

OBSERVATOIRE
DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL
BRUXELLES



OBSERVATORIUM
VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN
BRUSSEL



Les expulsions de logement : aspects juridiques



COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE
GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE



OBSERVATOIRE
DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL
BRUXELLES



OBSERVATORIUM
VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN
BRUSSEL



Les expulsions de logement : aspects juridiques

Véronique van der Plancke,
sous la direction de **Nicolas Bernard,**
avec l'accompagnement de l'**Observatoire de la Santé
et du Social**

Texte arrêté au 15 mai 2018 (mis à jour le 25 septembre 2019)

Convention COCOM-Université Saint-Louis pour la réalisation
d'une étude juridique sur les expulsions domiciliaires en
Région bruxelloise



COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE
GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE



COLOPHON

Auteurs

Véronique VAN DER PLANCKE et Nicolas BERNARD

Nicolas Bernard est Professeur à l'Université Saint-Louis. Véronique van der Plancke est chercheuse à l'Université Saint-Louis et collaboratrice scientifique au sein de l'Institut pour la recherche interdisciplinaire en sciences juridiques à l'Université de Louvain (UCL). Elle est par ailleurs avocate au Barreau de Bruxelles.

Mise en page

Nathalie da Costa Maya

Numéro de Dépôt légal

D/2019/9334/49

Pour plus d'informations

Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale

Commission communautaire commune

Rue Belliard 71, boîte 1 – 1040 Bruxelles

Tél. : 02/552 01 89

observat@ccc.brussels

<http://www.ccc-ggc.brussels/fr/observatbru/accueil>

Veillez citer cette publication de la façon suivante :

van der Plancke V. et Bernard N. (2019), *Les expulsions de logement : aspects juridiques*, Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles.

TABLES DES MATIÈRES

INTRODUCTION	6
TITRE I. EXPULSION JUDICIAIRE POUR MANQUEMENT DE L'OCCUPANT – À LA DEMANDE DU BAILLEUR OU DU PROPRIÉTAIRE	9
CHAPITRE I. VARIATIONS DU RÉGIME LÉGAL SELON LA RELATION EXISTANT ENTRE LE LOCATAIRE (OU L'OCCUPANT) ET LE BAILLEUR (OU LE PROPRIÉTAIRE)	10
1. Existence d'un contrat de bail avec un bailleur privé	10
1.1. Hypothèses pouvant mener à une rupture de contrat de bail et donc à un risque d'expulsion ou à une expulsion effective	10
1.2. Mesures «préventives» à la rupture du bail et, <i>ipso facto</i> , à l'expulsion	13
› Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles	13
› Octroi d'un délai de grâce pour l'exécution des obligations contractuelles	14
1.3. Procédure judiciaire d'expulsion	16
› Champ d'application de la loi sur l'humanisation des expulsions	17
› Triple protection introduite par la loi sur l'humanisation des expulsions	18
1° L'avertissement systématique du CPAS et son intervention éventuelle	18
A) Avertissement systématique du CPAS	18
B) Intervention du CPAS: quel type d'aide ?	20
2° Modulation du délai d'expulsion : respect d'un délai d'un mois entre la signification du jugement d'expulsion et la mise en œuvre matérielle de celle-ci	21
3° Enlèvement et conservation par l'administration communale des biens du locataire expulsé	22
2. Existence d'un contrat de bail avec une société immobilière de service public (SISP)	23
2.1. Multiplication des hypothèses pouvant mener à une rupture de contrat de bail et donc à un risque d'expulsion ou à une expulsion effective	23
2.2. Renforcement de la protection contre l'expulsion : trêve hivernale spécifique au logement public et autres mesures protectrices	25
3. Occupation sans titre ni droit	25
3.1. Une jurisprudence parfois protectrice de l'occupant d'un bien public	25
3.2. La loi du 18 octobre 2017 «relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui», dite «loi anti-squat»	26
› Nouvelles procédures d'expulsion d'occupants d'un logement sans titre ni droit	27
1° L'expulsion décidée par les «autorités pénales» sur demande du propriétaire	27
2° L'expulsion décidée par le Juge de Paix	28
A) Une procédure au rythme balisé	28
B) Possibilité de rallonger le délai d'exécution de la mesure d'expulsion	29
C) L'avertissement du CPAS tant de l'acte introductif d'instance que du jugement	29
D) Le sort des biens de l'occupant	29
› Sanctions pénales pour les occupants	30
4. Occupation moyennant la conclusion d'une convention précaire	32
4.1. Les logements de transit gérés par les Agences immobilières sociales bruxelloises	32
4.2. Les autres logements	33
CHAPITRE II. ÉTAPES D'UNE PROCÉDURE D'EXPULSION PHYSIQUE APRÈS JUGEMENT D'EXPULSION	35
CHAPITRE III. RECOURS CONTRE L'EXPULSION ET IMPACT DU RECOURS SUR LA MATÉRIALISATION DE CETTE DERNIÈRE	39

CHAPITRE IV. OUVERTURE POTENTIELLE DE DROITS POSTÉRIEUREMENT À L'EXPULSION JUDICIAIRE	42
1. La prime d'installation	42
2. L'allocation de relogement	43
3. Deux points de priorité pour les candidats-locataires confirmés/réinscrits au logement social	43
TITRE II. EXPULSION ADMINISTRATIVE POUR INSALUBRITÉ – DÉCIDÉE PAR UNE AUTORITÉ PUBLIQUE	45
CHAPITRE I. D'INITIATIVE PAR LES AUTORITÉS COMMUNALES	46
1. Une notion restrictive de l'insalubrité	46
2. Éléments de procédure : audition préalable du locataire et motivation de la décision	46
3. Contestation de l'expulsion et obligation de relogement pesant sur les autorités communales ?	47
CHAPITRE II. À LA SUITE D'UNE DÉCISION DE LA DIRECTION DE L'INSPECTION RÉGIONALE DU LOGEMENT (DIRL)	48
1. Procédure d'intervention de la DIRL	48
2. Information du CPAS et du bourgmestre	48
3. Obligation de relogement pesant sur les autorités publiques concernées	49
4. Recours	49
CHAPITRE III. OUVERTURE POTENTIELLE DE DROITS POSTÉRIEUREMENT À L'EXPULSION ADMINISTRATIVE	50
1. Prime d'installation	50
2. Allocation de relogement	50
3. Accès au Fonds budgétaire régional de solidarité	50
4. Droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics	50
5. Droit d'accès prioritaire aux logements concernés par le droit de gestion publique	51
CHAPITRE IV. AUTRES PROCÉDURES CONSÉCUTIVES À L'INSALUBRITÉ D'UN LOGEMENT ET POUVANT MENER À L'ÉVICTION DU LOCATAIRE	51
1. Procédure civile : le sort de l'insalubrité devant le juge de Paix	51
2. Procédure pénale : la lutte contre les marchands de sommeil	53
TITRE III. EXPULSION SAUVAGE OU DÉPART FORCÉ	54
CHAPITRE I. UNE PRATIQUE FRÉQUENTE	54
CHAPITRE II. LES RECOURS EXISTANTS	54
CHAPITRE III. OUVERTURE POTENTIELLE DE DROITS POSTÉRIEUREMENT À L'EXPULSION SAUVAGE OU AU DÉPART FORCÉ	55
GLOSSAIRE	56
BIBLIOGRAPHIE	60

INTRODUCTION

1. Problématique sociale majeure. Toujours traumatisantes et onéreuses pour les occupants – dont l'état de vulnérabilité supposée exige avant tout la stabilité –, précarisantes pour les propriétaires¹ et requérant des pouvoirs publics une mobilisation rapide et coûteuse, les expulsions doivent, dans la mesure du possible, être évitées (en renforçant la prévention²) ou s'accompagner d'un relogement rapide voire immédiat³.

L'expulsion d'un logement peut concerner des locataires, des occupants sans titre ni droit, mais aussi des propriétaires évincés à la suite d'une évacuation par le bourgmestre (pour insalubrité ou insécurité du bâti), ou d'une saisie immobilière résultant d'un défaut de remboursement de dettes (emprunt hypothécaire ou autre). Le présent document n'analysera pas plus avant cette toute dernière problématique en ce qu'elle demeure marginale en comparaison avec les autres hypothèses⁴.

2. Trois types d'expulsion. Toute **expulsion sauvage** – à savoir sans recours à une autorité décisionnelle tierce – est interdite; nous clôturerons ce papier par quelques considérations à cet égard (**Titre III**). Les expulsions de logement ne peuvent dès lors être décidées que par le juge, sur demande du bailleur ou du propriétaire, ou par les autorités administratives (régionales ou communales).

Les **expulsions dites judiciaires** tendent à restituer leur bien aux propriétaires, tandis que les **expulsions administratives** poursuivent des motifs d'intérêt général, en soustrayant au marché du logement les habitats non-conformes aux règles de salubrité et d'habitabilité. Nous y consacrerons respectivement les **titres I et II**.

Ces trois grands types d'expulsion – judiciaire, administrative et sauvage – seront successivement traités moyennant, pour chacun d'eux, de multiples ramifications.

3. Cadre international. Que l'intéressé dispose ou non d'un titre juridique protégeant son occupation, l'expulsion d'une personne du logement où elle vit ne peut avoir lieu – au regard du droit international des droits de l'homme –

qu'à des conditions strictes. Selon le **Comité européen des droits sociaux** – dont les enseignements doivent être dûment respectés par la Belgique⁵ – il est impératif que de telles expulsions soient «justifiées et exécutées dans des conditions respectant la dignité des personnes concernées, et assorties de solutions de relogement»⁶. La loi doit, dès lors, accorder une protection juridique aux personnes menacées d'expulsion, laquelle doit comporter : une obligation de concertation avec les intéressés pour trouver des solutions alternatives à l'expulsion; une obligation de fixer un délai de préavis raisonnable avant la date de l'expulsion; une interdiction de procéder à des expulsions la nuit ou l'hiver; un accès à des voies de recours judiciaires; un accès à une assistance juridique; une indemnisation en cas d'expulsion illégale⁷.

Dans son Observation générale n°4 (1991) sur le droit à un logement suffisant, le **Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies**⁸ a également précisé que chaque personne a droit à un certain degré de sécurité qui garantit la protection légale contre l'expulsion, le harcèlement ou autres menaces [§ 8, a)]. Il a conclu que les décisions d'expulsion forcée sont prima facie contraires aux dispositions du Pacte (§ 18)⁹. Dans une récente décision, ce Comité onusien a condamné l'Espagne en lui recommandant de «prendre les mesures nécessaires pour que les arrêtés d'expulsion frappant des personnes n'ayant pas les moyens de se reloger ne soient mis à exécution qu'après avoir véritablement consulté les intéressés et fait tout ce qui s'imposait en agissant au maximum des ressources disponibles pour que ceux-ci soient relogés, en particulier lorsque l'expulsion concerne des familles, des personnes âgées, des enfants ou d'autres personnes vulnérables». Dans cette même décision, le Comité rappelle aussi que l'expulsion doit être «une mesure de dernier recours» et qu'il faut vérifier «que l'intéressé touché ait préalablement eu accès à un recours utile dans le cadre duquel il a pu être déterminé que l'expulsion était dûment justifiée»¹⁰. Ces enseignements valent également pour la Belgique.

1 Le loyer perçu permet souvent de compléter utilement la pension d'un propriétaire âgé, ou de rembourser mensuellement un emprunt hypothécaire. Privé de cette ressource, le propriétaire peut lui-même être exposé à d'importantes difficultés financières.

2 L'accord de coopération du 12 mai 2014 concernant le sans-abrisme et l'absence de chez-soi (M.B. 10.11.2014) vise ainsi à implémenter un programme de lutte contre le sans-abrisme en investissant dans la prévention et la pratique de l'accompagnement social dans le milieu de vie, aux fins d'empêcher les expulsions et d'intervenir préventivement dans les situations personnelles et familiales précaires.

3 Bernard N. (2018a), p. 62.

4 Sur cette question, voy. néanmoins de Leval G. (2011).

5 Le Comité européen des droits sociaux est l'organe de contrôle du respect, par les États, de la Charte sociale européenne (révisée). La Belgique a ratifié la Charte révisée le 2 mars 2004 (en acceptant 87 des 98 paragraphes).

6 C.E.D.S., *FEANTSA c. France*, 5 décembre 2007 (fond), récl. 39/2006, § 163.

7 C.E.D.S., *FIDH c. Belgique*, 21 mars 2012 (fond), récl. 62/2010, § 163.

8 Ce Comité onusien est l'organe de contrôle du respect, par les États, du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (1966). La Belgique a ratifié le Pacte le 21 avril 1983.

9 Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels a établi, spécifiquement sur ce thème, une Observation générale n°7, intitulée «Le droit à un logement suffisant : expulsions forcées» (1997).

10 Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies (2017).

C'est à l'aune de ces balises qu'il faudra évaluer le régime juridique fédéral et bruxellois des expulsions de logement.

4. Normes régionales et fédérales applicables. Le paysage juridique en la matière, applicable en Région de Bruxelles-capitale (ci-après, RBC), ne manque pas de complexité : **législations fédérales et régionales s'entrecroisent en permanence**, de l'expression d'une demande d'expulsion à l'expulsion physique effective de l'occupant du logement. Cela ne facilite pas la lisibilité de l'ensemble.

Avec la 6^{ème} réforme de l'État entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014, une **partie substantielle des compétences en matière de bail à loyer (appelé aussi «bail d'habitation»)** a été transférée de l'État fédéral aux Régions. L'Ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 «visant la régionalisation du bail d'habitation», d'application depuis le 1^{er} janvier 2018, a modifié, en conséquence, le **Code bruxellois du logement**. Ce dernier instrument est donc **l'outil de référence majeur** en matière de baux en RBC. Il régit le bail d'habitation désignant tous les contrats concernant un logement, y compris les résidences secondaires, mais à l'exception des hébergements touristique¹¹. Parmi les baux d'habitation, reçoivent notamment un régime particulier les baux de résidence principale¹² (les plus fréquents sur le marché du logement)¹³ : à ces derniers s'appliquent donc le droit commun du bail¹⁴ conjugué à des règles particulières¹⁵. Le Code bruxellois du logement impose également des **normes de qualité et de salubrité des logements**, déclinées plus spécifiquement à travers des arrêtés de la RBC.

