

PETITION

Dans le NOUVEAU CODE JUDICIAIRE BELGE  
**BRUYLANT Strada lex 38 pages**

JEAN-LOUIS VAN BOXSTAELE

*Sujet* : L'EXÉCUTION PROVISOIRE SAUF OPPOSITION ET *NONOBTANT* APPEL  
**Art. 1388**

À changer en :

L'EXÉCUTION PROVISOIRE **SAUF APPEL**

Mesdames et Messieurs les Ministres,

Mesdames et Messieurs de la Chambre des Représentants du Gouvernement belge,

J'introduis cette Pétition car il y a des **abus de la part des propriétaires** depuis de nombreuses années vis-à-vis de citoyens locataires d'une résidence principale et privée, dont beaucoup payent leurs loyers rubis sur ongle, ou certains autres à l'hôpital ou encore en prison qui sont dans l'impossibilité de suivre leurs comptes

La demande vise principalement à améliorer la démocratie belge en obligeant lesdits propriétaires à respecter les LOIS concernant le contrat de bail du

DECRET WALLON du 15 mars 2018 pour le Logement Durable

***Section 4 - Droits et obligations du preneur***

**Article 14**

Le preneur :

1° use de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

**2° paye le prix du bail aux termes et délais convenus.**

Si dans le cadre d'une petite ou moyenne entreprise l'exécution provisoire *nonobstant* Appel pourrait être possible dans certains cas de figure définis par la Loi ;

L'exécution provisoire ne peut plus l'être dans le cadre d'un logement privé même en admettant qu'un citoyen ne paye pas ses loyers (2° article 14), **si celui-ci introduit une requête en Appel**

Nous devons revenir à l'ancien CODE CIVIL sur ce point : **Exécution provisoire SAUF Appel**

## A.

1.)

Premièrement, il existe en effet des circonstances où le locataire ne paie pas ses loyers, car **le propriétaire n'est pas en règle avec ses devoirs à lui** alors même qu'il demande une expulsion du preneur (Section 3 – Droits et obligations du bailleur, art.6 à art.13):

- L'hygiène déplorable sur promesse que tout va être lavé, le chauffage ne fonctionnant pas, le boiler ou chauffe-eau avec pièce cassée ne lui permettant pas une utilisation normale, des portes ou fenêtres impossibles à ouvrir, les compteurs non clôturés par l'ancien locataire, des murs humides,...etc.
- Des charges qui n'en sont pas (nettoyage des communs 25€/mois...), une demande de 150€ (6.000fb) pour un état des lieux, la preuve des 6 derniers mois de loyers, la preuve des 3 derniers revenus, verser une caution locative non obligatoire [à bloquer] (art.20), un garant si le revenu est inférieur au triple du montant du loyer, pas de CPAS,...etc
- Attestations à signer : "ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur, ne pas être en médiation de dettes, ne pas être frappé d'incapacité, ne pas avoir été rendu solidairement responsable des dettes sociales d'une société faillie que j'ai administré"

*Alors que :*

L'article 22, du Décret du 15 mars 2018 Droits et obligations du preneur  
« Si le preneur a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, il a droit à une diminution proportionnée du prix du bail, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au bailleur »

En admettant que le locataire ne paie pas son loyer il existe dans le :  
CODE CIVIL §3 De la Condition Résolutoire l'article 1184 des Contrats Synallagmatiques

CODE CIVIL

**Art.1184.** La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un **délai selon les circonstances**

La clause **1184 CC** concerne donc un manquement dans les paiements des loyers, qui « dispense » le créancier de devoir recourir à une action judiciaire

Un propriétaire créancier se doit de mettre son contractant en demeure de s'exécuter et de lui laisser un dernier délai avant de lui notifier qu'en raison de manquements graves qui lui sont reprochés, le contrat pourrait être résolu **devant le juge de paix.**

### **Il s'agit ici d'argent.**

Qui comme nous le verrons dans le nouveau CODE JUDICIAIRE ci-dessous contient une exception à l'exécution provisoire d'expulsion

2.)

