

### Procédure en matière de location de logements

#### A. Le tribunal compétent

Le Juge de Paix connaît, quel que soit le montant de la demande, des contestations relatives aux louages d'immeubles<sup>1</sup>. Le Juge de Paix est également seul compétent pour connaître des demandes relatives à des baux ayant pour objet un logement servant de résidence principale du locataire.

Afin de déterminer quel Juge de Paix est compétent pour connaître des demandes relatives à des contrats de location de logements, il faut établir où se situe exactement le bien.

VAN MARCKE advocaten:

Claude Van Marcke \*  
Vallery Declercq \*  
Jelle Lammertyn \*

Bram Vercouter  
Inez Devos  
Mathy Depuydt  
Dries Van Parys  
Kim Devoldere \*

Fien Vervaeke  
Lies De Bondt  
Klaas Denoulet  
Annelies Delesie  
Bram Casier  
Jan-Willem Carpentier

Le Juge de Paix du canton où est situé le bien est seul compétent pour connaître de la demande.<sup>2</sup>

#### B. La suppression de la convocation en conciliation obligatoire

En guise de Loi-programme dd. 24.12.2002, une tentative de règlement à l'amiable a été instaurée rien que pour ce qui concerne la location de logements. (art. 1344 septies du Code judiciaire).<sup>3</sup>

Toutefois, les contestations quant aux baux précités ne devaient pas toutes être soumises au préalable au Juge de Paix pour une tentative de conciliation. Cela n'était le cas que pour des contestations relatives à l'application du loyer, au recouvrement des arriérés ou à l'expulsion.

La conséquence néfaste pour le locataire de cette convocation en conciliation obligatoire consistait en une procédure en matière de location de logements plus longue qu'auparavant.

En effet, ce n'est qu'en cas de non-comparution de l'adversaire à l'audience de conciliation ou en l'absence de conciliation, que la procédure au fond pouvait être introduite.

<sup>1</sup> Art. 591, 1°, Code judiciaire

<sup>2</sup> Art. 629, 1°, Code judiciaire

<sup>3</sup> Inséré à l'art. 375 de la Loi du 24 décembre 2002 (M.B., 31 décembre 2002 (première éd.)

#### Kantoor ANZEGEM

Kerkstraat 1  
8570 Anzegem  
t. +32 (0)56 68 79 15  
f. +32 (0)56 68 16 90

#### Kantoor BRUGGE

Blankenbergse Stw. 141  
8000 Brugge  
t. +32 (0)50 32 32 67  
f. +32 (0)50 32 23 33

www.van-marcke.be  
advocaten@van-marcke.be

KBO nummer: 0894.616.152

/ ovv BVBA VAN MARCKE advocaten

\* Burgerlijke Besloten Vennootschap  
met Beperkte Aansprakelijkheid

Cette convocation en conciliation préalable obligatoire a été supprimée par la loi du 18 juin 2004.<sup>4</sup>

Le nouvel art. 1344 septies du Code judiciaire stipule maintenant que le juge, pour toute demande principale introduite par requête, par citation ou par comparution volontaire en matière de location de logement, tente de concilier les parties, et ce à l'audience introductive.

En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure a lieu au fond.

### C. L'introduction de la procédure au fond

VAN MARCKE advocaten:

Claude Van Marcke \*  
Vallery Declercq \*  
Jelle Lammertyn \*

Bram Vercouter  
Inez Devos  
Mathy Depuydt  
Dries Van Parys  
Kim Devoldere \*

Fien Vervaeke  
Lies De Bondt  
Klaas Denoulet  
Annelies Delesie  
Bram Casier  
Jan-Willem Carpentier

Conformément à l'art. 1344 bis du Code judiciaire, toute demande en matière de louage de choses doit être introduite par une requête écrite déposée au greffe de la Justice de Paix.

Un certificat de domicile de la personne citée, ne pouvant porter une date antérieure de plus de 15 jours à celle de la requête, est annexé à la requête.

Toutefois, la personne optant pour une introduction par exploit de citation est en principe condamnée aux frais de cette citation.

### D. L'expulsion

Au moment où le locataire manque manifestement à ses obligations de location et le Juge de Paix ordonne l'expulsion du locataire par jugement, l'art. 1344 quater du Code judiciaire doit être pris en considération.

Cet article a notamment pour conséquence qu'en tout état de cause, l'expulsion ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, sauf dans des hypothèse précisées de manière circonstanciée.

**Kantoor ANZEGEM**  
Kerkstraat 1  
8570 Anzegem  
t. +32 (0)56 68 79 15  
f. +32 (0)56 68 16 90

**Kantoor BRUGGE**  
Blankenbergse Stw. 141  
8000 Brugge  
t. +32 (0)50 32 32 67  
f. +32 (0)50 32 23 33

www.van-marcke.be  
advocaten@van-marcke.be

KBO nummer: 0894.616.152

/ ovv BVBA VAN MARCKE advocaten

\* Burgerlijke Besloten Vennootschap  
met Beperkte Aansprakelijkheid

---

<sup>4</sup> M.B., 14 juillet 2008, err., M.B., 11 août 2008