Certaines **règles fédérales du Code civil** régissant les baux **demeurent néanmoins d'application en RBC**, tant que cette dernière n'a pas adapté intégralement son propre arsenal¹⁶ : il en va ainsi des dispositions générales du

Chapitre sur le contrat de louage¹⁷ à l'exception de certains articles¹⁸, dispositions qui complètent le droit commun du bail figurant dans le Code bruxellois du logement.

Par ailleurs, le **Code judiciaire (fédéral)** régit non seulement la **procédure générale devant les juridictions** (mode d'introduction d'une affaire, possibilité de contester un jugement, ...) – ces dernières ayant subi de nombreuses et récentes modifications à travers la succession de lois dites «Pots Pourris» – mais aussi les **règles spécifiques à l'expulsion** : sont ainsi d'application en RBC les chapitres *XVbis* et *ter* du Code judiciaire relatifs respectivement aux procédures en matière de louage de choses et d'expulsion et aux expulsions de lieux occupés sans droit ni titre.

Flash juridique : une possible régionalisation de la législation en matière d'expulsion dans l'avenir ?

Il se pourrait toutefois qu'à l'avenir, les Régions s'emparent de la légifération des procédures en matière d'expulsion de logement. En effet, les travaux préparatoires de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État mentionnent l'éviction de logement comme un des éléments à transférer aux entités compétentes¹⁹ ; en outre, le terme «éviction» figurait bien, au sein de la proposition de loi initiale, dans la liste des points transférés aux Régions²⁰. Par ailleurs, la Cour constitutionnelle estime que le droit procédural inhérent à la compétence doit pouvoir être adapté dans certains cas pour assurer l'exercice cohérent des matières ; autrement dit, les Régions ayant la compétence du logement pourraient se voir décerner dès lors aussi la possibilité de réglementer les procédures menant à la privation du logement. Les conditions de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 – fondant la théorie des pouvoirs implicites – devraient alors être respectées (nécessité, proportionnalité etc.).

Enfin, le **Code pénal (fédéral)** est, de ci de là, également évoqué dans cette étude, que ce soit pour des **sanctions**

11 Régi par l'ordonnance de la RBC du 8 mai 2014, M.B., 17 juin 2014.

12 Ce type de bail est désormais régi par les articles 234 à 252 du Code bruxellois du Logement. Dans le Code civil, le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, «Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur», est abrogé en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

13 Ainsi que les baux destinés à un logement étudiant, ceux destinés à la colocation et le bail glissant. En revanche le bail destiné à une résidence secondaire est un bail de droit commun, sans spécificité ajoutée.

14 Titre XI, chapitre II du Code bruxellois du logement et règles du Code civil (cfr. infra).

15 Titre XI, chapitre III du Code bruxellois du logement.

16 Demeurent également applicables les normes fédérales suivantes : les articles 1-12 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer (loi sur les baux à loyer) ; loi du 18 juin 2009 complétant la loi sur les baux à loyer en ce qui concerne l'imputation au preneur des frais d'intervention d'un tiers.

17 Voy. art. 1708-1762bis du Code Civil.

18 Les articles 1714bis, 1716, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754 à 1756 du Code civil ne s'appliquent plus en RBC.

19 Voy. *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2012-2013, n°5-2232/1, p. 83.

20 Voy. art. 4 de la proposition de loi spéciale portant des réformes institutionnelles déposée le 5 mars 2008 au Sénat.

d'occupants sans titre ni droit, ou de marchands de sommeil.

Précisons que le présent document fera également mention de la **Nouvelle loi communale** du 24 juin 1988, adoptée par le pouvoir fédéral, et dont certaines dispositions régissent **l'expulsion administrative**.

Ainsi, toutes les analyses qui suivent s'appliquent exclusivement en RBC lorsqu'elles sont fondées sur des normes régionales, et à l'ensemble du territoire belge lorsqu'elles s'appuient sur des normes fédérales.

5. Sources de l'étude. Il importe encore de mentionner que la présente étude s'est enrichie de doctrine et de jurisprudence publiée depuis 2010²¹, mais également des décisions inédites des justices cantonales de Schaerbeek (1^{er} et 2^{ème} canton) et de Saint-Gilles²², couvrant essentiellement les années 2016-2017, ainsi que des jugements et arrêts non publiés des juridictions sociales, recensés dans le dernier Rapport du SPP Intégration Sociale rendu à ce sujet en 2014²³.

La participation à divers focus-groupe, la plupart organisés par l'Observatoire de la Santé et du Social, a également été une source d'inspiration essentielle pour épinglez les éléments critiques :

- Focus-groupe du 2 février 2018 «acteurs du logement», organisé par l'Observatoire de la Santé et du Social. Présence de divers acteurs d'aide au logement (service logement d'un CPAS bruxellois, une SISP, service communal d'aide juridique, service spécialisé d'un CPAS, asbl de guidance à domicile, acteur public régional du Logement)
- Focus-groupe du 22 février 2018 «avocats et Juge de Paix», organisé par l'Observatoire de la Santé et du Social
- Focus-groupe du 28 février 2018 «huissiers de justice», organisé par l'Observatoire de la Santé et du Social
- Focus-groupe du 15 mars 2018 «acteurs institutionnels du logement», organisé par l'Observatoire de la Santé et du Social (présence de la SLRB, de la DIRL, de la Fédération des CPAS bruxellois ; de la STRADA et du RBDH)
- Focus-groupe du 21 mars 2018, organisé par l'équipe de la présente recherche pour le volet 2, avec les coordinateurs de l'Union des locataires de Schaerbeek.

21 Voy. «Bibliographie». La doctrine et jurisprudence antérieures à 2010 ont été largement recensés dans les ouvrages suivants, à la suite d'une étude approfondie sur les expulsions de logement : N. Bernard et L. Lemaire (2010) et N. Bernard (2010).

22 Nous remercions vivement les travailleurs sociaux de la cellule Logement du CPAS de Schaerbeek et ceux du Service «Habitat Accompagné» du CPAS de Saint-Gilles, pour leur excellente collaboration.

23 Veny et al. (2014).

6. Les différents encadrés insérés dans le document ont pour objectif :

- Soit mettre en évidence les constats, carences voire recommandations présentant une certaine acuité pour les personnes précarisées. Ils seront intitulés «Alerte "personnes précarisées"»
- Soit décliner un régime juridique dont la connaissance est un prérequis nécessaire à la compréhension de la suite. Ils seront intitulés «Flash juridique»
- Soit référer à un enseignement prenant son origine dans un «focus groupe». Ils seront intitulés «Enseignement focus-groupe».

TITRE I.

EXPULSION JUDICIAIRE POUR MANQUEMENT DE L'OCCUPANT – À LA DEMANDE DU BAILLEUR OU DU PROPRIÉTAIRE

7. Le bailleur (tant privé que social) considérant que le locataire n'est plus en droit d'occuper son bien, doit toujours demander l'autorisation au Juge de Paix²⁴ pour expulser. Ce principe vaut également à l'égard d'un propriétaire souhaitant faire «déguerpir»²⁵ un occupant sans titre ni droit de l'immeuble qui lui appartient. C'est pourquoi on parle d'expulsion judiciaire.

Le régime légal (fédéral et/ou régional) de ces expulsions varie, pour partie, selon la nature de la relation existant entre le locataire (ou l'occupant) et le bailleur (ou le propriétaire). Cette analyse est déployée dans le **chapitre I**. D'autres règles s'appliquent invariablement à toutes les expulsions judiciaires ; elles concernent, d'une part, les étapes d'une procédure d'expulsion physique après jugement (**chapitre II**), d'autre part, les recours existant contre l'expulsion et l'impact du recours sur la matérialisation de cette dernière (**chapitre III**).

Nous évoquerons aussi brièvement la question de l'ouverture de droits postérieurement à l'expulsion (**chapitre IV**).

24 Conformément à l'article 591, 1^o, du Code judiciaire, c'est le juge de paix qui est compétent pour trancher les questions relatives à (la fin de) l'occupation/ la location d'un bien et, le cas échéant, prononcer un jugement autorisant l'expulsion. Le Tribunal du Commerce et le Tribunal du travail peuvent néanmoins être saisis dans certaines circonstances très spécifiques. Voy. notamment Tribunal d'arrondissement Liège, 27 nov. 2014, *J.L.M.B.*, 2015/3, pp. 137-139 : le Tribunal du travail est compétent pour statuer sur un litige opposant l'employeur et le travailleur au sujet de l'expulsion d'un logement de fonction, accessoire à un contrat de travail, même si ce dernier a entretemps été rompu. Voy. également Gilson S. (2013), p. 16 ; Debray Q. et Leleux L. (2010). Par ailleurs, le Président du Tribunal de 1^{ère} Instance pourra être saisi d'une demande d'expulsion, via requête unilatérale, lorsque l'identité des occupants sans titre ni droit est inconnue.

25 Ce terme est généralement utilisé par les huissiers de justice. Voy. Glossaire.

CHAPITRE I. VARIATIONS DU RÉGIME LÉGAL SELON LA RELATION EXISTANT ENTRE LE LOCATAIRE (OU L'OCCUPANT) ET LE BAILLEUR (OU LE PROPRIÉTAIRE)

1. EXISTENCE D'UN CONTRAT DE BAIL AVEC UN BAILLEUR PRIVÉ²⁶

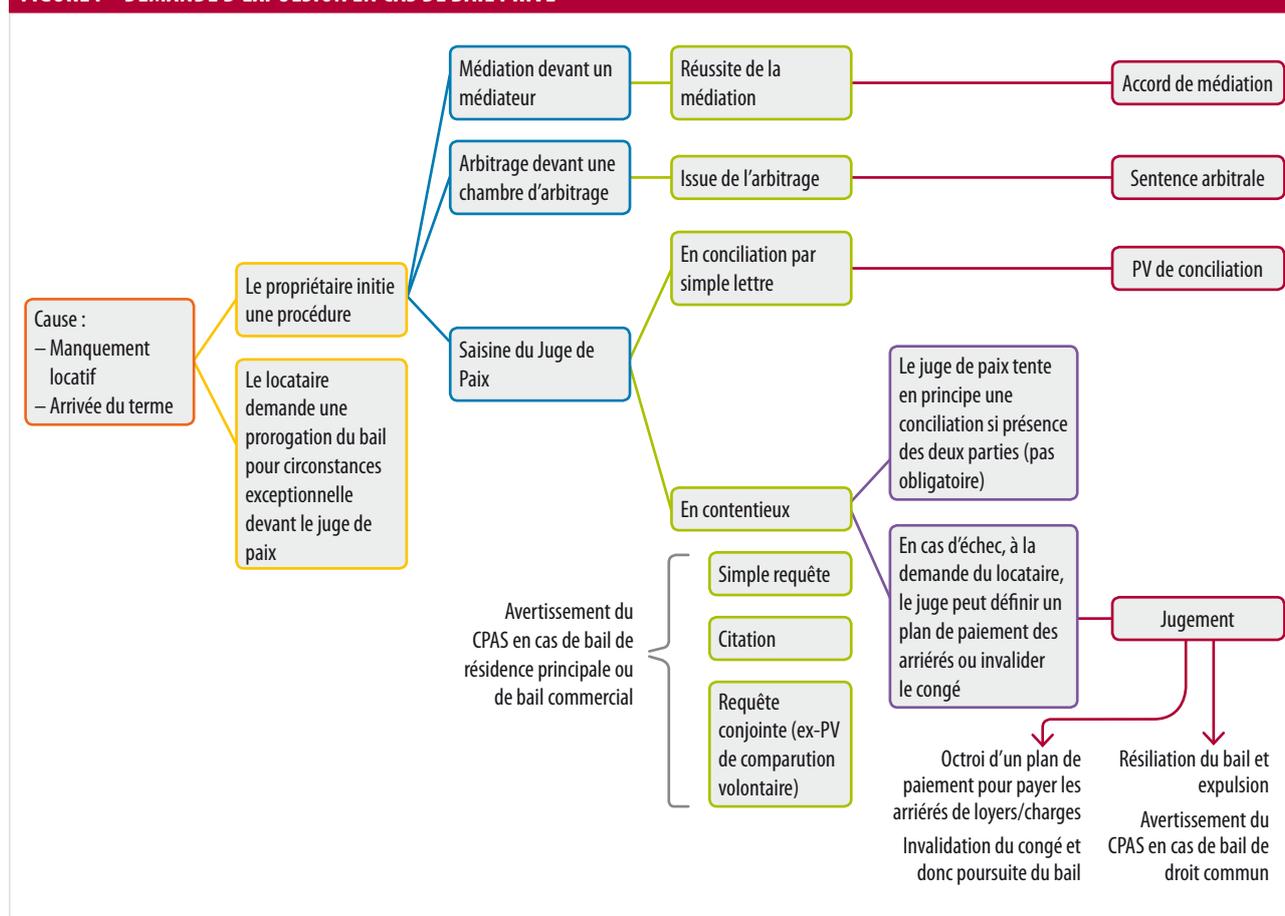
8. La procédure judiciaire d'expulsion applicable pour les baux de résidence principale (ainsi que pour les baux commerciaux) est réglée par la loi du 30 novembre 1998, généralement appelée «loi sur l'humanisation des

expulsions». Avant d'en décliner le contenu (point 1.3.), nous épinglons les causes de la rupture du bail et, *ipso facto*, de l'éventuelle expulsion du locataire (point 1.1.), mais aussi les mesures «préventives» à celles-ci (point 1.2.).

1.1. Hypothèses pouvant mener à une rupture de contrat de bail et donc à un risque d'expulsion ou à une expulsion effective

9. Le bailleur peut demander au juge de paix l'expulsion :
- Soit comme conséquence de la résolution du bail pour **manquement contractuel grave**²⁷ (voy. n° 10)
 - Soit pour **arrivée du terme du bail** sans départ volontaire du locataire (voy. n°11)

FIGURE I – DEMANDE D'EXPULSION EN CAS DE BAIL PRIVÉ



26 Le bailleur «privé» peut être un particulier ou une société de location résidentielle. En outre, se voient appliquer le même régime que le «secteur purement privé du logement», les logements gérés par les AIS et par le Fonds du Logement, mais aussi les habitations mises en location par des Régies communales et des CPAS lorsque c'est par le biais d'un bail de résidence principale.

27 Meulemans D. (dir.), «b. La gravité du manquement», *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, B – Deuxième partie : Droit commun des baux à loyer, Chapitre Six : La fin du bail, Section 2bis : Effets de l'inexécution fautive, S 3. Résolution du bail pour inexécution fautive, D. Le pouvoir d'appréciation du juge et les critères des manquements graves.