L'**art. 1315 CC**, le bailleur doit apporter la preuve à ce manquement devant le juge de paix. Soit le non paiement des loyers

*Source : droit.belge.be/les moyens d'action en cas d'inexécution d'un contrat*

A Verviers, les **juges de paix successifs**, discriminants, ne vérifient jamais si les demandes d'expulsions des propriétaires relèvent ou non d'une **PROCEDURE ABUSIVE AVEC INTENTION DE NUIRE**

Sénat de Belgique.  
SESSION de 1997-1998.  
24 mars 1998.

Proposition de loi insérant dans le Code judiciaire un article *770bis* relatif  
à l'abus de procédure (Déposée par Madame Milquet)

Source : [senate.be/www/?Mlval=/publications](http://senate.be/www/?Mlval=/publications)

B.

Deuxièmement, les propriétaires demandeurs d'origine d'une expulsion ; **associent des soi-disant tapages à l'article 14 alinéas 1°**, or la lecture qu'ils en font n'est pas légale

#### **Section 4 - Droits et obligations du preneur**

##### **Article 14**

Le preneur :

**1° use de la chose louée en bon père de famille**, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

Cet article est suivi par les **articles 15 à 23** et sont portés principalement sur la propriété immobilière, soit :

"Les servitudes, les services fonciers : menues réparations locatives, dégradations ou pertes (fuites d'eau causant préjudice aux autres habitants), incendie, assurances habitation, sous-location, résolution de bail par sa faute, garnir le bien, souffrance de travaux entrepris par le bailleur, perte de jouissance concernant la **propriété du fonds**, dégradations du bâtiment, des portes ou de la toiture par le fait des personnes de l'habitation du preneur

Suivant la destination : bail d'habitation, commerciale...

Le preneur doit donc user et gérer de la chose louée en bon père de famille comme si c'était son bien propre et signaler toute défectuosité ou prévenir toute dégradation de par sa négligence

Les propriétaires (et les juges de paix) qui ne lisent pas bien la LOI ne sont pas en droit de réclamer une résiliation du bail et une expulsion sur cet article qui fait état des obligations du preneur en matière de la propriété foncière et non associé à des tapages, même en admettant que le locataire écoute bruyamment de la musique en rentrant de son travail, *ou même* que le locataire se plaint d'autres locataires tapageurs

Le DECRET WALLON du 15 mars 2018 article 13 stipule bien que l'action se fait colocataires contre colocataires (anc.art.1725 C.C.)

#### **Décret 15 mars 2018**

##### **Article 13**

« Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que **des tiers** apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. »

A Verviers, à nouveau,

Les **juges de paix successifs**, discriminants, font également une mauvaise application du droit, font une faute, et donnent de plein droit **l'expulsion provisoire nonobstant appel** aux propriétaires sur base de soi-disant tapages sans prouver d'où ils viennent ; alors même que les locataires payent leurs loyers, ce en violation du Droit belge et des Lois apparentées. Les preneurs se retrouvent à la rue S.D.F. et leurs effets dans un garde-meuble quasi inaccessible

Sans vérifier qu'il s'agit d'une **PROCEDURE ABUSIVE AVEC INTENTION DE NUIRE** de la part de propriétaires peu scrupuleux

Afin que le locataire défendeur ne se retrouve pas à la rue en violation de ses droits, la Chambre des Représentants du Gouvernement belge doit impérativement pour une démocratie non discriminatoire dépoussiérer les articles du Nouveau CODE JUDICIAIRE, Cinquième partie : SAISIES CONSERVATOIRES, VOIES D'EXECUTION ET REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES  
Art.1388 Disposition générales, art. 1397 De l'exécution provisoire, art.1402 Juge d'appel

### C. Tableau

Page 293

iii. La force exécutoire du jugement perdure pendant le délai d'opposition ou d'appel, **sauf** :

1° pour les jugements de condamnation de sommes....//

2° pour les jugements ordonnant une prestation ou un paiement à un tiers...//

A l'égard de ces jugements, le délai d'opposition ou d'appel est suspensif (20)

