervention immédiate du bailleur sous peine de voir son dommage s'aggraver.

Le gel risque d'être à la base d'une rupture des canalisations compte tenu de la proximité de l'hiver.

Il importe aussi de vérifier s'il n'y a pas de fuite d'eau (attention aux consommations d'eau qui, en vertu de la solidarité prévue, peuvent être mises à charge du bailleur).

La poursuite de l'exécution du contrat est devenue impossible.

c) Quant à la communication claire et non ambiguë communiquée par le bailleur à son locataire lui signifiant sa décision de voir le contrat résolu pour des motifs bien précisés.

La rédaction d'une telle lettre nécessitera fréquemment l'appel à un professionnel du droit afin que ce dernier circoncrive, avec les termes adéquats, l'importance du manquement et la situation d'urgence justifiant la dérogation à la règle de la résolution judiciaire.

L'assistance d'un juriste apparaît autant plus nécessaire que si, dans le cadre d'un contrôle a posteriori des conditions de la résolution que pourrait être amené à effectuer le Juge de Paix saisi ultérieurement par le locataire mécontent, il appert que le bailleur a agi, dans la précipitation avec une légèreté fautive, sa responsabilité pourrait être engagée et des dommages et intérêts pourraient être mis à sa charge.

Une telle assistance sera nettement moins onéreuse qu'une procédure judiciaire qui peut être évitée si les trois conditions de fond sont réunies.

Il sera bien naturellement posé la question suivante :

A quelle adresse envoyer cette notification puisque, dans le cas ainsi exposé, le locataire a quitté les lieux en y laissant son domicile

Le bailleur n'a pas à être pénalisé par le fait que son preneur ne fait pas coïncider sa résidence effective avec son domicile légal.

Aussi peut-il, par voie recommandée, adresser sa correspondance au domicile légal en espérant que le preneur ait veillé à faire les démarches utiles à la poste pour que son courrier le suive.

Dans la négative, ce preneur sera seul responsable du non acheminement du courrier à sa résidence effective.

La prudence et le respect du principe du contradictoire imposent toutefois que, si le bailleur connaît l'adresse d'un membre de la famille du preneur ou d'une de ses connaissances, le courrier soit également envoyé à ladite adresse.

Il ne pourra ainsi être reproché audit bailleur de ne pas avoir fait toute diligence pour que sa lettre de résolution parvienne bien au destinataire.

En conclusion, nous croyons pouvoir dire que, dans un nombre de cas assez étendus, cette procédure de résolution non judiciaire doit être utilisée. Elle sera surtout utile en cas de départ du locataire et d'absence de nécessité de devoir solliciter une expertise judiciaire au vu de l'insolvabilité de ce locataire.

Il ne sert à rien de solliciter la désignation d'un expert judiciaire pour évaluer les dégâts locatifs si lesdits dégâts ne pourront jamais être payés.

Certes, pour la récupération des loyers arriérés et le paiement d'une indemnité de relocation, le déblocage de la garantie locative au profit du bailleur nécessitera encore le recours à la justice.

Toutefois, dans l'intervalle, il y aura eu reprise de la possession des lieux sans attendre cette décision de justice et, partant, possibilité de relocation évitant ***un chômage immobilier trop important.***

Pierre Rousseaux, avocat.