10. Parmi le **non-respect – grave – des obligations** du locataire à l'origine d'une demande de résolution du bail figure, **en premier chef, le non-paiement répété du loyer**²⁸.

Pourra également faire l'objet d'une demande d'expulsion le locataire qui **n'occupe pas le bien en «bon père de famille»**: dégradation des lieux, absence d'entretien du logement (pas d'entretien des appareils de chauffe, refus de prendre une assurance incendie ou absence de preuve²⁹ ...), nombre d'habitants trop élevé par rapport à la capacité et au type d'hébergement, provocation de graves troubles de voisinage (agression des voisins de palier, usage de drogue et d'alcool, visites incessantes et bruyantes, tapage nocturne à répétition³⁰), présence d'animaux domestiques prohibés dans le bail³¹, sous-location à des personnes inconnues et sans accord du propriétaire³², ...

28 En l'absence d'autres manquements du locataire que des impayés, un jugement d'expulsion n'est généralement prononcé que lorsqu'il y a au moins trois mois d'arriérés de loyers, règle jurisprudentielle communément admise par les juges de paix, bien que n'emportant pas l'adhésion de tous. Voy. IWEPS (2015), p. 131 et Merchiers Y. (2014), p. 133-138 (résolution du bail pour 4 mois d'arriérés); Civ. Bruxelles (16e ch.), 26 avril 2013, *J.T.*, 2013/27, n° 6529, p. 527-529 (2 mois d'arriérés ne suffisent pas pour constituer un manquement contractuel grave).

29 J.P. du 2ème canton de Schaerbeek, 29 novembre 2017, n°R.G.17A2197

30 J.P. du 2ème canton de Schaerbeek, 13 décembre 2017, n°R.G.17A1942. La possession par le locataire d'une matraque télescopique dans le bien loué avec laquelle il a menacé le propriétaire, conjugué à des retards de paiements de loyers, sont qualifiés de manquements suffisamment graves justifiant la résolution du bail aux torts et griefs du locataire.

31 J.P. Soignies, 28 août 2013, (Bail de résidence principale – clause interdisant de détenir un chien dans les lieux loués – pas de violation de l'article 8.1 de la Convention européenne des droits de l'homme – maintien du chien dans les lieux – résolution du bail aux torts du locataire), *J.J.P.-T.Vred.*, 2016/3-4, p. 134-136.

32 J.P. du 1er canton de Schaerbeek, 15 mars 2016, n°R.G.16A489.

33 La RBC ne s'est pas dotée d'une grille des loyers contraignante, mais uniquement d'une grille indicative. Pourtant de nombreux logements sont loués à des montants abusifs au regard de leurs qualités objectives.

34 Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2018), p. 2.

35 De Keersmaecker M-L. (2014).

36 De Keersmaecker M-L. (2017).

Enseignement «focus-groupe»

Il ressort des focus-groupe que le **non-paiement du loyer découle très rarement d'une attitude délibérée d'un locataire refusant fautivement de payer son loyer**. Le non-paiement est **généralement imputable à la carence des revenus des locataires** pour faire face à des loyers souvent excessifs³³. Parfois aussi, le locataire est solvable, mais psychologiquement en tel décrochage «sociétal» (troubles de santé mentale, assuétudes) qu'il omet de respecter ses obligations administratives. Il arrive également que le locataire retienne une partie du loyer pour défauts de qualité du logement et se le voit ensuite reprocher par le propriétaire. Les hypothèses d'un locataire qui s'abstient de payer, en dehors de toute précarité financière, psychique ou physique (bâti inconfortable car de mauvaise qualité) est peu fréquente.

De nombreux rapports démontrent que «la pression du coût du logement sur les personnes les plus pauvres est devenu intenable»³⁴. À titre illustratif, **pour les bénéficiaires du RIS, vivre dans un logement issu du marché locatif privé implique de consacrer une part particulièrement importante de leur revenu au loyer : de la moitié à plus de deux tiers du RIS selon la situation familiale**³⁵.

Dans son rapport 2017, l'Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale³⁶ précise qu'entre 2004 et 2016, le loyer moyen actualisé (c'est-à-dire calculé en tenant déjà compte de l'inflation) est passé de 601 € à 710 €, soit une augmentation de 18 % sur toute la période ou une augmentation de 1,5 % par an. Le loyer médian actualisé aux prix de 2016 a évolué de 543 € en 2004 à 660 € en 2016, soit une augmentation de 22 % sur toute la période ou une augmentation de 1.8 % par an. On peut dès lors conclure à un décrochage des loyers par rapport à l'indice-santé en moyenne de près de 2 % par an entre 2004 et 2016. Les loyers dans la RBC augmentent donc de manière significativement plus importante que l'indice santé au cours de ces quinze dernières années, et sont par conséquent excessivement chers au regard des revenus de la population bruxelloise.

Ce dernier Rapport ajoute encore que si on estime que le loyer ne peut dépasser 25 % du budget disponible, on constate que **les six premiers déciles (à savoir 23.747 EUR comme montant maximal de revenus annuels imposables en 2016) ne peuvent accéder qu'à moins de 8 % du parc locatif** (p. 62). Si on considère que le loyer ne peut dépasser 30 % du budget disponible du ménage, la situation reste problématique pour les six premiers déciles de revenus, qui n'ont accès qu'à 15 % du marché locatif. **Ajoutons encore que la part théorique du parc locatif accessible aux trois premiers déciles de revenus (à savoir 13.796 EUR comme montant maximal de revenus annuels imposables 2016) est inférieure à 1 %.**

11. Quant à l'arrivée du terme, elle peut correspondre soit à l'expiration du bail (terme initial), soit à sa rupture/résiliation anticipée (via le «congé»), de commun accord ou unilatéralement moyennant préavis, sans qu'aucune faute ne soit imputable au locataire.

Flash juridique : régime des «termes» et «congés» de bail

Pour analyser le régime des «congés», il importe de préciser que le **Code bruxellois du logement distingue le régime du congé selon qu'on est face à un bail de résidence principale** (le plus fréquent) ou à un simple **bail de droit commun**.

Le **droit commun du bail** précise uniquement qu'un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prenant cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné³⁷.

Le congé donné dans le cadre d'un bail de résidence principale est régi par des règles supplémentaires. Le **Code bruxellois du logement** classe les **baux de résidence principale** en quatre durées, chacun doté d'un régime particulier de congé : bail de neuf ans (le «3-6-9 classique»), de courte durée (maximum trois ans), de longue durée (plus de neuf ans), et le bail à vie.

- ▶ Ainsi, le bailleur, dans le cadre des baux de neuf ans et moyennant le respect strict de conditions de forme (préavis donné 6 mois à l'avance) et de fond, peut résilier unilatéralement le bail pour occupation personnelle (à tout moment) ou travaux (à l'expiration du premier et du deuxième triennat). Toujours dans le cadre des baux de neuf ans, le bailleur peut rompre anticipativement, sans motif, à l'expiration du premier et du deuxième triennat, en donnant congé six mois à l'avance, mais moyennant le versement d'une indemnité : cette indemnité est équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat³⁸.
- ▶ Pour le *bail de longue durée (plus de neuf ans)*, les modalités sont exactement les mêmes que pour le bail de neuf ans, à cette seule particularité près qu'à partir du 3ème triennat (début de la 10ème année), et lors des triennat ultérieurs, le bailleur peut mettre fin au bail, sans motif et à tout moment, moyennant un congé de six mois et une indemnité équivalente à trois mois de loyer³⁹.

- ▶ Pour le régime prévalant pour les *baux de courte durée (une durée inférieure ou égale à trois ans)*, il faut distinguer selon qu'ils sont inférieurs ou supérieurs à six mois :
 - Les baux d'une durée inférieure à 6 mois ne peuvent être résiliés avant terme : par ailleurs, une fois arrivés à échéance, ils prennent fin sans nécessité de congé préalable ;
 - Pour les baux de courte durée d'une durée supérieure à 6 mois, le bailleur peut désormais résilier anticipativement pour occupation personnelle, mais uniquement après la première année de location, et moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer⁴⁰.
- ▶ Quant au *bail à vie* (très rare), il prendra fin au décès du preneur (mais pas du bailleur). Le preneur dispose d'une faculté de résiliation anticipée, mais pas le bailleur (sauf dérogation expresse convenue dans le contrat)⁴¹.

Si le congé est légal et que le locataire pérennise son occupation au-delà des délais fixés, ce sera désormais sans titre ni droit, à moins qu'il sollicite soit un délai de grâce devant le Juge (voy. n°14), soit la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles (voy. n°13), soit la conclusion d'une convention d'occupation précaire (voy. n°63 et suivants).

Enseignement «focus-groupe»

Il ressort des focus-groupe que **de nombreux locataires reçoivent des congés dénués de toute légalité**. Une attention particulière doit donc être portée ici. En cas de litige, le locataire présent à l'audience peut demander au Juge de Paix d'invalider le congé et de s'opposer dès lors à la demande d'expulsion.

12. La question de l'arrivée du terme est plus aigüe depuis le 1er janvier 2018, date de l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions du Code bruxellois du logement, introduites par l'Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation⁴².

40 Art. 238 al. 4 du Code bruxellois du logement.

41 Art. 239, § 2 du Code bruxellois du logement.

42 Introduites par l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 «visant la régionalisation du bail d'habitation», M.B., 30 octobre 2017. Cette ordonnance a notamment inséré au sein du Code bruxellois du logement un titre XI intitulé «Des baux d'habitation», englobant les baux de résidence principale comme ceux de droit commun. L'ordonnance du 27 juillet 2017 est la conséquence de la régionalisation du bail privé, que le législateur fédéral a endossé via la loi du 6 janvier 2014, à la faveur de la sixième réforme de l'État.

37 Art. 231 du Code bruxellois du logement.

38 Art. 237, § 2 à 5 du Code bruxellois du logement.

39 Art. 239, § 1er du Code bruxellois du logement.

En effet, le bail de courte durée (trois ans ou moins) est profondément réaménagé par la réforme du Code. **Premièrement, le nombre de prorogations du contrat de courte durée (autrefois restreint à un) n'est plus limité**⁴³ (pourvu que la durée cumulée n'excède pas trois ans) ; il n'est donc pas exclu que le preneur doive enchaîner les contrats de très courte durée (six mois par exemple), sans garantie aucune d'obtenir la prorogation et sans jamais voir son bail se muer en contrat de neuf ans. Pareille flexibilisation de la relation locative fragilisera les preneurs les plus faibles⁴⁴. **Deuxièmement, le bail de courte durée pourra désormais être résilié anticipativement** par le propriétaire pour occupation personnelle⁴⁵. **Troisièmement, la réforme introduit un nouveau régime pour le bail d'une «durée inférieure à six mois»** : il prendra **automatiquement fin** – sauf prorogation expresse accordée par le bailleur – à l'expiration de la durée convenue, et ce **sans congé préalable du propriétaire**⁴⁶.

Alerte «personnes précarisées»

On assistera dès lors, vraisemblablement, à la **multiplication de personnes expulsables et en risque d'expulsion** du fait de l'arrivée 'accélérée' du terme du contrat de bail, en application des nouvelles dispositions du Code du logement.

Lors des travaux préparatoires de l'Ordonnance bail avait déjà épinglée la précarisation à laquelle les locataires de courte durée allaient désormais être exposés suite à l'adoption d'une telle réforme : fut notamment évoquée une «flexibilité dérégulée» et pointé l'équilibre perturbé entre bailleur et preneur qui évoluait nettement en faveur du premier⁴⁷.

Qui plus est, l'ex-locataire demeurant dans les lieux devenus sans titre ni droit, ne pourra bénéficier, dans le cadre de la procédure d'expulsion, des mesures protectrices prévues dans la loi sur l'humanisation des expulsions (voy. **n°16 et s.**) ; il se verra infliger le régime de la loi anti-squat (voy. **n°47 et s.**).

La compatibilité de ce nouvel arsenal avec l'article 3 du Code bruxellois du logement, consacrant un **droit à un logement procurant une sécurité d'occupation**⁴⁸, est d'ailleurs douteuse^{49/50}.

1.2. Mesures «préventives» à la rupture du bail et, ipso facto, à l'expulsion

- Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles⁵¹

13. Au plus tard un mois avant l'expiration de son bail, un locataire de résidence principale a le droit d'invoquer des «circonstances exceptionnelles» pour demander au bailleur (et même au nouvel acquéreur s'il y a eu vente du bien qu'il occupe) l'autorisation de demeurer dans le logement.

Les «circonstances exceptionnelles» sont celles «qui rendent problématiques, pendant un certain temps, la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un logement. Elles visent des situations d'urgence, imprévisibles ou subites, et des difficultés moins ponctuelles mais aiguës, qui ne peuvent être aplanies que par le maintien temporaire du locataire dans les lieux (une maladie grave subite, une personne très âgée, un accident, etc.)»⁵².

Si le bailleur refuse la demande de son locataire, ce dernier peut s'adresser au Juge de Paix qui tiendra compte de l'intérêt de toutes les parties : ainsi, le juge prendra en considération l'éventuelle mauvaise posture financière du bailleur, le fait qu'il occupe un logement dont le loyer est plus élevé, ou qu'il souhaite habiter personnellement le bien en question.

48 L'article 3 du Code bruxellois du logement, en ce qu'il est fondateur, mérite d'être repris dans son intégralité : «Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental.»

49 La sécurité d'occupation – dont l'idéal-type est l'élimination du risque de la perte du logement – se définit comme «la garantie d'obtenir l'usage d'une habitation adaptée aux besoins personnels, de continuer à occuper cette habitation aussi longtemps que cette dernière correspond aux besoins personnels et, avec la même garantie de permanence, d'obtenir une autre habitation lorsque le changement de circonstances le rend souhaitable ; la qualité de la dite habitation doit correspondre au niveau de l'évolution sociale». Voy. Hubeau B. (1996), p. 278.

50 Notons que le 30 avril 2018, un recours en annulation de l'article 238, alinéas 2, 3 et 4 du Code bruxellois du Logement a été introduit devant la Cour constitutionnelle par l'ASBL «Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat / Brusselse Bond voor het recht op Wonen» et l'ASBL «Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement» (numéro de rôle : 6918 (FR)).

51 Art. 250 à 252 du Code bruxellois du logement (remplaçant l'art. 11 de la loi sur le bail de résidence principale, section 2, chap. II, Titre VIII, Livre III du Code civil).

