

Note sous les jugements de la justice de paix de Tournai (1^{er} canton) du 3 août 2018 et de la justice de paix de Forest du 30 mai 2018

Requête unilatérale en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit et absolue nécessité

1. Introduction - La loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui (1) a, entre autres, inséré dans le Code judiciaire les articles 1344^{octies} à 1344^{duodecies} instaurant une procédure d'expulsion de lieux occupés sans titre ni droit; l'article 1344^{octies} prévoit la faculté pour le détenteur d'un droit ou d'un titre sur le bien occupé de solliciter du juge de paix qu'il ordonne l'expulsion des importuns, ce au moyen d'une requête contradictoire ou, en cas d'absolue nécessité, par requête unilatérale.

Les jugements annotés fournissent l'occasion de revenir brièvement sur les principes relatifs à cette exigence conditionnant la recevabilité de la requête unilatérale (2), tels qu'ils ont été dégagés à propos de l'actuel article 584, al. 4 du Code judiciaire par la doctrine et la jurisprudence.

2. Principes - Il peut être considéré que l'état d'absolue nécessité fonde le recours à une procédure unilatérale lorsque les circonstances requièrent que soit différé le droit à la contradiction (3), à savoir dans les situations d'extrême urgence, lorsque la nature de la mesure postulée le

commande ou en cas d'impossibilité d'en identifier les destinataires (4).

La requête unilatérale constituant indéniablement une entorse, toute temporaire qu'elle soit (5), aux principes du droit d'accès à un tribunal, de l'égalité des armes et du contradictoire (6), il est en outre acquis (et fréquemment rappelé) que l'absolue nécessité qui la conditionne, souverainement – et d'office – appréciée en fait par le magistrat (7), doit faire l'objet, en ses différentes composantes, d'une appréciation particulièrement stricte, la procédure unilatérale devant rester exceptionnelle (8).

L'on revient succinctement, dans les lignes qui suivent, sur les filtres auxquels devront être analysées l'extrême urgence et l'indétermination des destinataires de la mesure d'expulsion lorsqu'elles seront vantées à l'appui d'une requête unilatérale (9).

aangeboden door/présenté par
Jurisquare

- (4) H. BOULARBAH, *Requête unilatérale et inversion du contentieux*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 464, n^{os} 612 et s., ainsi que les nombreuses références citées; voy. également, en jurisprudence, Comm. Mons (réf.), 13 mai 2011, *J.L.M.B.*, 2011, p. 1780; Mons, 12 mai 2014, *J.L.M.B.*, 2015, p. 257.
- (5) L'article 1033 du Code judiciaire accordant à toute personne n'étant pas intervenue à la cause la possibilité de former opposition à la décision préjudiciant ses droits. Quant à cette qualification d'opposition, voy. H. BOULARBAH, *loc. cit.*, pp. 711 et s., n^{os} 1025 et s.
- (6) *Ibid.*, p. 385, n^o 512.
- (7) Cass., 13 juin 1975, *Pas.*, I, 1975, p. 984; Cass., 14 janvier 2005, *Pas.*, 2005, p. 95, n^o 27.
- (8) Mons, 4 juin 1992, *J.L.M.B.*, 1992, p. 1165; Mons, 10 avril 1996, *R.D.C.*, 1996, p. 991, note; Bruxelles, 15 mai 1996, *R.D.C.*, 1996, p. 998; Bruxelles, 10 février 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 300; Bruxelles, 8 janvier 2004, *I.R.D.I.*, 2004, p. 169; Bruxelles, 19 mars 2004, *J.T.*, 2004, p. 576; Mons, 9 janvier 2006, n^o 2003/RG/293, inédit, cité par H. BOULARBAH, *loc. cit.*, p. 480, note 2543; Civ. Bruxelles (réf.), 18 mars 2016, *J.T.*, 2016, p. 261; Bruxelles, 9 juin 2016, *J.T.*, 2018, p. 51; Bruxelles, 15 septembre 2017, *J.T.*, 2018, p. 49.
- (9) L'objectif d'efficacité de la mesure postulée ne paraît pas pouvoir être invoqué, dès lors que le législateur a expressément prévu le principe d'une procédure contradictoire.

- (1) *M.B.*, 6 novembre 2017, p. 97.579.
- (2) Pour des commentaires embrassant cette loi dans sa globalité, le lecteur consultera notamment: C. FOURIE, «De 'Krakerswet' van 18 oktober 2017: de rechten en titels over onroerende goederen verzoend met het grondrecht op wonen?», *T.Vred./J.J.P.*, 2018, pp. 102 à 119; T. VANDROMME, «De nieuwe Krakerswet van 18 oktober 2017», *R.W.*, 2017-2018, pp. 1443 à 1451.
- (3) Cass., 8 décembre 2014, *Pas.*, 2014, p. 2784.