A l'égard des autres décisions, par contre, qui sont immédiatement exécutoires, seul un recours immédiat (avant signification) met le débiteur à l'abri des poursuites (21)

iv. l'introduction de l'opposition et/ou de l'appel (22) suspend l'exécution du jugement (**art.1397, anc. Code. jud.**). Cette suspension subsiste jusqu'à ce que le recours soit vidé, et la décision définitivement confirmée : l'exercice d'une voie de recours ordinaire arrête la force exécutoire que la signification avait activée

vi. // des décisions obtenues sur requête (art1029, al.2 C jud. )

Il est précisé, en ce qui concerne ces dernières, que le tribunal « peut moyennant une décision spécialement motivée, refuser l'exécution provisoire si une des parties le lui demande (art.1398/1, §2, anc. C. jud. )....//

xi. ...*pouvoirs du juge d'appel*....//, à moins que le **premier juge ne se soit rendu coupable d'une illégalité manifeste**, en commettant un excès de pouvoir, en méconnaissant les droits de la défense ou en octroyant le bénéfice de l'exécution provisoire dans une matière où elle est interdite légalement (« **appel- nullité** », permettant dans ces circonstances de restituer au juge d'appel les pouvoirs dont la loi l'a privé (28)

## BRUYLANT Strada lex

L'EXECUTION PROVISOIRE SAUF OPPOSITION ET NONOBTANT APPEL

JEAN-LOUIS VAN BOXSTAELE

p., 300 §2<sup>ème</sup>

**Article 1388, al 1<sup>er</sup>**, qui contient une **exception** semblable à l'endroit des décisions ordonnant un **paiement** ou une prestation à un tiers **n'a par contre pas changé**, et se réfère toujours à l'appel aussi bien qu'à l'opposition, rendant obligatoire, avant qu'il ne soit recouru à l'exécution, l'attestation du greffier de la juridiction « qu'à sa connaissance il n'a pas été formé contre la décision ni opposition ni appel, dans les délais légaux », et ce sauf si « la décision est exécutoire nonobstant appel et, si elle a été rendue par défaut, nonobstant opposition

L'on comprend que l'appel n'ayant désormais en principe plus d'effet suspensif, à moins que le juge n'en ait décidé autrement (art.1397, al 2<sup>ème</sup>, nouv. C.jud.).....//

..... **Un toilettage des textes semble à cet égard s'imposer** (42)

### Page 300

De manière générale.....//..... : à quoi sert-il en effet au créancier d'entamer sans délai des actes de poursuites que l'exercice du recours suspendra quelques jours ou quelques semaines plus tard – le tout bien sûr, sans préjudice de la possibilité qui lui est donnée de pratiquer une saisie conservatoire ?

### Page 301

**Le Conseil d'Etat** en avait fait la suggestion au sujet de la modification introduite à l'article 1399 du Code judiciaire qui, reprenant une règle passée, précise que les jugements rendus en matière **d'état des personnes** ne sont pas susceptibles d'exécution provisoire, ni en cas d'opposition, ni en cas d'appel (43).....//...

On y reviendra ci-dessous, car elle resurgira à propos de l'appel des décisions dont l'exécution provisoire serait exceptionnellement exclue, parce que la loi ou le magistrat en aurait ordonné la suspension en cas d'appel (44). Retenons pour l'heure que le législateur en est resté sur ce point aux solutions anciennes.

.....//.....

Il en est ainsi, à moins que l'exécution provisoire *ne soit de droit* ou qu'elle n'ait été décidée par le juge.

### Page 306

#### D. Tableau

Le tableau suivant – largement recopié de celui qui décrivait le régime ancien (63) – résume l'effet suspensif de l'opposition sur l'exécution des jugements rendus par défaut, après l'entrée en vigueur de la loi du 19 octobre 2015 :

**i.** Le greffier de la juridiction délivre au créancier une expédition du jugement revêtue de la formule exécutoire (art. 790-791, C. jud.).