52 Voy. *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. ord., 1990-1991, n°1357/1, p. 26.

43 Art. 238, al. 2, du Code bruxellois du logement.

44 Bernard N. (2018b), p. 9.

45 Voy. art. 238 al. 4 du Code bruxellois du logement

46 Art. 238 al. 3 du Code bruxellois du logement.

47 A-488/2 – 2016/2017, p. 28 (<http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2016-17/132546/images.pdf>)

Le juge de Paix pourra refuser toute prorogation, la limiter dans le temps (par exemple deux ou trois mois) et même l'accorder en augmentant le loyer pour dédommager le bailleur. Le locataire peut solliciter une seconde prorogation, également au plus tard un mois avant l'expiration du premier délai de prorogation (le cas échéant, judiciairement accordé). En cas de refus du bailleur, le juge peut alors décider d'octroyer une période différente de celle accordée pour la première prorogation⁵³.

› Octroi d'un délai de grâce pour l'exécution des obligations contractuelles

14. Si le bailleur demande la résolution du contrat de bail pour manquements contractuels (arriérés de loyers, dégradation des lieux, ...), le juge, à la demande du locataire, pourrait octroyer un délai de grâce (appelé aussi «des termes et délais») endéans lesquels la situation devra être régularisée⁵⁴ et suspendre, pendant ce temps, la demande d'expulsion. **Une très large marge d'appréciation est laissée au Juge qui procédera à la balance des intérêts des parties**⁵⁵.

Dans son étude de 2015, l'IWEPS rappelle que «plus que la seule question de la prévention de l'expulsion, c'est la prévention des impayés qui est posée», et qu'il faudra à cet égard, réconcilier les temporalités respectives du propriétaire et du locataire⁵⁶ : autrement dit, c'est souvent à la proposition d'un plan de paiement – échelonnant le remboursement des loyers impayés – que le Juge s'adonnera, espérant concilier les deux parties aux intérêts et rythmes a priori opposés.

Ainsi, certains jugements ordonnent une expulsion pure et simple, pendant que d'autres n'autorisent l'expulsion qu'à défaut pour le locataire de respecter des termes et délais fixés pour rembourser l'impayé⁵⁷. Encore faudra-t-il veiller à ce que le plan de paiement proposé soit soutenable pour le locataire déjà précarisé⁵⁸.

15. Seule la présence du locataire à l'audience permet l'obtention de pareils termes et délais ; l'impérieuse nécessité d'une participation de ce dernier à l'audience vaut, plus généralement, pour l'ensemble du contentieux de l'expulsion (pour demander au juge d'invalider le congé, de réduire les frais de justice, ...)⁵⁹. Et cette recommandation redouble d'importance depuis l'entrée en vigueur, le 1er novembre 2015, de la **Loi Pot Pourri I**⁶⁰, modifiant le régime par défaut par l'introduction d'une «conception minimaliste du pouvoir du juge» : ainsi, **le pouvoir du juge dans la protection des droits de la partie absente est désormais extrêmement restreint**. En effet, le nouvel article 806 du Code judiciaire prévoit que le juge doit faire droit aux demandes ou moyens de défense de la partie comparante, sauf s'ils sont contraires à l'ordre public^{61/62}.

53 Art. 252 du Code bruxellois du logement. Pour plus de détails, voy. Bernard N. et Lemaire L. (2010), pp. 40 à 44.

54 En application des art. 1333 du Code jud. et 1244 du Code civil. Le locataire devra prouver qu'il est «malheureux et de bonne foi».

55 Par un jugement du 15 février 1995, le juge de paix du canton d'Uccle, se basant sur l'article 23 de la Constitution, a refusé une résolution du bail et accordé un plan de remboursement au locataire pour apurer ses arriérés de loyer. Voy. J.P. Uccle, 15 février 1995, inédit, R.G. n° 3.470, cité par Hubeau B. (1996), p. 285. Nombreux magistrats déclarent toutefois que les termes et délais sont essentiellement accordés lorsque le locataire soulève, pour justifier le défaut de paiement des loyers, les déficits de qualité du logement et les troubles de jouissance qui en découlent. Voy. Th. Marchandise, «Le point de vue des magistrats», in Bernard N. (dir.), 2010, p. 124.

56 IWEPS (2015).

57 Les jugements stipulent généralement qu'à défaut de paiement de l'une des échéances, le solde restant dû deviendra de plein droit exigible, sans mise en demeure préalable, le contrat sera résilié et l'expulsion prononcée. Voy. toutefois la note sous J.P. Thuin, 24 octobre 2011, *J.J.P.-T.Vred.*, 2014/5-6, pp. 246-250.

58 Ainsi, les jugements consultés prévoient un plan de paiement de 100 €/mois (J.P. du 2ème canton de Schaerbeek, 11 octobre 2017, n°R.G.17A1590 ; J.P. du 2ème canton de Schaerbeek, 29 novembre 2017, n°R.G.17A2197) ; 150 €/mois (J.P. Saint-Gilles, 17 décembre 2013, n°R.G. 13A1483) ; d'autres de 200 €/mois (J.P. du 1er canton de Schaerbeek, 29 décembre 2015, n°R.G.15A2790 ; J.P. Saint-Gilles, 7 novembre 2017, n°R.G. 17A1544) ; d'autres encore de 300 €/mois (J.P. du 2ème canton de Schaerbeek, 21 décembre 2016, n°R.G.16A2456 ; J.P. du 1er canton de Schaerbeek, 14 février 2017, n°R.G.16A3119) : ces montants semblent *a priori* non raisonnables pour un locataire en difficulté. D'autres jugements octroient des plans de paiement totalement adaptés aux capacités de remboursement des locataires.

59 Voy. dans le même sens : I. Brandon, «Le point de vue des magistrats», in N. Bernard (dir.), 2010, p.122.

60 Loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de la procédure civile et portant des dispositions diverses en matière de justice, *M.B.*, 22 octobre 2015.

61 Art. 806 du Code judiciaire : «Dans le jugement par défaut, le juge fait droit aux demandes ou moyens de défense de la partie comparante, sauf dans la mesure où la procédure, ces demandes ou moyens sont contraires à l'ordre public, y compris les règles de droit que le juge peut, en vertu de la loi, appliquer d'office». L'extrait en italique a été ajouté lors de l'adoption de Pot Pourri V, entré en vigueur le 3 août 2017.

62 Il faut toutefois noter utilement l'arrêt de la Cour de cassation du 13 décembre 2016 (Nr.P.16.0421.N) jugeant que «le fait d'accueillir une demande ou une défense manifestement non fondées est contraire à l'ordre public» : ce qui devrait permettre au juge de ne pas se limiter à un contrôle purement marginal.

Alerte «personnes précarisées»

En conséquence, depuis Pot Pourri I, la règle selon laquelle le défaut de présence était un mode de protestation (et non l'expression d'une renonciation à faire valoir sa propre thèse) n'est malheureusement plus applicable. Auparavant, le locataire défaillant était présumé contester par tous moyens de droit et de fait la demande du propriétaire ; Le Juge devait dès lors vérifier si les prétentions de la partie comparante – le bailleur dans ce cas – étaient «justes et bien vérifiées» et soulever tous les arguments que la partie absente aurait logiquement et légalement pu opposer⁶³. **La nouvelle disposition 806 du Code judiciaire fragilise incontestablement la protection du locataire absent à l'audience.**

Toutes les sources convergent pourtant sur la très faible présence des locataires à l'audience.

La Juge de Paix d'Ixelles en 2010 observait et regrettait l'absence des locataires dans 90 % des cas⁶⁴. Plus récemment, le RBDH – dans une étude livrée en février 2018 sur les expulsions locatives –, rapportait ceci : «*Une fois sur deux, le locataire ne se présente pas à l'audience.* Ce constat, posé par le Juge de paix de Molenbeek, est confirmé par tous les acteurs rencontrés. Ils identifient les principales raisons de ces absences : des locataires qui refusent de voir les réalités et attendent le dernier moment pour réagir ; d'autres qui n'attendent rien de l'audience, qui craignent une justice perçue comme toujours favorable aux bailleurs ; des courriers, plis judiciaires et recommandés qui n'aboutissent jamais ou trop tard entre les mains de leur destinataire ; un langage juridique mal compris ... Des locataires qui s'abstiennent donc, à tort, de se présenter à l'audience. À tort car tout n'est pas toujours joué. Le juge peut être sensible aux arguments apportés, il peut dégager un compromis, il peut retarder la date d'un départ⁶⁵. Dans son étude de 2015, l'IWEPS mentionne également – pour la Région wallonne – que 68 % des jugements comprenant une condamnation à être expulsé ont été rendus par défaut⁶⁶, les juges de Paix révélant à l'IWEPS que la «peur de la justice» et «l'intériorisation des arguments du propriétaire» sont souvent à l'origine de l'absence des locataires à l'audience⁶⁷.

Dans son rapport 2018, «Citoyenneté et pauvreté», le Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale relève encore que «des personnes sont expulsées de leur logement sans savoir que dans de telles situations, elles ont certains droits⁶⁸. Cela confirme un constat précédent de ce Service selon lequel, par un processus de déconsidération, les personnes pauvres n'ont pas conscience d'être un sujet de droits et ne se présentent dès lors que très rarement devant le juge⁶⁹.

63 Voy. notamment : Fettweis A. (2005), p. 170.

64 Brandon I., «Le point de vue des magistrats», in N. Bernard (dir.), 2010, p.122.

65 RBDH (2018), pp. 7-8.

66 IWEPS (2015), p. 66.

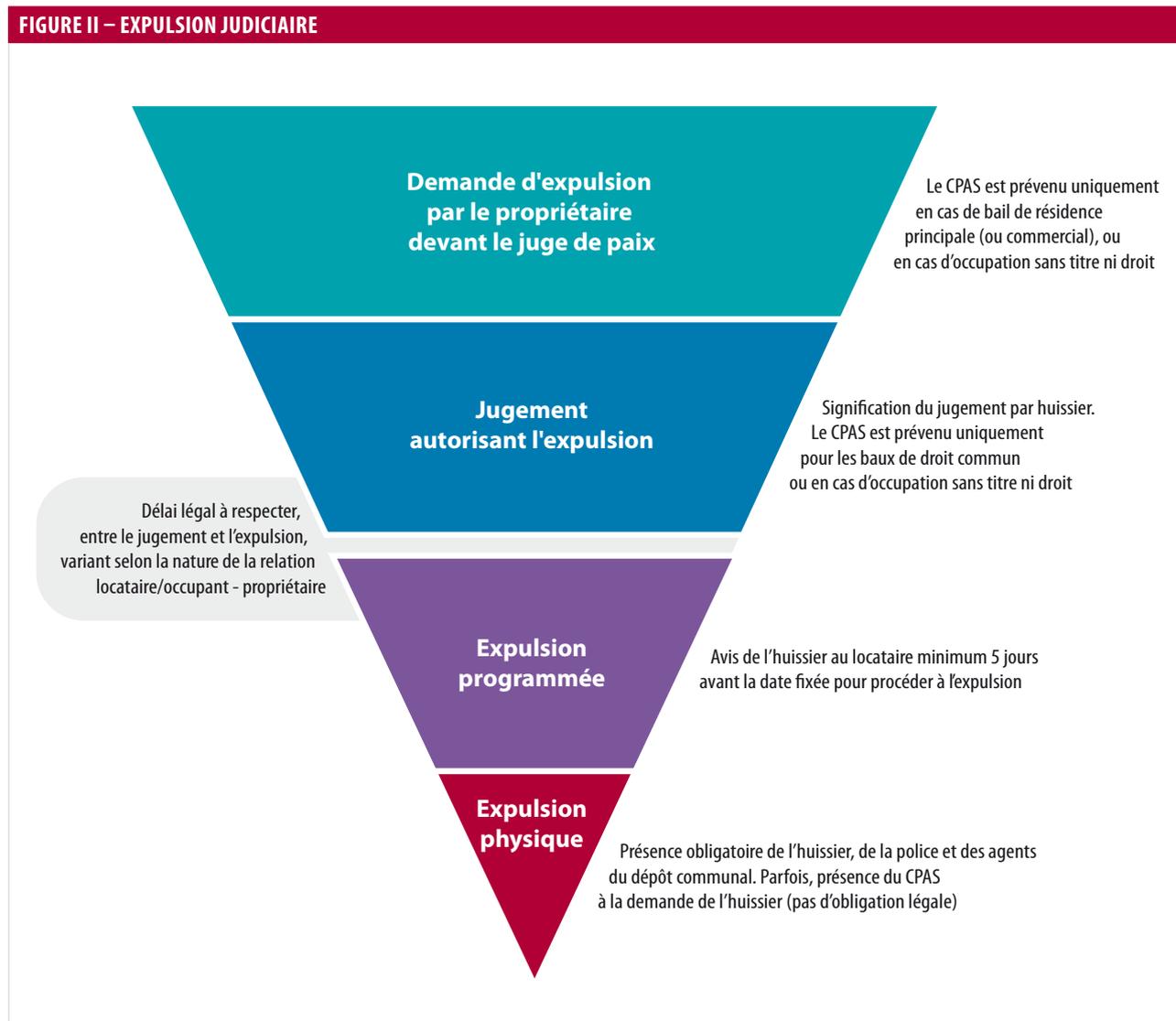
67 IWEPS (2015), pp. 119 et 120.

68 Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2018), p. 10.

69 Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2016).

1.3. Procédure judiciaire d'expulsion

FIGURE II – EXPULSION JUDICIAIRE



› Champ d'application de la loi sur l'humanisation des expulsions

16. Par l'adoption le 30 novembre 1998 de la loi dite «d'humanisation des expulsions»⁷⁰, le Gouvernement ambitionnait une protection accrue pour les plus précaires – les personnes n'observant pas leurs obligations locatives en raison de leur situation de pauvreté –, mais sans charges supplémentaires pour les bailleurs privés, ni pour les communes.

Dans cette optique, il n'existe pas de réglementation généralisée sur les expulsions de logement, applicable sans égard au statut juridique de la personne devant quitter le bien. La loi dite «d'humanisation des expulsions» ne s'applique dès lors que dans certains cas : l'essentiel de ces dispositions ne concernent que les parties liées par un contrat de bail de résidence principale^{71/72}, à l'exclusion des baux de droit commun (à savoir le bail de seconde résidence)⁷³ ou encore du bail étudiant. Plusieurs auteurs considèrent en réalité que dès que le locataire a fixé sa résidence principale dans les lieux loués, il doit bénéficier de la triple protection (voy. *infra* pt 2) instaurée par la loi sur l'humanisation des expulsions⁷⁴.