3. Extrême urgence - Il est généralement admis que la procédure ne peut être introduite au moyen d'une requête unilatérale que lorsque *«la crainte d'un péril grave et imminent nécessite une mesure immédiate qui ne saurait souffrir du délai causé par le recours à une procédure contradictoire»* (10).

Par identité de motifs avec l'enseignement traditionnel selon lequel la procédure sur requête unilatérale ne peut être admise lorsqu'un résultat satisfaisant eût pu être recherché et obtenu par le biais d'un référé contradictoire, le cas échéant au bénéfice de l'abrégement du délai de citation visé à l'article 1036 du Code judiciaire (11), le conseil (12) du demandeur veillera, avant le dépôt précipité d'une requête unilatérale au bénéfice allégué de l'extrême urgence, à préalablement considérer la possibilité conférée par l'article 1344octies, alinéa 4 du Code judiciaire prévoyant que le délai de comparution de huit jours suivant l'inscription au rôle général (13), en principe applicable

en cas d'introduction de la cause par requête contradictoire, peut être abrégé sur demande d'un avocat ou d'un huissier; ce d'autant plus qu'aux termes du pénultième alinéa de la même disposition, la cause pourra être traitée à l'audience d'introduction ou à une date rapprochée (14).

L'extrême urgence justifiant le recours à une procédure unilatérale pourra notamment être considérée établie lorsqu'il sera démontré qu'une décision immédiate est nécessaire pour prévenir un dommage imminent (15) d'une certaine ampleur (16), pour autant que l'urgence ne découle pas de la négligence du demandeur qui aurait trop tardé à introduire la procédure (17) - l'on observera toutefois que le demandeur, s'il parvient à convaincre le magistrat qu'il y a réellement péril en la demeure, se heurtera en toute hypothèse au délai de 7 jours francs devant lequel il devra nécessairement séparer la signification du jugement de son exécution, le législateur ayant prévu la possibilité pour le magistrat de rallonger ce délai, mais peut aussi l'écourter (article 1344decies, al. 1 du Code judiciaire).

4. Destinataire non-identifiable - Le strict examen de l'absolue nécessité auquel doit se livrer le juge du fond conduit la juris-

- (10) H. BOULARBAH, *loc. cit.*, p. 486, n° 646 et les références citées; Mons, 12 mai 2014, *J.L.M.B.*, 2015, p. 257.
- (11) *Ibid.*; voy. également Cass., 8 décembre 2014, *Pas.*, 2014, p. 2784; Mons, 27 juin 2017, *J.L.M.B.*, 2018, p. 395.
- (12) Dont l'intervention est rendue obligatoire par les articles 1026, 5° et, à titre superfétatoire, 1344octies, al. 2, 5. du Code judiciaire.
- (13) Ce délai est raccourci à deux jours lorsque la procédure est introduite par requête unilatérale. Si pour D. SCHEERS (*op. cit.*) il s'agit de délais accélérateurs (*«vervaltermijnen»*), C. FOURIE, quant à lui, y voit des délais d'attente devant être respectés, aux motifs (dont la pertinence nous semble discutable) qu'ils ne sont pas prescrits à peine de déchéance et ne peuvent être abrégés par le magistrat que sur demande (*op. cit.*, p. 108, n° 25).
Peut-être cette thèse pourrait-elle trouver appui sur l'article 710, al. 2 du Code judiciaire, qui prévoit que les délais fixés pour les formes de convocation prévues par la loi sont prévus à peine de nullité, ce qui implique qu'il s'agit *a priori* bien de délais d'attente.
Il nous paraît toutefois que l'article 1344octies est dérogatoire à ce principe et qu'il s'agit bien de délais accélérateurs. Certes, le texte français de la loi n'est pas d'une clarté absolue et il pourrait être soutenu que c'est la convocation qui doit intervenir dans le délai prescrit; le texte néerlandais

ne laisse toutefois aucune place au doute: *«(...) worden de partijen of (...) wordt de eisende partij (...) opgeroepen om binnen acht, respectievelijk twee dagen na de inschrijving van het verzoekschrift (...) te verschijnen»*. Il reste toutefois que le dépassement éventuel de ces délais n'est assorti d'aucune sanction...

