

LA RESOLUTION DES CONFLITS

CBL ART.233 ET CODE JUDICIAIRE
ART.591, 1° ET ART.629, 1°

C'est la **JUSTICE DE PAIX** qui est, en principe, le tribunal compétent pour régler les litiges locatifs, mais la **procédure judiciaire** en vue d'obtenir un jugement n'est pas la seule façon de résolution des conflits locatifs, il existe la **médiation, la conciliation et l'arbitrage**.

- **La médiation** : une personne tierce (avocat, conseiller ou autre) essaie d'aider à trouver une solution conforme à l'intérêt des parties.
- **La conciliation** : c'est une procédure gratuite qui peut se passer d'avocat, les parties seront convoquées par le juge de paix à la demande de l'une d'entre elles. Si accord est trouvé, il aura même valeur qu'un jugement.
- **La procédure judiciaire** : l'une des parties saisit la justice de paix soit par comparution volontaire, par requête écrite ou par citation en vue d'obtenir un jugement.
- **L'arbitrage** : procédure comparable à une procédure judiciaire. Voie rapide et efficace mais coûteuse, la décision de l'arbitre ne peut faire l'objet d'appel.

Justice de Paix
Section de Saint-Gilles -1060
1, Parvis Saint Gilles
Tél : 02 537.95.49

Pour plus d'informations,

Contactez-nous!

Nos permanences:

Social et juridique
Mercredi de 14h à 16h
Vendredi de 14h à 16h

Recherche Logement

Mardi de 14h à 16h
Jeudi de 10h à 12h

Allocation de Relogement

(Déménagement, Loyer)
Mercredi de 14h à 16h

L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l' « Insertion par le logement »

*Fiche réalisée en juin 2008
Mise à jour 2018*

**UNION DES LOCATAIRES
DE SAINT-GILLES asbl**

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS vzw

Agir en justice de paix



Rue Berckmans 131
1060 Bruxelles
Tél/Fax: 02 538 70 34
ulsaintgilles@yahoo.fr

<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

AGIR EN JUSTICE DE PAIX

LA CONCILIATION

CODE JUDICIAIRE ART.731 A 734

La procédure en conciliation est gratuite et ne nécessite pas d'avocat.

Il faut l'introduire **Verbalement au greffe** de la justice de paix du canton où est situé le bien loué **ou par écrit** en y déposant un courrier de demande en conciliation.

Ensuite, Les parties seront **convoquées** par simple lettre du greffe à comparaître au jour et heure fixés par le juge.

Deux solutions sont alors possibles :

- **Soit la conciliation est réussie** : dans ce cas, le procès-verbal actera l'accord des parties. Cet **accord a la même valeur qu'un jugement.**
- **Soit une des parties ne se présente pas ou il n'y a pas eu accord** : il reste seulement la possibilité d'une **procédure judiciaire.**

CODE JUDICIAIRE ART. 1334SEPTIES (LOI DU 18/06/2008, ART.2)

Si une partie décide de ne pas tenter d'abord une conciliation le Code précise désormais que le juge tente d'abord de concilier les parties avant d'entamer une action en jugement.

Cette règle est applicable à toute demande en matière de baux d'habitation.

LA PROCEDURE JUDICIAIRE

1 La demande en comparution volontaire

CODE JUDICIAIRE ART.1344BIS

Les parties choisissent de comparaître volontairement devant le juge de paix afin que ce dernier acte la comparution. **Avantage : cela réduit les frais de justice** et permet au bailleur et au preneur de définir clairement leur position dès le début.

2 La demande par requête écrite

Conseillée lorsque la comparution volontaire des parties s'avère impossible.

Le demandeur dépose **au greffe** de la justice de paix dans le ressort de laquelle est situé le bien loué, **une requête écrite.**

Cette requête DOIT contenir sous **peine de nullité** :

- l'indication du jour, du mois et de l'année,
- nom, prénom, profession et domicile du requérant (ou demandeur),
- nom, prénom et domicile ou, à défaut du domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite,
- l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens de la demande (c'est-à-dire les dispositions du contrat de bail, les articles du Code civil,...),
- la signature du requérant ou de son

avocat,

-un **certificat de domicile récent** de la partie adverse délivré par l'administration de la commune où est domiciliée la partie adverse.

Les parties seront ensuite **convoquées** par le greffier, **sous pli judiciaire**, à comparaître devant le juge de paix. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Avantage : Elle évite les frais d'une assignation.

3 La demande par citation (assignation)

Celui qui veut tenter l'action peut également s'adresser à un **huissier de justice** qui assignera la partie adverse.

Les **frais d'assignation** doivent d'abord être payés par le demandeur à l'huissier.

Il **est recommandé de s'adresser à un avocat.**

L'ARBITRAGE

Procédure comparable à une procédure judiciaire, elle est rapide et efficace. L'arbitre dispose des mêmes pouvoirs qu'un juge mais faire appel à l'arbitre est coûteux car il est rémunéré. Les parties peuvent choisir cette procédure seulement une fois que le litige est né. **Une clause dans le bail qui prévoit obligatoirement le recours à l'arbitrage est interdit par le Code. La décision de l'arbitre est sans appel.**