L'application de cette loi est par ailleurs **écartée lorsque la demande d'expulsion est introduite par requête unilatérale pour cause d'absolue nécessité**⁷⁵. Elle

s'applique en revanche lorsque l'action devant le Juge est introduite par **requête écrite (ci-après, requête simple), par citation ou par requête conjointe**⁷⁶ (autrefois baptisée «comparution volontaire»)⁷⁷.

17. Nous verrons toutefois (**n°24 à 26 et n° 36 et s.**) que **certain mécanismes de protection prévus** sont – le cas échéant par le truchement d'autres législations – **étendus à toutes les personnes expulsées**, et ce quels que soient la nature de leur bail et le mode d'introduction de l'instance.

Alerte «personnes précarisées»

Le **choix du mode introductif d'instance** (citation, requête ou requête conjointe) n'est pas socialement neutre.

Ainsi, la **requête conjointe** est incontestablement un procédé très sûr et peu coûteux : comme les deux parties comparaissent spontanément devant le tribunal, l'efficacité de la convocation du défendeur (le locataire) est garantie. En outre, il permet l'économie des frais d'huissier.

La requête simple (introduite par le propriétaire seul) **se distingue de la citation par un coût bien moindre (qui sera mis à charge du locataire)**⁷⁸, mais aussi par une **différence de matérialisation** : là où la requête est un simple écrit recommandé, la citation est, en principe, remise par le huissier en mains propres au locataire, doublée le cas échéant, d'une explication orale.

70 Loi du 30 novembre 1998 modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, *M.B.*, 1er janvier 1999. Les dispositions de la loi du 30 novembre 1998, entrées en vigueur le 1er janvier 2009, sont donc insérées, d'une part, dans la loi du 30 décembre 1975, d'autre part, dans le chapitre *XVbis* du Code judiciaire relatif à la «Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion», composés des articles 1344*bis* à 1344*septies* du Code Judiciaire (ci-après, Code jud.).

71 Une nouvelle disposition régionale précise que dès que le locataire affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les règles du bail de résidence principale s'appliquent. Voy. art. 255 du Code bruxellois du logement.

72 Il faut préciser encore que la loi sur l'humanisation des expulsions s'applique aussi aux baux commerciaux lorsqu'ils s'étendent à une partie habitée : en effet, l'article 4, 1° de la loi sur les baux commerciaux prévoit qu'elle s'applique également au bail de locaux destinés à l'habitation qui font partie de l'ensemble contenant l'établissement commercial si le bailleur est le même que celui de cet établissement. Ainsi, chaque fois que cette étude évoquera l'application de la loi sur l'humanisation des expulsions aux baux de résidence principale, il faudra y assimiler les baux commerciaux tels que sus-visés.

73 Pour rappel, l'ordonnance du 27 juillet 2017 portant régionalisation du bail a réduit à portion congrue le champ d'application du bail de droit commun, puisque les étudiants, public principal du droit commun auparavant, disposent désormais de leur propre régime locatif (voy. Art. 253 et s. du Code bruxellois du logement).

74 Bernard N. et Lemaire L. (2010), p. 63.

75 Pour établir l'absolue nécessité, il faut prouver l'urgence extrême (ex. le bien est dans un grand état de délabrement, de par la présence d'innombrables animaux domestiques) ou encore l'impossibilité d'identifier les personnes à attirer à la cause. Voy. notamment Cass., 25 février 1999, R.D.J.P., 1999, p. 94, note H. Boularbah. Le bailleur demande, dans cette hypothèse, à la juridiction

saisie, de statuer dans l'urgence, sans débat contradictoire, le locataire n'étant pas appelé à la cause. Ce dernier ne pourra faire valoir ses moyens de défense que s'il exerce, dans un second temps, une voie de recours baptisée la «tierce opposition». C'est pourquoi le Président du tribunal de 1ère Instance de Namur précise, dans une ordonnance récente du 14 novembre 2017, que «l'extrême urgence doit être appréciée de manière particulièrement rigoureuse» et qu'«il faut que 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». Voy. Bernard N. (2018c), p. 133-138. et Beauraing J.P. (2000), p. 94.

76 Art. 1344ter du Code jud.

77 L'acte par lequel les parties, en application de l'article 706 du Code judiciaire, comparaissent volontairement devant la juridiction est appelé «requête conjointe» (avant le 1er janvier 2013, on le nommait «procès-verbal de comparution volontaire»).

78 Le coût de la requête devant le Juge de Paix est de 50 EUR, pendant que celui de la citation se situe entre 200 EUR et 350 EUR. Notons que depuis le 1er février 2019, des nouveaux droits de greffe sont entrés en vigueur (voy. loi du 14 octobre 2018 modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe), liant en priorité le montant des droits de mise au rôle, au niveau de la juridiction devant laquelle la cause est introduite. Parmi les modifications, on compte notamment une augmentation considérable des droits de greffe devant certaines juridictions. Les droits de greffe devant le juge de paix s'élevaient pour leur part à 50 EUR. Ils devront être payés *a posteriori* par la personne condamnée.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi **Pot Pourri IV le 1er janvier 2017, les propriétaires pourraient toutefois être enclins à renoncer massivement au procédé de la citation**. En effet, le juge doit désormais faire payer les «frais inutiles» par «la partie qui les a causés *fautivement*», même si celle-ci a gagné le procès⁷⁹ : il ne peut dès lors plus les mettre automatiquement à charge de la partie succombante, comme c'est le cas pour les autres frais de justice. Ainsi, lorsqu'un propriétaire opte pour une citation du locataire alors que l'action peut être intentée par voie de requête meilleur marché, il s'expose à devoir supporter le montant des frais de huissier. En exigeant que les frais inutiles soient causés *fautivement*, le législateur pose toutefois la condition qu'une personne normalement prudente, placée dans les mêmes circonstances, ait raisonnablement agi autrement. Si tel n'est pas le cas, les frais inutiles ne sont pas causés *fautivement* et ne doivent pas être mis d'office à charge de la partie qui les a causés.

S'il faut saluer cette réforme sur le plan des vraisemblables économies au bénéfice du locataire, il ne faut pas perdre de vue que certains huissiers, engagés dans leur profession, témoignent pourtant de l'importance d'un contact *de visu* avec la future personne expulsée, en vue de lui faire prendre conscience du risque d'expulsion et de l'encourager à s'impliquer dans la procédure⁸⁰. Cet «enseignement» ne doit pas être négligé, ce contact physique pouvant toutefois utilement être assuré par des services sociaux sans frais associés.

› Triple protection introduite par la loi sur l'humanisation des expulsions

18. Il faut préliminairement préciser que, bien que la conciliation obligatoire en matière de contentieux locatif n'existe plus⁸¹, **la loi sur l'humanisation des expulsions prescrit au juge (saisi par requête ou citation) de tenter**

de concilier les parties à l'audience⁸², sans pour autant leur imposer. Si la conciliation échoue, il doit l'indiquer dans son jugement ; si elle aboutit favorablement dans le cours de la procédure contentieuse, le procès-verbal constatant l'accord vaut jugement.

Ce dispositif a le mérite de permettre au juge de jouer un rôle actif et préventif dans la résolution amiable du litige. À ce stade de la procédure, un plan de paiement raisonnable des arriérés de loyers pourrait adéquatement, et dans le respect des deux parties, générer un dénouement rapide et humain du conflit locatif⁸³.

19. Mais l'innovation majeure de la loi sur l'humanisation des expulsions est la triple protection qu'elle instaure.

1° L'avertissement systématique du CPAS et son intervention éventuelle

20. Le législateur a considéré, en 1998, que l'accompagnement des CPAS dans la gestion ou la prévention des expulsions devait être renforcé⁸⁴.

Sauf dans certains cas (voy. **n°26**), le CPAS doit être **averti, tantôt de l'introduction d'une demande d'expulsion, tantôt du jugement** la prononçant (**A**), afin de permettre aux locataires concernés de bénéficier, si nécessaire, d'un **soutien des structures d'aide sociale appropriées** (**B**).

A) Avertissement systématique du CPAS

a. Préalablement à la procédure judiciaire d'expulsion

21. Le CPAS du domicile⁸⁵ – ou à défaut de la résidence du locataire⁸⁶ – doit être informé **des actes introductifs d'instance judiciaire visant l'expulsion domiciliaire**. Cette obligation d'information préalable du CPAS ne s'applique toutefois qu'à une **triple condition cumulative**, tenant à :

– **La nature du bail litigieux** : l'obligation d'information s'impose uniquement en présence d'un bail commercial ou de résidence principale, et donc exclut d'autres types de baux, tels le bail de droit commun ou celui de logement étudiant

– **La nature de l'acte introductif d'instance** : l'obligation d'information s'applique en présence d'une citation, ou d'une requête simple ou conjointe ; elle ne s'applique,

79 Et ce, en application du nouvel article 1017 du Code jud. introduit par la Loi Pot Pourri IV du 25 décembre 2016 modifiant le statut juridique des détenus et la surveillance des prisons et portant des dispositions diverses en matière de justice, *M.B.*, 30 décembre 2016.

80 IWEPS (2015), p. 130 et focus groupe du 28 février 2018, en présence de 6 huissiers de justice officiant à Bruxelles.

81 Rappelons qu'auparavant en matière de conflits locatifs, les parties étaient obligées d'y recourir avant le dépôt de toute requête ou citation. La conciliation est un mode alternatif de règlement des conflits organisé par le Code judiciaire (art. 731 du Code jud.) et permettant de trouver une solution à l'amiable. Dans la conciliation, le juge peut conduire les discussions et faire office de médiateur, mais il ne peut pas imposer de solution. En cas de défaut d'une partie à l'audience de conciliation, le juge ne peut prononcer aucune condamnation. Petit B. (2008), p. 87.

82 Art. 1344septies du Code jud.

83 O. Moreno (2009).

84 C'est lors de la conférence interministérielle pour l'intégration sociale qui s'est déroulée en novembre 1995 que fut évoquée pour la première fois l'importance de l'intervention des CPAS dans le cadre de la gestion des expulsions. Voy. Oliviers G. (1999), p. 4

85 Voy. sur ce point le commentaire de Bernard N. et Lemaire L. (2010), p. 75

86 Certaines personnes ne vivent pas là où elles sont domiciliées ; d'autres ne peuvent être domiciliées, pour des raisons administratives (séjour irrégulier ...).

en revanche, pas à la demande d'expulsion introduite, par le propriétaire, via requête unilatérale pour cause d'absolue nécessité

- **La nature de la procédure en cours** : l'obligation d'information ne s'étend pas aux procédures de conciliation, de médiation ou d'arbitrage⁸⁷.

Cette obligation d'information d'une demande d'expulsion aux CPAS pèse :

- **Sur le greffier** si la demande d'expulsion judiciaire est introduite par requête simple, via requête conjointe ou via conclusions⁸⁸
- **Sur l'huissier de justice** en cas de citation.

Cette **information au CPAS** peut s'opérer par **quelque procédé de télécommunication que ce soit, mais doit être confirmée par simple lettre**⁸⁹.

En cas de défaut d'information du CPAS, aucune sanction (nullité du jugement ou cause d'irrecevabilité de la procédure) n'est néanmoins prévue par la loi.

22. Cette obligation d'information peut être contrée par le locataire défendeur. S'il ne souhaite pas que le CPAS soit averti, il peut, dans un délai de deux jours⁹⁰, le signaler dans la requête conjointe, auprès du greffe ou encore de l'huissier de justice (et ce, selon la nature de l'acte introductif d'instance). Cette faculté de s'opposer, au nom du droit à la vie privée⁹¹, doit légalement être portée à la connaissance du locataire par une mention dans la requête écrite ou la citation⁹².

23. Nombreux acteurs questionnent toutefois la pertinence de l'avertissement du C.P.A.S. à ce stade de la procédure, en ce qu'il est déjà très encombré et saturé de demandes. En effet, le delta entre les demandes

d'expulsion du locataire et la matérialisation de ces dernières est si significatif (bailleur débouté, accord à l'amiable, départ volontaire du locataire ...) que l'avertissement est parfois jugé inutile car prématuré⁹³. Pourtant, lorsque la velléité d'expulsion trouve exclusivement sa cause dans des arriérés liés à la carence des moyens financiers du locataire, l'intervention du CPAS, avant jugement, permet parfois bien utilement de l'éviter (voy. *infra*). **D'autres ajouteront que l'avertissement est, au contraire, trop tardif** car un propriétaire ayant déjà lancé une procédure contentieuse serait, forcément, moins enclin à négocier.

b. Après la signification du jugement d'expulsion

24. Dans la plupart des hypothèses où l'obligation d'avertissement préalable du CPAS n'est pas légalement prévue, le CPAS doit malgré tout être averti – par le huissier de justice –, au plus tard quatre jours après la signification, du *jugement d'expulsion*⁹⁴. Plus précisément, cette disposition concerne donc les décisions juridictionnelles relatives :

- Aux baux de droit commun (résidence secondaire) et aux baux de logement étudiant ;
- Aux baux de résidence principale, lorsque la demande d'expulsion est introduite via requête unilatérale pour cause d'absolue nécessité.

25. Si l'ex-locataire ne souhaite pas que le CPAS soit averti, il peut, dans un délai de deux jours après la signification du jugement, en informer le huissier⁹⁵.

26. L'obligation d'information du CPAS ne s'étend, en revanche, pas aux hypothèses d'une décision d'expulsion résultant d'un PV de conciliation⁹⁶, d'un accord de médiation⁹⁷, d'une sentence arbitrale⁹⁸ ou d'une grosse⁹⁹ du cahier des charges dressé en vue d'une vente immobilière sur saisie¹⁰⁰.