- (14) Voy. en ce sens Civ. Namur (div. Dinant) (réf.), 31 mai 2018, *J.T.*, 2018, p. 781.
- (15) Civ. Namur (div. Namur), 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, p. 129, note N. BERNARD, «L'urgence, la vacance immobilière et le droit au logement font rarement bon ménage».
- (16) J.P. Schaerbeek, 21 décembre 2017, *R.W.*, 2017-2018, p. 1473, où le magistrat a admis l'introduction au moyen d'une requête unilatérale dans un cas où l'Association des co-propriétaires demanderesse avait constaté que les occupants illégitimes fumaient à proximité de matériel inflammable, outre d'autres dommages consommés.
- (17) Anvers, 17 mai 2013, *Huur*, 2014, p. 44; Bruxelles, 15 septembre 2017, *J.T.*, 2018, p. 49.

prudence à estimer que le recours à la requête unilatérale ne peut se concevoir qu'en cas d'impossibilité *totale* d'identifier les personnes à charge desquelles la mesure sollicitée doit être ordonnée: il ne peut s'agir de parer à de simples difficultés ou inconvénients pratiques (18); lorsque certains individus parmi les destinataires sont identifiés, le recours à une procédure contradictoire s'impose à tout le moins à leur égard (19).

Dans ce cas de figure, les éléments de la cause devront en outre laisser transparaître une certaine urgence à ce qu'il soit statué par le magistrat, dès lors qu'en l'absence d'urgence, le demandeur dispose du temps, et donc de la possibilité d'utiliser les moyens légaux à sa disposition pour identifier les occupants, tels le recours à un huissier de justice (20) (21).

- (18) H. BOULARBAH, *loc. cit.*, p. 506, n° 668 et les références citées; voy. également Civ. Namur (div. Namur), 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, p. 129, note N. BERNARD, «L'urgence, la vacance immobilière et le droit au logement font rarement bon ménage».
- (19) Cass., 8 décembre 2014, *Pas.*, 2014, p. 2784; Bruxelles, 15 septembre 2017, *J.T.*, 2018, p. 49; *contra* Bruxelles, 9 juin 2016, *J.T.*, 2018, p. 51.
- (20) H. BOULARBAH, *loc. cit.*, pp. 485 et 486, n° 645. Bien que l'hypothèse visée par l'arrêté royal du 25 mars 2003 relatif aux cartes d'identités, article 1^{er}, al. 3, ne soit pas strictement rencontrée, puisque l'huissier n'est pas, en tant que tel, chargé de la signification d'un exploit, il nous paraît en effet que son concours pourrait (et devrait) toutefois être sollicité, quitte à ce qu'il se heurte à un refus de collaborer dont le constat établirait alors la réelle impossibilité de déterminer l'identité des occupants et justifierait l'absolue nécessité – il s'agirait, en somme, de donner acte à l'occupant illégitime de la prévalence qu'il a choisi d'accorder à son droit au respect de la vie privée au détriment de la possibilité d'une procédure contradictoire à laquelle il a par là même renoncé.
- (21) L'application de ces principes nous conduit à approuver les décisions des juge de paix du premier canton de Tournai du 3 août 2018, remarquablement motivée, et de Forest du 30 mai 2018, publiées dans ce numéro; si la motivation du jugement rendu par le juge de paix du canton de Forest pourrait sembler par trop laxiste, dès lors que le délai d'une semaine écoulé entre la rédaction de la requête et son dépôt nous paraît antinomique avec la moindre urgence, en-

5. Conclusion - De ces développements, les plaideurs tentés par le recours à la requête unilatérale retiendront la nécessité d'être particulièrement attentifs à la motivation de l'absolue nécessité la fondant, qu'elle soit à leur estime justifiée par l'extrême urgence ou l'impossibilité d'identifier les «squatteurs».

Les magistrats, quant à eux, redoubleront de zèle lors de l'examen des circonstances qui leur seront présentées à l'appui desdites requêtes unilatérales, le caractère exceptionnel des procédures non-contradictaires devant être préservé.

Du reste, un strict examen de ces conditions de recevabilité s'imposera plus jamais, dès lors que le droit au logement érigé par l'article 23 de la Constitution justifie – dans toute la mesure du possible – un débat contradictoire qui permette de confronter les intérêts en présence (22).

Antoine GILLET
Assistant à l'Université Saint-Louis Bruxelles
Assistant à l'Université catholique de Louvain
Avocat au Barreau du Brabant wallon

- core faut-il avoir égard au fait que le demandeur accompagnait précisément sa requête d'un constat d'huissier attestant les vaines tentatives de contacter les occupants, et partant, la réelle impossibilité de les identifier.
- (22) Voy. à ce propos N. BERNARD, «L'urgence, la vacance immobilière et le droit au logement font rarement bon ménage», note sous Civ. Namur (div. Namur), 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, pp. 133 à 138.