



Tu rencontres des difficultés avec ton propriétaire ? Voici comment régler un conflit locatif !



18/03/2022

Tu es confronté.e à des difficultés avec ton propriétaire ? Il tarde par exemple à effectuer des réparations qui lui incombent ou te réclame des frais qui te semblent injustifiés ? Tu ne sais pas comment t'y prendre pour lui en parler ? Ou alors, tu lui as parlé mais il ne semble pas agir ? Infor Jeunes t'explique les différentes démarches que tu peux entreprendre pour régler cette situation embêtante au plus vite. Mais surtout... reste zen et sache que tu peux venir trouver du soutien dans un centre Infor Jeunes ! 🗣️ 😊



1. Tenter l'arrangement à l'amiable

Dans un premier temps, il est important de privilégier le **dialogue**. Dans la mesure du possible, prends contact avec ton propriétaire par téléphone, SMS ou mail, afin de voir s'il est envisageable de trouver un terrain d'entente. Garde également à l'esprit qu'il est nécessaire de lui signaler tout problème dans ton logement, le plus rapidement possible.

Si le dialogue est compliqué, et que ta prise de contact reste sans réponse, tu peux lui envoyer un courrier recommandé (qui prouve légalement que le propriétaire a bien reçu ta demande), toujours en vue de trouver une solution au conflit.

Assure-toi également que tu as bien géré ton logement "en bon père de famille", c'est à dire que tu l'as bien entretenu et que tu n'as pas fait de bêtises. Tu dois t'assurer que l'on ne puisse rien te reprocher et que tu n'as rien fait sans l'autorisation de ton propriétaire. Un exemple tout simple : Si tu veux peindre un mur, tu dois avoir l'accord du propriétaire notifié par écrit.

2. Les premières démarches "officielles" :

Si malgré la lettre recommandée tu n'as toujours pas de nouvelles, tu peux alors réaliser une mise en demeure. Il s'agit d'un courrier invitant ton propriétaire à exécuter, dans un délai déterminé, une obligation qui lui incombe. Pour cela, tu peux demander l'aide d'un avocat ou te rendre dans les services spécialisés pour jeunes tels que le Service Droit des Jeunes ou les centres de planning familial.

Garde toujours avec toi toutes les preuves des différentes démarches réalisées auprès du propriétaire. Tu peux également faire des photos des problèmes constatés dans le logement, s'il est insalubre ou endommagé. Si aucun arrangement n'est trouvé à ce stade, sache qu'il existe encore deux alternatives à la justice, qu'on te détaille aux points 3 et 4.

3. La médiation

Ton propriétaire et toi devez choisir un médiateur agréé qui sera chargé de vous aider à trouver une solution au conflit. La médiation implique de s'entendre suffisamment pour arriver à une décision qui vous conviendra à tous les deux. Si vous y parvenez, elle sera transmise au juge pour être confirmée et devra être respectée.

4. La conciliation

Il s'agit d'une autre alternative à la justice. Elle est organisée par le juge de paix et a l'avantage d'être gratuite.

Pour mettre en mouvement cette procédure, tu peux soit envoyer une demande de conciliation par courrier ordinaire auprès du juge de paix compétent ou soit te rendre physiquement au greffe de la justice de paix afin de convenir d'une audience de conciliation. Si vous parvenez à un accord, le juge l'actera et celui-ci aura la même valeur qu'un jugement. Si aucune solution n'est trouvée entre vous, vous n'aurez d'autres choix que d'entamer une procédure judiciaire.

5. La procédure judiciaire : le juge de paix

Si, après la médiation, aucun accord n'est trouvé, il faudra entamer une procédure judiciaire qui peut se faire de 3 manières :

- **La comparution volontaire** : Ton propriétaire et toi rédigez ensemble un dossier qui explique le conflit qui vous divise et vous le déposez devant le juge de paix.
- **La requête** : Tu réalises une demande écrite auprès du juge de paix via son greffe. Pour cela, tu dois t'adresser à un bureau de justice de paix où se situe ton logement (même si tu n'y es pas domicilié(e)), tu peux les trouver via ce site. Il la transmettra alors à ton propriétaire et vous serez convoqués tous les deux devant le juge de paix.
- **L'assignation** : Un huissier convoquera ton propriétaire devant le juge. Attention, cette procédure est plus chère et plus longue. Elle demande l'assistance d'un avocat.

Besoin d'aide ?

Tu peux te rendre dans un centre Infor Jeunes afin d'obtenir davantage d'informations ou de l'aide dans tes différentes démarches. Tu peux également t'adresser à l'aide juridique de première ligne afin d'obtenir gratuitement les conseils d'un avocat.

Plus d'infos :

- Foire aux questions "Logement" sur inforjeunes.be
- http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement
- www.le-mediateur.be
- www.aidejuridiquebruxelles.be
- www.sdj.be
- www.loveattitude.be