



SERVICE DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETE, LA PRECARITE ET L'EXCLUSION SOCIALE

Recommandation visant à favoriser et mettre en œuvre la médiation locative extrajudiciaire dans la résolution des conflits entre locataires et propriétaires

Note à l'attention des membres de la Task Force fédérale « logement »

Mme. Laurette ONKELINX, Vice-Première Ministre et Ministre de la Justice, Présidente de la Task Force.

Mme. Marie ARENA, Ministre de la Fonction publique, de l'Intégration sociale, de la Politique des grandes villes et de l'Égalité des chances.

Mme. Fientje MOERMAN, Ministre de l'Économie, de l'Énergie, du Commerce extérieur et de la Politique scientifique.

M. Didier REYNDERS, Ministre des Finances.

M. Johan VANDE LANOTTE, Vice-Premier Ministre et Ministre du Budget et des Entreprises publiques.

Mme. Freya VANDENBOSSCHE, Ministre de l'Environnement, de la Protection de la consommation et du développement durable.

Rue Royale 138 – 1000 BRUXELLES

Tel : 02/212.30.00 Fax : 02/212.30.30 E-Mail : luttepauvrete@cntr.be

Sites internet : www.luttepauvrete.be www.diversite.be

I. Méthode

Le Service a organisé deux concertations qui ont réuni des intervenants à la fois nombreux et diversifiés : **associations rassemblant des personnes vivant dans la pauvreté ou militant pour le droit au logement**, syndicat des **propriétaires**, syndicat des **locataires**, **juges de paix** et **acteurs professionnels**. La liste complète des acteurs de cette concertation est reprise au terme de la présente note.

Ce dialogue s'intègre dans le cadre des missions du Service qui a entre autres pour rôle de « *formuler des recommandations et des propositions concrètes en vue d'améliorer les politiques et les initiatives de prévention de la précarité d'existence, de lutte contre la pauvreté et d'intégration des personnes dans la société* »¹.

La durée limitée de cette discussion se justifie par les travaux actuels de la Task Force et par la tenue d'un Conseil des Ministres, qui débattera du sujet le 20 mars 2004.

Tous les intervenants soulignent l'importance du principe de la concertation lorsque des dispositions légales sont envisagées et sont favorables à la poursuite de discussions sur d'autres thèmes, notamment fédéraux.

II. Introduction

Bien évidemment, la présente note aborde un aspect circonscrit de la problématique du logement et de la relation locative, et ne doit pas occulter l'ampleur de la crise² qui nécessite bien d'autres rencontres et mesures: forte hausse des loyers dans certaines zones, insuffisance d'une série de revenus pour se loger décemment, pénurie de logements sociaux, etc.

L'intérêt partagé par tous les participants de la concertation envers l'instauration de la médiation locative comme outil structurel de la résolution des litiges reflète bien le constat formulé dans le rapport 2002 de l'asbl Médiation paritaire du logement à Charleroi³ :

« Les locataires n'aiment pas aller en justice, même pour y faire valoir leurs droits. Nombreux sont ceux qui estiment encore qu'aller au tribunal, c'est être d'office perdant et que les propriétaires ont plus de chance d'avoir gain de cause. En tout cas, l'âpreté du débat judiciaire, loin d'apaiser le conflit, est susceptible d'envenimer les relations entre les parties. Bon nombre de locataires craignent donc de perdre leur logement en tentant de défendre leurs droits.

¹ Article 5, § 1^{er} de l'Accord de coopération entre l'Etat fédéral, les Communautés et les Régions relatif à la continuité de la politique en matière de pauvreté du 5 mai 1998.

² Voir notamment Rapport bisannuel 2003 du Service, www.luttepauvrete.be.

³ Graetz, Robert, « Médiation paritaire du logement », Rapport global 2002, Charleroi, 02/05/2003.

(...) Les propriétaires s'inquiètent souvent de ne pas pouvoir rencontrer leur locataire dans un débat constructif devant le juge de paix. Ils craignent les manœuvres dilatoires, les atermoiements. Ils redoutent aussi de mettre le doigt dans un engrenage qui, d'un argument à l'autre, aboutirait à ce qu'une demande aussi simple et évidente que le paiement de loyers arriérés, par exemple, ne dérive vers une remise en cause globale de la qualité du logement et des conditions de son occupation .

(...)

Les uns et les autres doivent supporter des frais de procédure et de défense qui sont pratiquement irrécupérables. La solution judiciaire se traduit souvent par un échec relationnel et personnel ».

Par ailleurs, certains chiffres tendent à indiquer que lorsque les parties sont d'accord d'aller en conciliation ou médiation extrajudiciaire (c'est-à-dire hors prétoire), 80 % des affaires aboutissent à une solution négociée et équilibrée⁴.

Les juges de paix appuient de leur côté cet outil de travail.