87 Sur la définition de ces modes alternatifs de résolution de conflit, voy. le Glossaire.

88 La majorité des auteurs de doctrine considère que la loi sur l'humanisation des expulsions s'applique aux demandes d'expulsion introduites par voie de conclusions. Voy. notamment D. Meulemans (dir.), «2. En ce qui concerne la demande», *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, C – Troisième Partie : Réglementation des baux à usage de résidence principale, Chapitre Quatre : Procédure particulière en matière d'expulsion, Section 2 : Expulsions demandées par le bailleur, § 1. Le secteur privé, G. Avertissement au C.P.A.S., c. Sur qui pèse l'obligation d'informer ? ; Bernard N. et Lemaire L. (2010).*

89 Art. 1344ter, §§ 2 et 3 du Code jud.

90 Le délai est calculé à partir de la notification de la requête écrite ou de la signification de la citation.

91 À l'instar d'O. Moreno, on peut toutefois légitimement s'interroger sur la pertinence de ces délais au regard de l'article 22 de la Constitution consacrant le droit au respect de la vie privée. Peut-on véritablement supposer que le locataire sujet à une expulsion mette en œuvre, dans le délai très restreint de deux jours, la possibilité qui lui est offerte de sauvegarder à l'égard du C.P.A.S. (avec lequel il pourrait avoir des intérêts divergents) son droit au respect de sa vie privée ? Moreno O. (2002), pp.14 et ss.

92 Art. 1344ter § 4 al. 2 du Code jud.

93 Voy. sur ce point le commentaire de Bernard N. et Lemaire L. (2010), pp. 83-86.

94 Art. 1344sexies § 1er du Code jud.

95 Art. 1344sexies § 2 du Code jud.

96 Qui a pourtant la même valeur qu'un jugement (733 Code jud.).

97 Voy. art. 1724 à 1737 du Code jud.

98 Voy. art. 1676 à 1723 du Code jud.

99 La grosse est une copie certifiée conforme de tout acte notarié.

100 Il serait pourtant aisé de prévoir l'obligation, pour le huissier, d'informer le CPAS dans les quatre jours de la signification du commandement préalable à la saisie immobilière, ou de la signification de la formule exécutoire de la sentence arbitrale (délivrée par le Président du Tribunal de 1ère Instance). Le CPAS de Schaerbeek est, dans les faits, parfois avertis de ces dernières significations : Trib. 1ère Instance francophone de Bruxelles, Section civile, ordonnance en exequatur d'une Sentence arbitrale (rendue le 30 mars 2016 par le Chambre d'Arbitrage et de Médiation asbl), 7 juin 2016, n° R.G. 16/1544/B ; Trib. 1ère Instance francophone de Bruxelles, Section civile, ordonnance en exequatur d'une Sentence arbitrale (rendue le 22 août 2017 par le Chambre d'Arbitrage et de Médiation asbl), 1er septembre 2017, n° R.G. 17/2713/B.

Alerte «personnes précarisées» – Absence d'information suffisante au CPAS

27. Dans son volet «information du CPAS», la législation apparaît donc lacunaire à plus d'un titre.

Parmi les carences les plus saillantes : elle ne prévoit **pas l'information des CPAS des jugements d'expulsion** attendant aux baux de résidence principale (qui sont pourtant les plus courants) alors que les CPAS pourraient intervenir très utilement à ce stade critique. **La loi n'impute en outre à aucun des acteurs la responsabilité de prévenir le CPAS des avis d'expulsion, informant des lieux et dates fixées pour procéder aux expulsions physiques¹⁰¹. Enfin, en cas de défaut d'information d'une demande d'expulsion au CPAS, la loi ne prévoit aucune sanction.**

B) Intervention du CPAS : quel type d'aide ?

28. La loi stipule que le CPAS «offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale», qu'il ait été avisé avant l'audience ou après jugement¹⁰².

Au minimum, le CPAS doit donc informer les intéressés de la possibilité d'obtenir une aide¹⁰³.

29. Vraisemblablement, outre l'envoi d'un courrier suite à la demande d'expulsion, le CPAS n'apporte **pas toujours d'aide systématique**, l'intervention étant subordonnée, **d'une part, à la demande d'aide par l'intéressé, d'autre part, à la démonstration de son état de besoin.**

Cette double condition réunie, l'aide peut alors revêtir des formes variées : visite à domicile ; guidance sociale et budgétaire¹⁰⁴, ou médiation de dettes, en vue d'établir

un plan d'apurement et de convaincre le propriétaire de renoncer à l'expulsion ; en cas d'échec, négociation avec le propriétaire afin d'organiser un départ différé mais volontaire du locataire ; conseils dans le cadre de la défense en justice (et assistance pour trouver un avocat «pro deo») ; démarches diverses, auprès de structures d'accueil, pour trouver une solution de relogement d'urgence/de transit et/ou aider à identifier un logement moins transitoire, ...¹⁰⁵

Par ailleurs, le CPAS peut prendre en charge le **paiement des arriérés de loyers** (les dettes passées peuvent être épongées par le CPAS «dans le cas où le non remboursement pourrait entraîner une atteinte à une vie conforme à la dignité humaine»¹⁰⁶), éventuellement à titre de simple avance remboursable¹⁰⁷, cette formule permettant à la fois d'éviter l'expulsion ou le déménagement forcé (et donc les indemnités de rupture de contrat, frais de relogement, ...) et de protéger l'intéressé sans le déresponsabiliser.¹⁰⁸

En outre, doctrine et jurisprudence considèrent généralement que **le CPAS n'a pas d'obligation de résultat quant au relogement de la personne expulsée**¹⁰⁹, sa mission se limitant à un accompagnement soutenu dans les démarches à effectuer en vue trouver un nouveau logement¹¹⁰.

30. La décision de refus d'intervention du CPAS, après avoir été informé d'une demande ou d'un jugement d'expulsion des lieux loués, peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal du travail¹¹¹.

101 Certains CPAS demandent toutefois aux Juges de paix de leur Commune de leur transmettre tous les jugements d'expulsion, et aux huissiers de leur communiquer les avis d'expulsion.

102 Art. 1344ter § 5 et 1344sexies § 3 du Code jud.

103 M. Colson, «Le point de vue des Centres publics d'action sociale», p. 94. Tous les CPAS semblent envoyer un courrier aux locataires concernés. Voy. dans le même sens : RBDH (2018), p. 6. Une proposition de loi a été déposée, en 2014, pour imposer l'envoi, par le CPAS, au locataire d'un document informatif décrivant les possibilités d'aide disponibles, ce dernier pouvant alors efficacement apprécier s'il doit effectuer une demande d'aide au CPAS. Voy. Chambre des Représentants, Proposition de loi modifiant les articles 1344ter et 1344sexies du Code judiciaire afin d'améliorer le rôle dévolu aux centres publics d'aide d'action sociale en cas d'expulsion de locataire – Philippe GOFFIN et consorts – 12 novembre 2014 – Doc 0597/001.

104 Le recours à une guidance budgétaire ou à un rééchelonnement des dettes comme forme d'aide sociale se conçoit de manière prioritaire à la prise en charge d'une ou de plusieurs dettes s'il apparaît que cette dernière intervention ne contribue pas à améliorer durablement le sort de l'intéressé.

105 Ernotte C. (2011), p. 16.

106 T.T. Bruxelles, 27 mars 2012, RG n° 11/15266/A. Cette atteinte à la dignité doit, en principe, être prouvée : T.T. Namur, 8 juin 2012, RG n° 11/2539/A et 11/2540/A ; C.T. Anvers, 26 juin 2012, RG n° 2011/AA/692. Toutefois, le risque d'atteinte à la dignité humaine de l'intéressé, lequel se serait retrouvé à la rue en cas de défaut de prise en charge de ses arriérés de loyers, ne se vérifie désormais plus : T.T. Dinant, 11 septembre 2012, RG n° 12/619/A.

107 C'est une pratique courante du CPAS, trouvant son fondement légal dans le Chapitre VII de la loi organique des CPAS du 8 juillet 1976. Le tribunal du travail peut imposer un plan de remboursement : T.T. Bruxelles, 27 mars 2012, RG n° 11/15266/A.

108 Bernard N. et Lemaire L. (2010), p. 79.

109 Le projet de loi initial prévoyait que «le CPAS assure l'aide nécessaire ou dispense l'aide urgente dans le cadre de l'hébergement du preneur et des occupants du bien». Or, il fut abandonné. Le CPAS n'a donc qu'une obligation de moyen dans l'obtention d'un relogement ; en revanche, on peut soutenir qu'il a – en amont – une obligation de faire le maximum de recherches possibles pour reloger la personne.

110 *A contrario* : Cour du travail de Bruxelles, 22 décembre 2004, n°R.G. 2004/2400 : «attendu qu'il y a lieu de condamner le CPAS à effectuer des démarches positives et concrètes de manière à trouver au demandeur un logement, non précaire, constitué de deux chambres au rez-de-chaussée ou au 1er étage d'immeuble à moins qu'il n'y ait un ascenseur, sur le territoire de la commune de X, dans un délai maximum de trois mois à dater de la signification du présent arrêt. À défaut pour le CPAS d'avoir trouvé un logement comme précisé ci-dessus dans un délai de 3 mois, celui-ci sera condamné à une astreinte de 50 EUR par jour de retard à dater de la signification du présent arrêt».

111 Trib. Trav. Liège, 27 février 2002, Chron.D.S., 2004, p. 62.

2° Modulation du délai d'expulsion : respect d'un délai d'un mois entre la signification du jugement d'expulsion et la mise en œuvre matérielle de celle-ci

31. La loi «humanisation» prévoit que, **pendant un délai d'un mois suivant la signification du jugement d'expulsion**¹¹², cette dernière ne pourra **pas être matériellement exécutée**. Ce délai d'un mois ne s'applique cependant pas dans trois hypothèses :

- si le locataire a déjà abandonné les lieux et que le bailleur peut le prouver avant le prononcé du jugement¹¹³, et ce afin d'éviter de bloquer inutilement et pendant un mois un bien déserté ;
- si, par accord constaté par jugement, locataire et bailleur ont convenu librement d'un autre délai plus bref et ce, tant en temps utile qu'en connaissance de cause ; le juge devra rigoureusement vérifier le caractère éclairé, ni contraint, ni prématuré de l'accord donné¹¹⁴ ;
- si ce délai d'un mois a été réduit par le juge à la demande du bailleur qui justifie de «circonstances d'une gravité particulière»¹¹⁵. On peut penser à une dégradation extrême des lieux par le locataire.

À l'inverse, les parties entre elles, ou **le juge à la demande du preneur invoquant des «circonstances d'une gravité particulière»**, peuvent **allonger – au-delà d'un mois –** le délai endéans lequel l'expulsion pourra être exécutée.

Si les parties n'ont formulé aucune demande spécifique, le délai d'un mois sera d'autorité appliqué¹¹⁶.

32. Par «**circonstances d'une gravité particulière**», la loi stipule qu'il s'agit «*notamment (d)es possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée,*

en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine»¹¹⁷.

Lors de débats parlementaires, il a été précisé que **cette appréciation implique une approche individuelle** dans le cadre de laquelle le juge tiendra compte, d'une part, des antécédents et des efforts réalisés entre-temps par les parties, de la prévisibilité des circonstances invoquées, de la situation locale et d'autre part, des motifs de la demande principale, de la situation personnelle et familiale des parties concernées, de leurs attentes et de leurs prévisions¹¹⁸. Il a également été suggéré au juge de prendre en considération les répercussions financières qui pourraient peser sur le bailleur : les intérêts d'un propriétaire d'un petit appartement ne jouissant que d'une modeste pension, ne seront pas évalués de la même manière que ceux d'un bailleur propriétaire d'un grand nombre d'appartements¹¹⁹.

Alerte «personnes précarisées» – Absence de trêve hivernale

Le juge, requis d'une demande de réduction ou d'allongement du délai, dispose donc d'un large pouvoir discrétionnaire pour évaluer la situation, les «circonstances d'une gravité particulière» devant toutefois être appréciées de façon plus stricte que celle de «circonstances exceptionnelles» invoquées par le locataire pour obtenir la prorogation de son bail (voy. *supra*, n°13)¹²⁰. Le juge tiendra notamment compte de l'âge respectif du preneur et du bailleur (avec un égard particulier pour le grand âge), de leur situation financière et familiale (précarité, présence d'enfants, ...), des risques pour la santé en cas d'expulsion, surtout en hiver, mais aussi de situations présentant une extrême gravité, comme par exemple une maladie incurable frappant le locataire.

Aucune législation n'instaure une trêve hivernale dans le parc locatif privé (au contraire du parc social, voy. *infra*, n°44). Mais le Juge de Paix pourrait décider, au gré de «circonstances d'une gravité particulière», de reporter l'expulsion à la fin de l'hiver. Une jurisprudence en ce sens existe, sans être abondante¹²¹. Si quelques propositions de loi ont été déposées avant 2010 pour instaurer une trêve hivernale, aucune n'a abouti favorablement. Depuis 2010, aucune nouvelle initiative fédérale n'a été prise en ce sens.

112 Pour rappel, ce délai ne s'applique que lorsque le jugement, à la demande du bailleur, exige le déguerpissement du locataire avec qui il est lié par un bail de résidence principale ou un bail commercial.

113 La preuve de l'abandon peut être rapportée par toute voie de droit (constat préalable d'huissier, attestations de voisins ou de personnes neutres, ...). Le juge devra toutefois veiller à ne pas qualifier d'abandon une absence de longue durée du locataire du fait d'une hospitalisation, d'une incarcération ou d'un voyage à l'étranger.

114 Pour plus de détails sur ce point, voy. Bernard N. et Lemaire L. (2010), pp. 54-55.

115 Art. 1344quater, al. 1er, du Code jud. Voy. aussi J.P. Bruxelles (3ème canton), 29 octobre 2013, *J.J.P.*, 2015, pp. 188-189 : rejet de la demande du propriétaire que l'expulsion soit ordonnée «endéans les 24 heures du prononcé du jugement à intervenir ou de sa signification s'il est rendu par défaut», aucune motivation spécifique n'étant donnée à l'appui de cette sollicitation.

116 On peut considérer que ce délai d'un mois est d'ordre public, et peut donc être soulevé d'office par le juge lorsqu'un bailleur exige – sans argumentation – l'expulsion immédiate du locataire, sans contestation manifestée par ce dernier. Voy. Bernard N. (2010), p. 13.

117 Art. 1344quater, al. 1er, du Code jud.

118 *Doc. Parl.*, Ch. repr, sess. ord., 1996-1997, n°1157/1, p. 5.

119 *Doc. Parl.*, Sénat, sess. ord., 1997-1998, n°1-926/4, p. 41.

120 Bernard N. et Lemaire L. (2010), p. 53.

33. Enfin, **le respect du délai d'un mois** – le cas échéant raboté ou rallongé – avant de procéder à l'expulsion **s'impose, par-delà le nouveau caractère «exécutoire par provision» du jugement**¹²² (celui-ci permettant à la partie triomphante de recourir à l'exécution forcée du jugement malgré le recours pendant à son encontre)¹²³. En d'autres termes, **le respect du délai d'un mois avant l'exécution d'une expulsion physique s'impose toujours**, malgré le fait que celle-ci peut désormais être exécutée même si un recours est introduit contre le jugement la prononçant (voir infra).

