|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Réception au greffe le | RG N° | Le Greffier |

Modèle Bailleur

Requête du bailleur en matière de louage d’immeuble.

A Madame ,Monsieur le Juge de Paix
du 1er /2ème canton de Charleroi

Partie(s) requérante(s) :Bailleur(s)

|  |  |
| --- | --- |
| Nom :Prénom :Rue :Code Postal :Localité :Registre National (ou BCE) :  | Nom :Prénom :Rue :Code Postal :Localité :Registre National (ou BCE) : |

La (les) partie(s) requérante(s) est (sont) propriétaire(s) :
  d’une maison d’habitation  d’une appartement ou studio  d’un immeuble de commerce, situé(e) à l’adresse suivante :

|  |  |
| --- | --- |
| RUE : | N° : |
| CODE POSTAL : | LOCALITE : |

Partie(s) défenderesse(s) :Locataire(s) – Caution(s)

|  |  |
| --- | --- |
| Nom :Prénom :Rue :Code Postal :Localité :Registre National (ou BCE) : | Nom :Prénom :Rue :Code Postal :Localité :Registre National (ou BCE) : |

Suivant bail écrit/verbal du ……………………..… au loyer de ………………………….€ par mois et de provision
pour charges de …………………………€ par mois, enregistré le ……………………………….

La durée du bail est de ……………………à partir du ……………….…pour se terminer le…………………..

Une garantie locative a été constituée d’un montant de …………………………………..€

[ ]  sur le compte bloqué n° BE………………………………… auprès de la banque ………………………..

[ ]  entre les mains du bailleur et non versée sur un compte bloqué.

[ ]  par le CPAS de ………………………………..références :………………………..

[ ]  À la Caisse des Dépôts et Consignations ( myminfin.be)

[ ]  Un état des lieux a été dressé.

[ ]  Aucun état des lieux n’a été dressé.

La (les) partie(s) défenderesse(s) est (sont) redevable(s) actuellement des loyers et charges suivantes :

|  |
| --- |
| Loyers impayés :…………………………………………………………………………€Provisions pour charges :…………………………………………………………...€Charges forfaitaires ou définitives………………………………………………€**Total :**…………………………………………………………………………………………€DECOMPTES ARRETES AU : ……………………………sous réserve des loyers et charges venus à échéance après le dépôt de la requête.( à préciser à l’audience) |

La (les) partie(s) requérante(s) formule(nt) en outre les griefs suivants à l’égard du ou des locataires :

|  |
| --- |
| Détaillez vos autres griefs : |

Les manquements justifient la résolution du bail aux torts du ou des locataire(s).

Le(s) locataire(s) est (sont) toujours dans les lieux :  **OUI**  **NON**

**A CES CAUSES,** la (les) partie(s) requérante(s) prie(nt) Monsieur le Juge de Paix de faire droit aux chefs de demande ci-dessous de convoquer le(s) parties(s) défenderesse(s) et de les condamner (solidairement) aux sommes précisées ci-dessous.

**Cochez les cases qui vous intéressent ( une case non cochée signifie que vous ne demandez pas ce qui est indiqué : le juge ne pourra pas statuer sur ce point si le défendeur ne vient pas à l’audience)**

* au paiement de …………………………… € à titre d’arriérés de loyers et/ou charges décompte arrêté à l’échéance de………………………., sous réserve des loyers à venir jusqu’à l’audience.
* La résolution du bail aux torts du ou des locataires à la date du : ………………………………………………..
* L’expulsion des lieux loués.
* Le paiement d’une indemnité de relocation de ……………………………… euros représentant ………………. mois de loyer.
* Le paiement de ………………………….. euros par jour à titre d’indemnité d’occupation à partir de la fin du bail jusqu’au jour du départ effectif des lieux loués et la remise des clés.
* Le déblocage de la garantie locative d’un montant de ………………………………€

 d’un montant de ……………………€., déposé à la banque ………………………………….. sous le n° de compte …………………………………………………………………………………………………

* entre les mains du (des) bailleur(s), de ………………………………………………………….€
* par le CPAS de ………………………………..références :………………………..
* À la Caisse des dépôt et consignations ( myminfin.be)
* Réserve pour les dégâts locatifs.
* Le paiement de dégâts locatifs estimés à …………………………………………….euros.
* La désignation d’un expert judiciaire avec la mission de constater et d’évaluer les dégâts locatifs.
* Valider le congé renon adressé en date du ……………………….pour la date du …………………………..avec faculté d’expulsion.
* Faire application de l’article 735 du Code Judiciaire (débats succincts).
* Le paiement des intérêts judiciaires et des frais et dépens de l’instance.
* L’exécution provisoire du jugement en cas d’opposition (motifs à justifier à l’audience).