III. Recommandations

Les participants à la concertation s'entendent sur les propositions et observations suivantes :

1. La loi doit ouvrir la possibilité pour les propriétaires et les locataires, de recourir à une procédure de médiation locative afin de tenter de résoudre un conflit qui les oppose.

Ce faisant, le législateur pose un acte concret en faveur d'une plus grande cohésion sociale : il s'agit de désenvenimer des relations entre parties trop souvent et trop vite présentées comme « antagonistes » et de recréer du lien social.

2. La médiation locative, quelle que soit sa forme, ne peut être obligatoire. En réalité, elle doit être suffisamment souple pour que tant les propriétaires que les locataires puissent trouver utile et avantageux d'y recourir.
3. Le médiateur logement ne peut être un juge de paix, les deux fonctions étant incompatibles. Rappelons en effet qu'il s'agit notamment du magistrat qui devra prononcer un jugement – et donc « dire le droit » - dans une éventuelle phase contentieuse.

Cependant, le médiateur doit présenter des compétences professionnelles pointues, qui comportent notamment une connaissance approfondie des législations en vigueur en matière locative, et une déontologie irréprochable. Les dérapages doivent être sanctionnés.

⁴ Moreno, O., « Obligation et conciliation ne riment pas », non publié.

Tout comme dans la médiation familiale, il est impératif que le médiateur logement fasse l'objet d'un agrément⁵.

4. Une médiation logement consiste en une discussion entre propriétaire et locataire sous l'égide d'un médiateur aux fins de parvenir à un accord. Les deux parties ont la faculté de se faire représenter ou accompagner par une organisation proche de leurs intérêts.

Un des objectifs est de restaurer une communication entre des interlocuteurs qui ont cessé de dialoguer. L'aspect humain est donc prépondérant. On y oppose souvent la relation « gagnant-perdant » qui résulte d'une confrontation judiciaire.

Les organisations peuvent jouer un rôle dans un processus de médiation : information sur les droits et devoirs, préparation de chaque acteur à la discussion, accompagnement si nécessaire, etc. En ce sens, la médiation comporte un aspect éducatif.

5. Le caractère « paritaire »⁶ de la médiation est facultatif. L'expérience devrait éclairer sur les avantages et inconvénients des différentes formules qui peuvent exister.
 - A Namur, le service Mediatoit, qui fait partie des Affaires Sociales de la Ville, travaille uniquement avec le locataire et le propriétaire.
 - A Charleroi, l'asbl Médiation paritaire du logement a volontairement opté pour une formule associant non seulement les parties mais également un représentant proche des intérêts de chacun.

⁵ Pour rappel, peuvent être agréés comme médiateurs en matière familiale:

1° les avocats répondant aux critères d'agrément spécifiques fixés par AR et agréés à cet effet par la Conférence des Barreaux francophones et germanophone et, pour le barreau flamand, par la Commission de médiation familiale.

2° les notaires répondant aux critères d'agrément spécifiques fixés par AR et agréés à cet effet par la Chambre nationale des notaires.

3° d'autres personnes physiques répondant aux critères d'agrément spécifiques fixés par AR et agréés à cet effet par les autorités compétentes.

Dans les 12 mois à compter de l'AR qui fixera les critères d'agrément, les avocats et notaires ayant déjà bénéficié d'une formation organisée par leurs autorités professionnelles, pourront être désignés comme médiateur en matière familiale.

D'autres personnes physiques peuvent être désignées comme médiateur au cours de cette même période si elles apportent la preuve qu'elles ont bénéficié d'une formation équivalente à celle requise pour les avocats et les notaires.

Pour représenter la troisième catégorie de médiateurs visée par la loi du 19.02.2001, une union des médiateurs professionnels a été constituée (Union Belge des Médiateurs Professionnels).

Sources : www.mediationfamiliale.be, www.advocaat.be

⁶ Par « paritaire », il faut entendre formé d'un nombre égal de représentants des parties en présence.

6. Toute privatisation de la justice est exclue et les compétences judiciaires doivent demeurer intactes. La médiation apporte une plus-value à la résolution de conflits locatifs, mais ne se substitue pas à l'action du tribunal. En réalité, elle constitue plutôt un rapprochement entre le monde civil et le monde judiciaire.

Par ailleurs, il est souhaitable que les résultats positifs d'une médiation fassent l'objet d'une validation par le juge de paix (« jugement d'accord »).

En référence à la médiation familiale, la médiation logement peut être déclenchée de deux manières :

- soit l'une des deux parties décide de proposer le processus à l'autre partie ;
- soit le juge de paix déjà saisi conseille une médiation aux deux parties.

Dans le premier cas d'espèce, il est préférable, pour des questions d'efficacité, que la partie qui sollicite un processus de médiation introduise simultanément une requête auprès du juge de paix. Selon le résultat, celui-ci validera l'accord ou statuera en phase contentieuse.