34. Pendant cette durée d'un mois – le cas échéant réduite ou prolongée –, le locataire reste redevable du paiement d'une «indemnité d'occupation»¹²⁴ (le loyer n'est plus dû, le contrat étant rompu), la loi ne prévoyant nullement la systématisation de sa couverture par le C.P.A.S ou la caution, par ce dernier, du locataire expulsé.

Plutôt que de fixer l'indemnité due par le preneur à un taux forfaitaire (le loyer), on pourrait imaginer, au vu de la jurisprudence applicable en matière de salubrité, d'en faire diminuer le montant en fonction de l'état réel du bien.

35. Par ailleurs, et afin de consolider leur protection, **l'huissier avertira le locataire ou les occupants du bien – et non le CPAS¹²⁵ ! – de la date effective de l'expulsion moyennant un préavis de cinq jours ouvrables¹²⁶ : ce délai est incompressible et fait dès lors obstacle** – dans l'hypothèse où le juge aurait accepté de prononcer, au

vue de la gravité de la situation, un déguerpissement immédiat – **à une expulsion le jour même de la signification du jugement.**

3° Enlèvement et conservation par l'administration communale des biens du locataire expulsé¹²⁷

36. **Après l'expiration du délai d'un mois** (le cas échéant réduit ou prolongé par le juge) à dater de la signification du jugement, **les biens toujours présents dans les lieux loués¹²⁸ – y compris les biens insaisissables parce qu'essentiels à une vie digne au quotidien¹²⁹ –** seront mis sur la voie publique. Ce dispositif 'brutal' veut inciter le locataire à évacuer anticipativement ses biens mobiliers des lieux dont il a été expulsé.

À défaut pour le locataire de les retirer, ils sont **enlevés et conservés pendant six mois par l'administration communale**, à l'exception des biens susceptibles de détérioration rapide ou préjudiciable à l'hygiène, qui seront évacués/détruits ou vendus¹³⁰. Le fruit de la vente sera conservé à destination du propriétaire de la marchandise pendant un délai de six mois, à l'expiration duquel il sera versé à la commune. L'huissier de justice procédant à l'exécution peut convenir avec la commune de faire directement transporter les biens en un lieu désigné par la commune, lorsqu'il est certain que le propriétaire les abandonnera et que l'encombrement ou l'atteinte à l'environnement serait contraire à la bonne administration de la commune¹³¹.

Les frais d'enlèvement et de conservation sont à charge du locataire¹³². Les administrations communales peuvent dès lors subordonner la restitution des biens – à l'exception des biens insaisissables – au paiement préalable des frais¹³³ prévus par l'autorité communale et variables pour chaque commune.

121 À titre exemplatif, par un jugement du 6 mars 1995, le juge de paix du canton d'Ixelles a décidé, se basant sur le droit fondamental à un logement décent et du respect de la dignité humaine, qu'il fallait attendre la fin de l'hiver pour permettre à une personne âgée de déménager dans les conditions qui répondent à la dignité humaine. Voy. J.P. Ixelles, 6 mars 1995, inédit, R.G., n° 9.560, R.G.D.C., 1996, p. 296. Par un jugement du 3 décembre 1997, le juge de paix du 2ème canton d'Ixelles a jugé que : «l'article 23 de la Constitution de 1994 garantit à la fois le droit au logement et le droit d'être traité conformément à la dignité humaine. Compte tenu des circonstances particulières du locataire (grand âge, faibles revenus et occupation des lieux depuis 1967) du fait que le renon litigieux a été donné pour travaux, et que l'hiver approche, il y a lieu d'allouer un délai de grâce pour pouvoir quitter les lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer». Voy. J.P. Ixelles, 3 décembre 1997, *Act.jur. baux*, 1998, p. 57.

122 Sur cette question, voy. *infra*, n°76.

123 Bernard N. et Lemaire L. (2010), p. 47. Les auteurs réfèrent aux travaux préparatoires.

124 Elle sera généralement journalière, pour chaque jour entamé durant lequel les lieux n'ont pas été entièrement libérés (ex. : J.P. du 1er canton de Schaerbeek, 5 septembre 2017, n°R.G.17A1984 ; J.P. du 2ème canton de Schaerbeek, 6 septembre 2017, n°R.G.17A1628 ; J.P. du 2ème canton de Schaerbeek, 27 septembre 2017, n°R.G.17A1808 ; J.P. du 2ème canton de Schaerbeek, 13 décembre 2017, n°R.G.17A1942). Elle est parfois mensuelle (ex. : J.P. du 1er canton de Schaerbeek, 22 août 2017, n°R.G.17A1653).

125 Pour rappel, certains CPAS demandent toutefois aux huissiers, dont ils ont constaté l'intervention sur le territoire de leur commune, de leur transmettre tous les avis d'expulsion.

126 Art. 1344*quater*, al. 2, du Code jud. Le délai de cinq jours doit être compté à partir de la prise de connaissance théorique de la date d'expulsion. Aucun formalisme ou mode de communication n'a été imposé à l'huissier de justice. Voy. Q. Debray et L. Leleux (2009), p. 516.

127 Art. 1344*quinquies* du Code jud.

128 Certains biens auront fait l'objet d'une saisie mobilière, suivie d'une vente des meubles, pour récupération des arriérés de loyers et «réparations locatives» au bénéfice du propriétaire, ce dernier ayant un privilège spécial sur «tout ce qui garnit la maison louée». Voy. art. 20, 1° de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851. Le propriétaire voudra aussi récupérer les frais exposés après le prononcé du jugement, c'est-à-dire les frais d'exécution de la décision judiciaire (frais de signification du jugement, de saisie, d'expulsion ...) qui, en vertu de l'article 1024 du Code judiciaire, sont à charge de la partie contre laquelle l'exécution est poursuivie.

129 Il s'agit des biens visés à l'article 1408 du Code Judiciaire, parmi lesquels un lit, des vêtements, table et chaise, machine à laver, cuisinière, réfrigérateur ...

130 Art. 4 al. 2 de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, ci-après «loi du 30 décembre 1975».

131 Cass., 23 octobre 2003, *Arr. cass.*, 2003, livre 10, p. 1957.

132 Art. 1344*quinquies* du Code jud.

133 Art. 5 de la loi du 30 décembre 1975.

La commune est responsable de la conservation des biens recueillis, en qualité de dépositaire de ceux-ci¹³⁴. **Les administrations communales tiennent un registre de ces biens, lequel peut être consulté par tout intéressé** ; elles doivent, en outre, délivrer gratuitement au propriétaire des biens enlevés, à sa demande, un extrait du registre de ces biens¹³⁵.

À l'expiration du délai de six mois, les biens deviennent propriété de la commune¹³⁶, celle-ci devant inviter l'intéressé, au moins un mois avant l'expiration du délai de six mois, à venir les retirer¹³⁷.

37. Notons que par l'application de la loi du 30 décembre 1975 «concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion», **ce dispositif «d'enlèvement et de conservation» s'applique en exécution de tous les jugements d'expulsion**, et pas uniquement aux baux de résidence principale. C'est toutefois uniquement pour ces derniers, que le huissier est tenu, lors de la signification du jugement, d'informer l'intéressé du sort qui sera réservé à ses meubles¹³⁸.

2. EXISTENCE D'UN CONTRAT DE BAIL AVEC UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE SERVICE PUBLIC (SISP)

38. Les logements du parc social sont soumis au régime général en matière de bail pour tout ce qui n'est pas expressément régi par les réglementations régionales¹³⁹. En d'autre terme, **le droit commun¹⁴⁰, y compris la loi sur l'humanisation des expulsions et sa triple protection** (décrite *supra*), s'applique donc aux mesures d'expulsion des logements des SISP.

39. Dans le parc social existent en outre **des règles spécifiques tant sur la dissolution du bail avec pour corollaire potentiel l'expulsion (2.1.)**, que **sur les conditions dans lesquelles cette dernière peut être effectuée (2.2.)**. Ainsi, les hypothèses pouvant mener à l'expulsion sont plus diversifiées. En revanche, les règles à respecter avant de solliciter une expulsion sont plus protectrices mais varient d'une SISP à une autre.

134 Art. 1949 à 1954^{quater} du Code civil.

135 Art. 2, al. 4, de la loi du 30 décembre 1975.

136 Art. 2 de la loi du 30 décembre 1975. Le délai de conservation des bicyclettes est limité à trois mois.

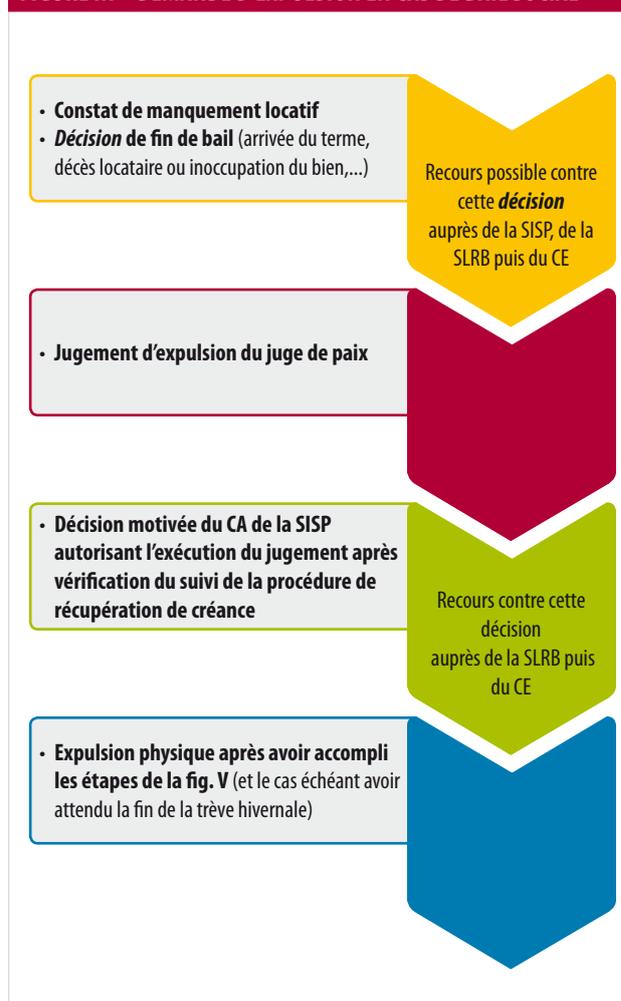
137 Art. 3, de la loi du 30 décembre 1975

138 Art. 1344^{quinquies} du Code judiciaire.

139 Voy. art. 33 des «bail-type», tant à durée déterminée qu'indéterminée, annexés à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société de Logement de la Région de Bruxelles-capitale ou par les sociétés immobilières de service public.

140 Celui du Code bruxellois du logement, ainsi que les dispositions du Code civil maintenues après la régionalisation du bail.

FIGURE III – DEMANDE D'EXPULSION EN CAS DE BAIL SOCIAL



2.1. Multiplication des hypothèses pouvant mener à une rupture de contrat de bail et donc à un risque d'expulsion ou à une expulsion effective

40. Comme pour les baux conclus avec un bailleur privé, le bailleur social peut demander au juge de paix l'**expulsion** du locataire :

- Soit pour **arrivée du terme du bail social** sans départ volontaire du locataire (voy. **n°41**). Notons que la résiliation anticipée du bail social, par la sisp et sans manquement du locataire, ne peut s'opérer.
- Soit comme conséquence de la résolution du bail social pour **manquement contractuel** (voy. **n°42**)

À ces causes générales, s'ajoutent les **causes spécifiques de dissolution du bail social** pouvant conduire à l'expulsion (voy. **n°43**).

41. En Région de Bruxelles-capitale¹⁴¹, le bail (de logement) social – conclu après le 1er janvier 2013 – l'est désormais pour une **durée déterminée de neuf ans**¹⁴², **terme à l'issue duquel le locataire doit en principe quitter le logement**. Les baux conclus avant le 1er janvier 2013 demeurent à durée indéterminée.

Flash juridique :
y a-t-il possibilité de prorogation du bail social au-delà du terme de 9 ans ?

Au terme de huit années de bail, la SISP vérifie la situation du ménage, tant en ce qui concerne ses revenus que sa composition, et décide en conséquence, soit de mettre fin au contrat, soit de le proroger¹⁴³ :

- Si les revenus du ménage dépassent 150 % des revenus d'admission durant les deux dernières années, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois ; dans le cas contraire, le bail se prolonge automatiquement pour une période de trois ans ;
- Si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la s.i.s.p. a l'obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois, et ce pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer ; dans le cas contraire, le contrat existant prendra fin (moyennant préavis de 3 mois) et un nouveau contrat, dans le même logement, sera conclu pour une période de trois ans.

Le Gouvernement est chargé de mettre en place, avant l'expiration des premiers baux à durée déterminée conclus à partir du 1er janvier 2013, des mesures d'accompagnement au relogement des locataires dont le bail social a pris fin¹⁴⁴.

141 La présente étude porte exclusivement sur la RBC.

142 Art. 142 § 1er du Code bruxellois du Logement. Restent néanmoins soumises à des contrats types de bail d'une durée indéterminée, les personnes handicapées ainsi que les personnes ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial. Par ailleurs, les personnes soumises au bail de neuf ans mais qui, au moment de l'expiration du terme, sont devenues handicapées entre-temps se voient proposer un bail d'une durée indéterminée. Voy. Art. 142 § 3 du Code bruxellois du Logement.

143 Art. 142 § 2 al. 1er du Code bruxellois du Logement

144 Art. 142 § 2 al. 3 du Code bruxellois du Logement.

42. L'article 29 du bail-type de logement social¹⁴⁵ prévoit qu'il peut être résolu, devant le Juge de Paix, pour des causes de droit commun : cela signifie, concrètement, qu'il peut être rompu pour **faute contractuelle grave** du locataire, parmi lesquelles le non-paiement du loyer ou le non respect de l'obligation d'user du bien en bon père de famille (troubles de voisinage excessif, par ex.¹⁴⁶).

