



LA REVUE EN LIGNE DU BARREAU de LIEGE
- JURISPRUDENCE -

Tribunal de première instance de Liège (Président)
14 décembre 2000

Convention de louage de choses – Procédure d’expulsion – Délai légal

A défaut d’autres précisions dans le jugement accordant au bailleur la faculté d’expulser le locataire, cette expulsion ne peut être exécutée en tout état de cause qu’à l’expiration du délai d’un mois suivant la signification du jugement (art. 1344 quater du Code judiciaire). Ce délai d’un mois doit être respecté même si le preneur avait donné son accord après le jugement pour libérer les lieux plus tôt.

...

Attendu que le requérant expose qu'un jugement rendu par le juge de paix de Grivegnée le 4 octobre 2000 a résilié le bail avenü entre parties à la date du 30 novembre 2000, a condamné le requérant à libérer les lieux en accordant au bailleur la faculté d'expulsion; que ce jugement a été signifié au requérant le 16 novembre 2000;

Attendu qu'il s'avère qu'un courrier échangé entre le conseil du requérant et l'huissier de justice chargé de l'expulsion avait abouti sur un accord pour une libération des lieux ce vendredi 15 décembre à midi mais que des difficultés postérieures sont survenues quant à l'aménagement de la nouvelle résidence du requérant; que de plus, un certificat médical est déposé;

Que l'huissier a manifesté ce 13 décembre 2000 son refus d'accorder un dernier délai de répit jusqu'à ce lundi 18 décembre;

Attendu que le requérant s'oppose à l'expulsion en invoquant la disposition de l'article 1344 quater du Code judiciaire;

Que l'urgence peut être admise d'autant que le conflit se meut dans le cadre du droit au logement, domaine essentiel s'il en est;

Attendu que l'article 1344 quater du Code judiciaire dispose 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 hypothèses précisées de manière très circonstanciée;

Qu'il faut noter que le jugement accorde au bailleur, purement et simplement, la faculté d'expulsion; qu'à défaut d'autres précisions telles que prévues par l'article 1344 quater du Code judiciaire, il faut considérer que ce délai d'un mois est applicable;

Que le conseil du requérant avait dès lors raison quand il soutenait dans son courrier à l'huissier que l'expulsion ne pouvait pas avoir lieu avant cette échéance;
Que par contre, le délai de cinq jours prévu à l'alinéa 2 de l'article 1344 quater est respecté (voir lettre du 28 novembre 2000);

Attendu que reste cependant à examiner la portée dérogatoire ou non de l'accord donné après jugement par le requérant qui a accepté de partir pour le 15 décembre à midi (lettre du 29 novembre 2000);

Attendu que la disposition de l'article 1344 quater est rédigée en termes très rigoureux et précis; qu'elle veille à garantir le droit au logement du locataire et organise un contrôle judiciaire à toute mesure qui serait dérogatoire à son principe;
Qu'ainsi, cette disposition emploie les termes "en tout état de cause" et exige que l'accord des parties soit constaté dans le jugement;
Que ces modalités préviennent tout risque de pressions;

Que ce contexte de protection n'est pas garanti en l'espèce;
Que le locataire a pu se sentir obligé de renoncer au droit que lui garantit l'article 1344 quater suite aux insistances de l'huissier instrumentant;

Qu'il n'y a dès lors pas lieu de tenir compte de cet accord mais d'appliquer le délai tel que prescrit par l'article 1344 quater;
Que le jugement ayant été signifié le 16 novembre, il ne peut être procédé à l'expulsion avant le 18 décembre (le 17 étant un dimanche);

Dispositif conforme aux motifs.

...

Du 28 novembre 2001 – Civ. Liège (Prés.)
Siég.: Mme **C. Lovens**
Greffier: Mr. **R. Leuther**
Plaid.: Me **J.N. Kraewinkels**