7. La médiation doit interrompre les délais de prescription.
8. La médiation n'est pas seulement un processus axé sur le dialogue : il doit aussi être démocratique et accessible financièrement à tous. C'est pourquoi les règles de l'aide juridique doivent être applicables aux frais engendrés par la médiation. Lorsque le juge de paix valide les accords pris, il taxe les dépens de manière à régler les émoluments du médiateur⁷.

Compte tenu de l'aspect fondamental du logement dans le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine et de son caractère éminemment transversal dans la problématique de la pauvreté, un tel investissement des pouvoirs publics reste modeste et sans commune mesure avec le coût social, humain et financier que peut engendrer la dégradation d'une relation locative qui débouche sur une expulsion par voie judiciaire. Sur ce point aussi, la concertation a mis en lumière que toute vision manichéiste devait être évitée et que dans certains cas, tant les locataires que les propriétaires présentaient une situation financière modeste. Dans de telles situations, le verdict « gagnant-perdant » que l'on attribue aux joutes judiciaires plus ou moins longues est plus que relatif.

Bruxelles, le 29/03/04.

⁷ Comme le Juge des Saisies le fait pour les médiateurs - tous statuts confondus : avocats, CPAS, asbl agréées, ... - intervenant dans le cadre d'un règlement collectif de dettes.

Ont participé à la concertation :

ASBL MEDIATION PARITAIRE DU LOGEMENT (CHARLEROI)

Médiateur : M. Robert GRAETZ, Les Communes 11, 4540 Amay

Pour les propriétaires : M. Michel HENRY, sprl SEPI, Boulevard Audent 45, 6000 Charleroi

Pour les locataires : M. Paul TRIGALET, Solidarités Nouvelles Wallonie, Rue Léopold 36, 6000 Charleroi

BEWEGING ATD VIERDE WERELD

M. Valeer CREYF
Hazenpad 17
8200 SINT ANDRIES

BEWEGING VAN MENSEN MET EEN LAAG INKOMEN EN KINDEREN

M. André DE COCK
Nieuwebosstraat 3
9000 Gent

CPAS DE MONS – CELLULE LOGEMENT D'INTEGRATION

Mme. Carole FOURMARIER
Mme. Julie RICHEZ
Rue de Bouzanton 1
7000 MONS

FORUM BRUXELLOIS DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETE

Mme. Susana BACO
Rue Fernand Bernier 40
1060 BRUXELLES

FRONT COMMUN DES SANS-ABRI

M. Jean PEETERS
Rue d'Aarschot 56
1030 BRUXELLES

Mme. Myriam GAUTHIER,

Juge de Paix du canton de Schaerbeek 2
Rue Brichaut 2
1030 BRUXELLES

HABITER BRUXELLES ASBL

M. Mohammed OUSLIKH
M. Freddy ROULTIAUX
Boulevard de l'Empereur 34
1000 BRUXELLES

Rue Royale 138 – 1000 BRUXELLES

Tel : 02/212.30.00 Fax : 02/212.30.30 E-Mail : luttepauvrete@cntr.be

Sites internet : www.luttepauvrete.be www.diversite.be

LA RUELE

M. Jean-Claude PETO
Rue Saint-Alphonse 20
1210 BRUXELLES

RESEAU BRUXELLOIS POUR LE DROIT A L'HABITAT (RBDH)

représenté par M. Geert DE PAUW
Maison de Quartier BONNEVIE
Rue Bonnevie 40
1080 BRUXELLES

SOLIDARITES NOUVELLES WALLONIE

M. Paul TRIGALET
Rue Léopold 36
6000 CHARLEROI

SYNDICAT DES LOCATAIRES

Mme. Edith GALOPIN
Square Albert 1^{er}, 32
1070 BRUXELLES

SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES (SNP)

Mw. Katelijne D'HAUWERS
Mme. Béatrice LALOUX
Rue du Lombard 76
1000 BRUXELLES

UNION ROYALE DES JUGES DE PAIX ET DE POLICE ASBL

représentée par
M. Erik VAN DEN EEDEN, Juge de Paix de Kontich
M. Alberic DE ROECK, Juge de Paix d'Anvers 8
ayant son siège rue de Heembeek 2
1020 BRUXELLES

VILLE DE NAMUR – AFFAIRES SOCIALES – « MEDIATOIT »

Mme. Nathalie LEPRINCE
Mme. Carole PEIFFER
Esplanade de l'Hôtel de Ville 1
5000 NAMUR

VLAAMS OVERLEG BEWONERSBELANGEN VZW

M. Geert INSLEGGERS
Diksmuidelaan 50
2600 BERCHEM

M. Christian WETTINCK
Juge de Paix de Grâce-Hollogne
Rue Fusch 7
4000 LIEGE