

## # ADRESSES UTILES

### Justice de paix

Boulevard Léopold, 72

1er canton (rive droite de l'Escaut)

+32 (0) 69 53 25 60

2e canton (rive gauche de l'Escaut)

+32 (0) 69 53 25 70

### Maison de Justice

Rue Frinoise, 33

+32 (0) 69 25 20 00



Aide juridique de 1ère ligne (à la Maison de justice)

Permanence le vendredi de 11h à 13h

## # RAPPEL !

### LA SALUBRITÉ

On entend par « salubre » un logement qui répond aux critères fixés par le Code wallon du logement : sécurité : électricité, gaz, chauffage, égouts et stabilité du bâtiment – salubrité : humidité, parasites, éclairage, ventilation - équipements élémentaires : eau froide et chaude, wc, installation électrique, chauffage, cuisine - prévention contre les incendies: détecteurs de fumée.

Si le litige porte sur la salubrité du logement, tu peux porter plainte auprès du Bourgmestre de la commune dans laquelle est situé ton logement. Celui-ci peut, par arrêté de police, donner l'ordre au propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires à la remise en état du bien loué dans un certain délai, faire exécuter les travaux aux frais du propriétaire ou déclarer le logement inhabitable.

### L'EXPULSION DU LOCATAIRE

L'expulsion est possible uniquement à la suite d'un jugement (un titre exécutoire). Le propriétaire ne peut donc pas décider seul de mettre tes meubles sur le trottoir, de remplacer les serrures, de t'expulser. Dans ce cas, il commet des infractions (violation de domicile, dégradation de mobiliers...) punissables par la loi. Si cela se produit, tu peux demander l'intervention de la police.



Infor Jeunes Tournai ASBL

Rue Saint-Martin, 4-6 – 7500 Tournai

+32 (0)69 22 92 22

tournai@inforjeunestournai.be

[www.inforjeunestournai.be](http://www.inforjeunestournai.be)



inforjeunestournai

EDITION 2018

#LITIGES



# LITIGES ENTRE LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES

Ton propriétaire ne fait pas les travaux nécessaires à l'entretien de ton logement ? Les factures ne te paraissent pas correctes ? Tu ne peux plus payer ton loyer, il menace de t'expulser ?

Peu importe la raison du conflit, il peut parfois prendre des proportions telles qu'un arrangement à l'amiable ou une simple discussion ne suffisent pas pour le résoudre. Que faire dans ce cas ?

## # AGIR EN « BON PÈRE DE FAMILLE »

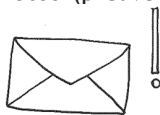


Avant toute chose, veille à toujours faire en sorte qu'on ne puisse rien te reprocher. Gère ton logement en « bon père de famille », entretiens-le correctement, prends-en soin. Si tu rencontres un problème dans ton logement, tu as l'obligation d'avertir rapidement le propriétaire par téléphone.

## # COURRIER RECOMMANDÉ

Si, malgré plusieurs contacts téléphoniques, il ne réagit pas, adresse-lui alors un courrier par envoi recommandé où tu expliques le problème en détails et ce que tu attends de lui.

!/! Garde tous les justificatifs de tes démarches : copies des courriers envoyés au propriétaire, photos (preuve d'insalubrité, de travaux non effectués, témoignages des voisins, etc.)



## # MISE EN DEMEURE ET MÉDIATION

Si tu n'obtiens toujours pas de réponse, tu devras lui envoyer une lettre de mise en demeure (lettre officielle qui invite le destinataire à exécuter dans un délai déterminé une obligation qui lui incombe) par envoi recommandé avec avis de réception.

**Conseil :** Pour obtenir des infos et être soutenu dans cette démarche, fais appel à la médiation.

C'est un service gratuit où une personne neutre (le médiateur) va vous aider à résoudre le problème à l'amiable.

Service de médiation  
Service d'Aide à  
l'Intégration Sociale  
Rue Saint-Piat, 3/7  
+32 (0) 69 84 07 30

## # PROCÉDURE EN CONCILIATION

Si aucune solution n'est trouvée, il faudra faire appel à un Juge de Paix et tenter une procédure en conciliation. La demande peut se faire soit par lettre envoyée au Juge de Paix, soit en te rendant au greffe et en demandant que soit tenue une audience de conciliation avec le propriétaire à la date fixée par le Juge de Paix. C'est gratuit et cela peut se faire sans avocat.

**À quel Juge de Paix t'adresser ?** En matière de bail et d'appartement, le Juge de Paix compétent est celui du lieu où est situé le bien que tu loues. Pour trouver ses coordonnées :

[www.juridat.be/cantons/cantons.htm](http://www.juridat.be/cantons/cantons.htm)

### Suite à la conciliation, deux cas de figures sont possibles :

- si la conciliation aboutit, l'accord entre les parties vaut jugement et doit être respecté ;
- s'il n'y a pas eu d'accord, ou que l'une des parties ne se présente pas, il est possible d'introduire une requête auprès du juge de paix.

## # PROCÉDURE JUDICIAIRE

3 façons d'entamer une procédure judiciaire :

— La comparution volontaire devant le Juge de Paix : le propriétaire et toi rédigez ensemble un document expliquant votre litige et le déposez devant le Juge.

— La comparution par requête : tu adresses ta demande par écrit au Juge de Paix, via son secrétariat ou «greffe». Celui-ci transmettra ensuite ce document à ton propriétaire et vous serez tous deux convoqués devant le Juge de Paix.

— La demande par assignation (plus chère et moins rapide) : +/- comme la demande par requête à l'exception que celle-ci se traite par un huissier de justice. Dans ce cas, il te sera sans doute nécessaire de faire appel à un avocat.

## # BESOIN D'AIDE POUR CES DÉMARCHES ?

### Aide juridique de 1ère ligne

Elle accorde une aide sous la forme de renseignements pratiques, d'informations juridiques, d'un premier avis juridique.

Ce type d'aide est accessible à tous et est, entre autres, fournie par des avocats lors des permanences dans les maisons de justice, certains C.P.A.S. et les Palais de justice.

### Aide juridique de 2e ligne

C'est une aide juridique accordée sous forme d'avis circonstancié (analyse détaillée du dossier) ou d'assistance dans le cadre de la procédure. Elle consiste en la désignation d'un avocat qui interviendra pour la défense de la personne intéressée.

Tu peux bénéficier d'une gratuité partielle ou totale de l'aide accordée par l'avocat en fonction de ta situation financière. Les frais de justice (citation, requête, etc.) restent toutefois à charge du demandeur sauf s'il obtient l'assistance judiciaire.

### Assistance d'un avocat

Essaye d'en contacter un qui soit compétent dans la matière. Sur [www.avocats.be](http://www.avocats.be), tu trouveras la liste des avocats spécialisés par matière.