

Note pour une modification du droit du bail dans le cadre des pouvoirs spéciaux accordés au Gouvernement Wallon, en vue de limiter le nombre de faillites personnelles ou commerciales.

Un projet de loi de réécriture du code civil a été présenté par le gouvernement sortant.

Il a été approuvé en conseil des ministres et en commission de la justice de la Chambre.

Il n'a pas été voté du fait de la chute du gouvernement et du renouvellement de la Chambre.

Le texte est mûr, et ne suscite pas de polémique.

Il prend une nouvelle dimension dans le cadre de la crise du Covid19 dès lors qu'il permettrait la révision des conditions des baux de résidence principale et/ou des baux commerciaux.

Il pourrait être coulé dans un texte d'arrêté de pouvoirs spéciaux du gouvernement wallon pour modifier les dispositions légales en matière de bail.

[DOC 543709/001 CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS DE Belgique 3 avril 2019 portant insertion du livre 5 "Les obligations" dans le nouveau Code civil;](#)

« Art. 5.77. *Changement de circonstances.*

Chaque partie doit exécuter ses obligations quand bien même l'exécution en serait devenue plus onéreuse, soit que le coût de l'exécution ait augmenté, soit que la valeur de la contre-prestation ait diminué.

Toutefois, le débiteur peut demander au créancier de renégocier le contrat en vue de l'adapter ou d'y mettre fin lorsque les conditions suivantes sont réunies:

1° un changement de circonstances rend excessivement onéreuse l'exécution du contrat de sorte qu'on ne puisse raisonnablement l'exiger;

2° ce changement était imprévisible lors de la conclusion du contrat;

3° ce changement n'est pas imputable au débiteur;

4° le débiteur n'a pas assumé ce risque;

5° la loi ou le contrat n'exclut pas cette possibilité.

Les parties continuent à exécuter leurs obligations pendant la durée des négociations.

En cas de refus ou d'échec des négociations dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande de l'une ou l'autre des parties, adapter le contrat afin de le mettre en conformité avec ce que les parties auraient raisonnablement convenu au moment de la conclusion du contrat si elles avaient tenu compte du changement de circonstances, ou mettre fin au contrat en tout en partie à une

date qui ne peut être antérieure au changement de circonstances et selon des modalités fixées par le juge. L'action est formée et instruite selon les formes du référé.»

Je suggère de supprimer la dernière phrase relative à la procédure comme en référé, dès lors que la matière du bail est de la compétence du juge de paix et qu'il n'y a pas (ou très peu) d'arriéré judiciaire dans les justices de paix en Wallonie.

L'adoption d'un texte semblable permettra :

- d'éviter des centaines de faillites de commerçants qui, du fait du confinement, n'ont plus de ressources tout en conservant la charge du bail,
- d'éviter la déconfiture de milliers de locataires qui ont vu leurs ressources se tarir dans les circonstances ci-avant,
- de répartir les conséquences de la crise du Covid19 entre les propriétaires et les locataires. A défaut, seuls les seconds seraient impactés,
- la possibilité de régler amiablement des situations dramatiques, essentiellement par la nécessité de négocier sous la menace d'une décision judiciaire,
- d'éviter des surcoûts procéduraux dès lors que le plus souvent les locataires et propriétaires comparaissent personnellement en Justice de Paix pour défendre leur cause.

Je vous remercie pour votre attention.

Je suis et reste à votre disposition, depuis un semi-confinement, pour faire avancer les choses.

La présente crise, que nous ne pouvons éluder, peut être une opportunité pour revoir le monde d'avant.

Liège le 3 avril 2020.

Eric ROBERT

Juge de paix du canton de Namur II