**ii.** Le jugement est signifié au débiteur (art. 1495, al. 1<sup>er</sup>, C. jud.).

**iii.** Sa force exécutoire perdure pendant le délai d'opposition, sauf :

1° pour les **jugements de condamnation de sommes**, lesquels ne peuvent être exécutés avant l'échéance du délai d'opposition (art. 1495, al. 2, C. jud.) ;

2° pour les **jugements ordonnant une prestation ou un paiement à un tiers**, lesquels ne peuvent être exécutés que sur la production d'une attestation du greffier de la juridiction **qu'il n'a été formé ni opposition (ni appel (64))** dans les délais légaux (art. 1388, al. 1<sup>er</sup>, C. jud., dont le texte est inchangé).

Page 318

**B. « Sauf les exceptions prévues par la loi » (ibid)**

La réforme procédant comme on l'a vu d'une inversion, **il est désormais prévu que l'exécution provisoire du premier jugement peut être suspendue, en cas d'appel**, soit par effet de la loi, soit sur la décision du juge

...// et § suivants

**C. [O]u sauf si le juge en décide autrement, moyennant une décision spécialement motivée » (ibid)....//article 1397**

Page 325

v. Par dérogation, certaines décisions sont privées de cet effet

-Soit en vertu de la loi :

L'appel suspend l'exécution des jugements définitifs concernant **l'état des personnes...**/

-Soit sur la décision du juge :

Le juge peut, moyennant une décision **spécialement motivée**, suspendre la force exécutoire de la décision en cas d'appel (art.1397, al. 2, nouv. C. jud. )

**Art.155.**

L'article 1397 du même code, remplacé par la loi du 19 octobre 2015, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 1397, Sauf les exceptions prévues par la loi ou sauf si le juge, d'office ou à la demande d'une des parties, en décide autrement moyennant une décision spécialement motivée, sans préjudice de l'article 1414, les jugements définitifs sont exécutoires par provision nonobstant appel et sans garantie si le juge n'a pas ordonné qu'il en soit constitué une.

Sauf les exceptions prévues par la loi ou sauf si le juge, d'office ou à la demande d'une des parties, en décide autrement moyennant une décision spécialement motivée et sans préjudice de l'article 1414, l'opposition ou l'appel formé par la partie défaillante contre les jugements définitifs prononcés par défaut en suspendent l'exécution.

L'exécution par provision est de droit pour les jugements avant dire droit, ce qui englobe tous les types de mesures provisoires. »

**Article 1398**

« L'exécution provisoire du jugement n'a lieu qu'aux risques et périls de la partie qui la poursuit. Elle se poursuit sans garantie si le juge ne l'a pas ordonnée et sans préjudice des règles du cantonnement »

**Article 1401**

[Si les premiers juges ont écarté l'exécution provisoire, celle-ci peut toujours être demandée lors de l'appel]  
[Dans tous les cas, le jugement entrepris devient exécutoire par provision lorsque le droit de mise au rôle mis à charge de l'appelant par ce jugement n'a pas été payé dans un délai de trois mois qui court à partir de l'acte d'appel. Le greffier délivre, à la demande d'une partie, une attestation du dépassement de ce délai]

?? Et quand le défendeur/appelant a payé dans les temps la somme du droit de mise au rôle par le biais du SPF Finances ?? L'exécution provisoire peut-elle être mise à exécution ??

#### Article 1402

« [Sans préjudice de l'application de l'article 1066, alinéa 2, 6°, les juges d'appel ne peuvent] en aucun cas, à peine de nullité, interdire l'exécution des jugements ou y faire surseoir »

?? A quoi sert l'Appel si ce n'est justement que le juge d'appel puisse vérifier en toutes Lois qu'il n'y a pas eu de Procédure abusive de la part d'un propriétaire et que l'expulsion et l'exécution provisoire est contraire au droit dans toutes ses exceptions (voir ci haut), le juge d'appel juge *en fait* et *en droit* contrairement à la Cour de Cassation qui ne connaît que du droit

?? Il y a en plus une contradiction du fait que le juge d'appel peut appliquer une exécution provisoire mais pas l'interdire

Nous devons revenir à l'ancien CODE CIVIL sur ce point : **Exécution provisoire SAUF Appel**