En conséquence, l’(les) exposant(s) prie(nt) le Juge de Paix de bien vouloir convoquer, dans le délai légal, la (les) personne(s) ci-avant indiquée(s) pour voir statuer sur l’objet de la présente demande à l’audience à fixer.

Charleroi, le…………………………………
Signature(s)

L’article 1344ter, § 4, du code judiciaire stipule que :

**« *Le preneur peut manifester son opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance au Centre public d'aide sociale dans le procès-verbal de comparution volontaire ou auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.* »**

Remarques importantes :

***A joindre obligatoirement à la requête :***

Un **certificat de** **domicile** (ou un extrait du registre national des personnes physiques) de chaque défendeur.

Le certificat (ou l'extrait du registre national) ne peut porter une date antérieure de plus de **quinze jours** à celle de la requête.

Ce certificat est délivré par l'administration communale.

La requête est à déposer ou à adresser sous pli recommandé au greffe de la Justice de Paix du premier ou du deuxième Canton de Charleroi

Le greffe n’est pas responsable de la rédaction de votre requête.

Veillez à remplir correctement et lisiblement votre requête.

Si vous omettez de cocher une case dans l’objet de votre demande, le juge ne pourra pas statuer sur ce qui est demandé si le défendeur ne comparait pas.

Il est recommandé de venir à l’audience avec le contrat de bail, un décompte actualisé au jour de l’audience ainsi que les pièces qui justifient votre demande ( photos, rapport d’expertise, état des lieux, factures…)

Les pièces que vous souhaitez déposer à l’audience, doivent être communiquées à la partie défenderesse, même si elle en a connaissance. La partie défenderesse doit savoir ce que vous allez montrer au juge.

A défaut, vous risquez de subir une demande de report de l’affaire.

[Art.](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a1.pl?imgcn.x=40&imgcn.y=7&DETAIL=1967101004%2FF&caller=list&row_id=1&numero=9&rech=30&cn=1967101004&table_name=LOI&nm=1967101055&la=F&chercher=t&dt=CODE+JUDICIAIRE&language=fr&fr=f&choix1=ET&choix2=ET&fromtab=loi_all&sql=dt+contains++%27CODE%27%2526+%27JUDICIAIRE%27and+actif+%3D+%27Y%27&tri=dd+AS+RANK+&trier=promulgation#Art.1344) [1344bis](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a1.pl?imgcn.x=40&imgcn.y=7&DETAIL=1967101004%2FF&caller=list&row_id=1&numero=9&rech=30&cn=1967101004&table_name=LOI&nm=1967101055&la=F&chercher=t&dt=CODE+JUDICIAIRE&language=fr&fr=f&choix1=ET&choix2=ET&fromtab=loi_all&sql=dt+contains++%27CODE%27%2526+%27JUDICIAIRE%27and+actif+%3D+%27Y%27&tri=dd+AS+RANK+&trier=promulgation#Art.1344ter) du Code judiciaire. Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme, toute demande en matière de louage de choses peut être introduite par une requête écrite déposée au greffe de la justice de paix.
  A peine de nullité, la requête contient :
  1. l'indication des jour, mois et an;
  2. les nom, prénom et domicile du requérant et, le cas échéant, son numéro de registre national ou numéro d'entreprise;
  3. les nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite;
  4. l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;
  5. la signature du requérant ou de son avocat.

**Un certificat de domicile de la personne mentionnée à l'alinéa 2, 3°, délivré par l'administration communale, ou un extrait du Registre national des personnes physiques est annexé à la requête.**

  Les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Entrée en vigueur : non précisé dans la loi, --> le 9 janvier 2023 = le dixième jour suivant la publication au Moniteur belge (Publication : 28/12/2022)

**La consultation d’un avocat peut s’avérer utile et est recommandée.**