43. À l'arrivée du terme et aux manquements contractuels, s'ajoutent les **causes spécifiques de dissolution du bail social**, moyennant un préavis de six mois : le refus, par le locataire, d'un logement adapté dans la SISP¹⁴⁷ ; son non-paiement de la cotisation mensuelle de solidarité¹⁴⁸ ; l'acquisition, par le locataire, d'un bien immobilier (sauf «cas individuels» dans des «circonstances particulières») ¹⁴⁹. Le décès du dernier locataire survivant entraîne aussi la dissolution du bail¹⁵⁰ : dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

Enfin, le locataire est tenu d'occuper effectivement le logement¹⁵¹ ; son absence conduit donc, à son tour, à la dissolution du bail.

La société bailleuse va notifier, par lettre recommandée motivée, sa décision de mettre fin au bail¹⁵².

Si le locataire ne quitte pas volontairement les lieux, la SISP devra, devant le Juge de Paix, demander l'expulsion, après avoir fait valider sa décision de mettre un terme au bail.

145 Voy. annexe 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société de Logement de la Région de Bruxelles-capitale ou par les sociétés immobilières de service public.

146 Voy. Bernard N. (2015a), p. 309-324, obs. sous Civ. Bruxelles (16ème ch.), 28 juin 2013 : dans cette affaire, les troubles de voisinage imputables au locataire ne revêtent, selon le juge, pas le degré de gravité requis pour justifier la résolution du bail, ni aucun caractère délibéré, mais découlent de son handicap psychique. En ajoutant : «Si la résolution du bail était prononcée, Monsieur R. sera, précisément en raison de son handicap et sans aucun doute, rejeté dans la marginalité». Voy. également Bernard N. (2012a), p. 490 à 499.

147 Art. 3 al. 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996.

148 Art. 143 du Code bruxellois du logement et 28 § 4 du bail-type.

149 Art. 10 § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996 et 28 § 3 du bail-type.

150 Art. 28 § 5 du bail-type annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996.

151 Art. 2 al. 3 du bail-type annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996.

152 Art. 28 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996.

2.2. Renforcement de la protection contre l'expulsion : trêve hivernale spécifique au logement public et autres mesures protectrices

44. Les circulaires prises le 16 octobre 2000 par le Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, signées conjointement par le Directeur général de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) **interdisent aux SISP de procéder à des expulsions physiques entre le 1er décembre et le 28 février**, sauf «cas exceptionnels» et à condition qu'elle soit «particulièrement motivée» dans les logements sociaux¹⁵³. Concrètement, cela vise des situations où l'expulsion ne peut «être différée» pour cause de «problèmes comportementaux graves» du locataire social vis-à-vis du personnel de la société ou d'autres locataires, ou suite «à une absence de réaction aux mesures initiées par la société à la suite d'un accroissement d'arriérés locatifs particulièrement importants». Via une circulaire élaborée fin février 2018 par la Ministre bruxelloise du Logement avec la SLRB et les SISP, **la fin de la trêve passera du 28 février au 15 mars**.

› Il importe de préciser que le **Fonds du logement** applique spontanément cette **même trêve hivernale au sein de son parc locatif**.

Les vellétés d'expulsions physiques – à la suite d'un jugement d'expulsion rendu par le Juge de Paix – devront, concrètement, faire l'objet d'une décision motivée «au cas par cas» par le Conseil d'administration de la SISP, sur la base d'un rapport établi au préalable par le délégué social.

L'objectif de la circulaire était de garantir aux locataires que de réelles tentatives de médiation et d'accompagnement social seraient effectués avant qu'une SISP ne procède à une demande d'expulsion du locataire devant le Juge de paix¹⁵⁴. **La circulaire prévoit donc que le C.A. de chaque SISP est «invité à adopter une procédure de récupération de créances»¹⁵⁵** de même qu'à établir un «canevas d'intervention (lettres de rappel – médiations – plans d'apurement – saisine du juge de Paix ...)». Toute décision d'exécuter effectivement une expulsion «quelle qu'en soit la date» doit être précédée d'un **«rapport motivé et complet» de la SISP ainsi que d'un avis du délégué social**.

153 Voy. les circulaires AB 230 et 231 de 2000. Il est utile de noter qu'en Région wallonne, le moratoire hivernal dans le logement social a été coulé dans un texte législatif (et non uniquement d'une circulaire qui peut être révoquée sur simple volonté de l'autorité qui l'a adoptée) : art. 94, §1er, al. 2, 3°, a), du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

154 Hutchinson A. (2003), pp.39 et s.

155 Conformément aux circulaires AB 230 et 231 de 2000, «le recours à des sociétés privées de recouvrement de créances pour les locataires occupant encore leur logement n'est désormais plus autorisé».

La matérialisation de l'expulsion est prohibée «si la SISP ne peut pas prouver qu'elle a essayé de trouver une solution à l'amiable, négociée avec le locataire, soit via ses propres services, soit via le recours à un organisme tiers (CPAS, centre de médiation de dettes, etc.)». **Les circulaires de 2000 précisent que les efforts «doivent avoir été réels et ne pourront se résumer à l'envoi d'une lettre»**. Le Secrétaire d'État au Logement de l'époque a précisé, au sujet de la portée de la circulaire, qu'elle «n'a pas pour but de limiter le pouvoir d'appréciation des Juges de Paix ni d'empêcher les sociétés immobilières de service public d'ester en justice»¹⁵⁶.

45. Dans le parc de logement public, la gravité de l'éventuelle faute du locataire doit s'apprécier à l'aune de la mission sociale dont est investie la société de logement, et en fonction des conséquences qu'une résolution de bail pourrait engendrer¹⁵⁷.

3. OCCUPATION SANS TITRE NI DROIT

3.1. Une jurisprudence parfois protectrice de l'occupant d'un bien public

46. Sur ces dix dernières années, il y a eu un grand nombre de cas d'expulsions de biens publics occupés sans titre ni droit¹⁵⁸.

Toutefois, plusieurs jugements ont rejeté ou tempéré une demande d'expulsion d'un bien public occupé sans titre ni droit, en consacrant le principe selon lequel pareille occupation illégale constitue la mise en œuvre expresse du droit au logement consacré par l'article 23 de la Constitution. Quelques exemples de jurisprudence nous en livrent les enseignements majeurs.

En avril 2007, le juge de paix d'Uccle rendait une décision pour le moins audacieuse en ordonnant à la Régie foncière bruxelloise de reloger un particulier qui occupait sans titre, ni droit un immeuble appartenant à l'État belge. Cette décision se fondait essentiellement sur l'article 23 de la Constitution¹⁵⁹.

156 Elle n'est pas génératrice de droits subjectifs. Hutchinson A. (2003), p. 35.

157 Bernard N. et Lemaire L. (2010), p.118. Voy. également J.P. Neerpelt-Lommel, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 191 : «le logement social revêt une telle importance à l'égard des groupes défavorisés qu'une société ne peut le retirer de manière arbitraire, au risque d'accroître le danger d'exclusion».

158 À titre exemplatif, voy. Cour d'appel Liège (12e chambre), 9 janvier 2015, *J.L.M.B.*, 2015/23, pp. 1076-1080.

159 Le juge de paix a ainsi jugé que «dans la mesure où la doctrine et la jurisprudence reconnaissent au droit au logement décent consacré par la Constitution la nature d'un droit subjectif, particulièrement à l'égard des institutions chargés de l'aide sociale, il appartient aux autorités publiques concernées de conjuguer leurs efforts et d'agir ensemble afin qu'une solution

En novembre 2017, le Juge de Paix de Wavre¹⁶⁰ a refusé de faire droit à la demande de la Communauté française postulant l'expulsion de squatteurs entrés sans son autorisation dans l'un de ses immeubles, basé à Louvain-la-Neuve. Abandonné depuis six ans, le bien en question ne faisait «l'objet d'aucun projet de la part de son propriétaire». Arrimé au constat suivant lequel «le droit de propriété n'est pas un droit absolu et est susceptible de faire l'objet d'abus de la part de celui qui l'exerce», le magistrat n'admettra l'éviction qu'au jour où la Communauté française donnera corps à sa volonté affichée de céder le bâtiment (et, prosaïquement, portera à la connaissance des occupants le compromis de vente). Et, à ce moment-là, un mois de délai supplémentaire sera accordé aux intéressés pour quitter les lieux.

Le Juge de Paix de Wavre a donc fondé sa motivation sur la «nature publique» du propriétaire, le caractère «inoccupé pendant une très longue durée du bien, dans le contexte d'une ville universitaire subissant très fort la pression sur le logement», «l'absence de préjudice occasionné au bailleur [lire: le propriétaire] qui n'utilise pas le bien, lequel se trouve occupé par des occupants certes indésirés mais qui se montrent soucieux de faire vivre le bien et de l'entretenir comme des occupants responsables», «le fait que ce n'est qu'en cours de procédure (...) que la Communauté française a pris les choses en main et s'est décidée à trouver un projet pour le bien, à savoir la vente du bien», «le fait que, depuis la prise de décision de principe, la Communauté française n'a entrepris aucune mesure de nature à laisser penser au sérieux de son intention de vendre le bien» et, enfin, le «droit au logement».

Par ordonnance du 14 novembre 2017, le Président du Tribunal de 1ère Instance de Namur siégeant en référé a rétracté la décision prise sur requête unilatérale – par la même instance juridictionnelle le 4 octobre 2017 – et visant l'expulsion d'individus occupant sans titre ni droit, depuis la mi-septembre, un immeuble appartenant à la Régie fédérale des bâtiments¹⁶¹. Le Président du Tribunal a d'abord rappelé que «le droit au logement, tel qu'il est reconnu par des normes tant nationales que supranationales, et plus spécifiquement la question de la légitimité éventuelle d'une occupation précaire d'un immeuble vide, propriété d'un organisme d'intérêt public, occupé par des citoyens sans abri, sans ressources et sans aide sociale concrète, à une époque où la précarité grandissante d'une partie de la population préoccupe tant les instances officielles que les citoyens, et alors que les solutions manquent cruellement, méritent d'être débattus, lorsque cela est possible, dans le cadre d'un procès contradictoire, et non au détour d'une procédure réputée exceptionnelle à l'occasion de laquelle une seule voix a la possibilité de se faire entendre sans souffrir la moindre contradiction».

alternative concrète soit proposée à la défenderesse en vue de son relogement».
Voy. J.P d'Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1007.

160 J.P. Wavre, 14 novembre 2017, inédit, R.G. n° 17A658.

161 Tribunal civil Namur (référé), 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018/3, pp. 131-133, et obs. Bernard N. (2018c), pp. 133-138.

Dans cette décision comme dans d'autres¹⁶², différents éléments ont pesé pour autoriser le maintien des occupants dans les lieux: la nature «publique» du propriétaire du bâtiment occupé; la persistance de l'inoccupation (en l'espèce, depuis de longs mois (voire de longues années) avec la circonstance aggravante qu'aucun projet sérieux de réaffectation du bien ne se dessinait); l'absence de «possibilité de relogement» et les conditions de santé des occupants («malades ou nécessit[ant] des soins réguliers»). **À tout prendre, «le préjudice subi (du fait de l'occupation) par un propriétaire qui n'a de toute façon pas un besoin immédiat de son bien vide a paru moindre que celui qu'une expulsion aurait engendré pour les intéressés (habitant effectivement dans les lieux). Ce, sans compter le contexte extérieur (la crise du logement et la pénurie d'habitations sociales) qui a pu également jouer, particulièrement à l'encontre d'un propriétaire public»¹⁶³.**

3.2. La loi du 18 octobre 2017 «relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui», dite «loi anti-squat»

47. Le 16 novembre 2017, deux nouveaux dispositifs sont toutefois entrés en vigueur en cas d'occupation sans titre ni droit¹⁶⁴, **fragilisant de façon manifeste la position de l'occupant :**

- La **procédure d'expulsion** des occupants est dûment accélérée¹⁶⁵ (voy. pt. 1), **n°49 et s.** ;
- L'occupation sans titre ni droit est désormais érigée en **infraction pénale**: les occupants peuvent donc être expulsés à très bref délai par la police ou le Procureur, mais aussi se voir infliger une amende pénale ou une peine d'emprisonnement, même s'ils ne sont pas entrés

162 Voy. notamment: Tribunal civil Liège, division de Liège (référé), 28 octobre 2014, *J.L.M.B.*, 2015/11, pp. 519-520, obs. Bernard N. (2015b), pp. 520 et s.; Voy. également Tulkens F., et Sohler J. (2015), p. 307. Notons toutefois que cette ordonnance a par la suite été réformée par la Cour d'appel de Liège, celle-ci considérant notamment qu'en tant que tel, «l'article 23 de la Constitution n'a pas d'effet direct». Cour d'appel Liège, 9 janvier 2015, *J.L.M.B.*, 2015/23, pp. 1076-1080.

163 N. Bernard (2018c), pp. 135.

164 Le 16 novembre 2017 est entrée en vigueur la nouvelle loi du 18 octobre 2017 «relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui», *M.B.*, 6 novembre 2017. Les dispositions de la loi du 18 octobre 2017 sont – pour l'essentiel – insérées, d'une part, dans les articles 439 et 442/1 du Code pénal, d'autre part, dans le chapitre XVter du Code judiciaire relatif à la «Procédure en matière d'expulsion de lieux occupés sans droit ni titre», composés des articles 1344octies à 1344duodecies du Code Judiciaire. La loi du 18 octobre 2017 comporte également une disposition autonome, son article 12, relative au pouvoir du Procureur du Roi en matière d'expulsion.

165 Voy. les articles 1344octies et suivants du Code judiciaire, introduits par les art. 6 à 11 de la Loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui.

par effraction dans le lieu occupé (voy. pt. 2), n°60 à 62). Le législateur fédéral a introduit, au sein du Code pénal, l'infraction de pénétration, d'occupation ou de séjour illégitime dans le bien d'autrui, estimant que de telles pratiques violaient «le droit de propriété» et contribueraient à «miner les fondements d'une cohabitation harmonieuse»¹⁶⁶; et jugeant insuffisante l'unique procédure civile auprès du juge de paix, eu égard aux atteintes engendrées par ce comportement¹⁶⁷.

48. Dans le cas d'une expulsion décidée par le juge de paix, il faut toutefois remarquer, **paradoxalement et en contrepoint, que la loi du 18 octobre 2017 introduit, par ailleurs, une triple protection** des occupants qui n'existait pas auparavant. Par certains aspects, elle s'articule en **mimétisme avec la loi sur l'humanisation des expulsions**. Nous détaillons ces mesures aux n°57 à 59.

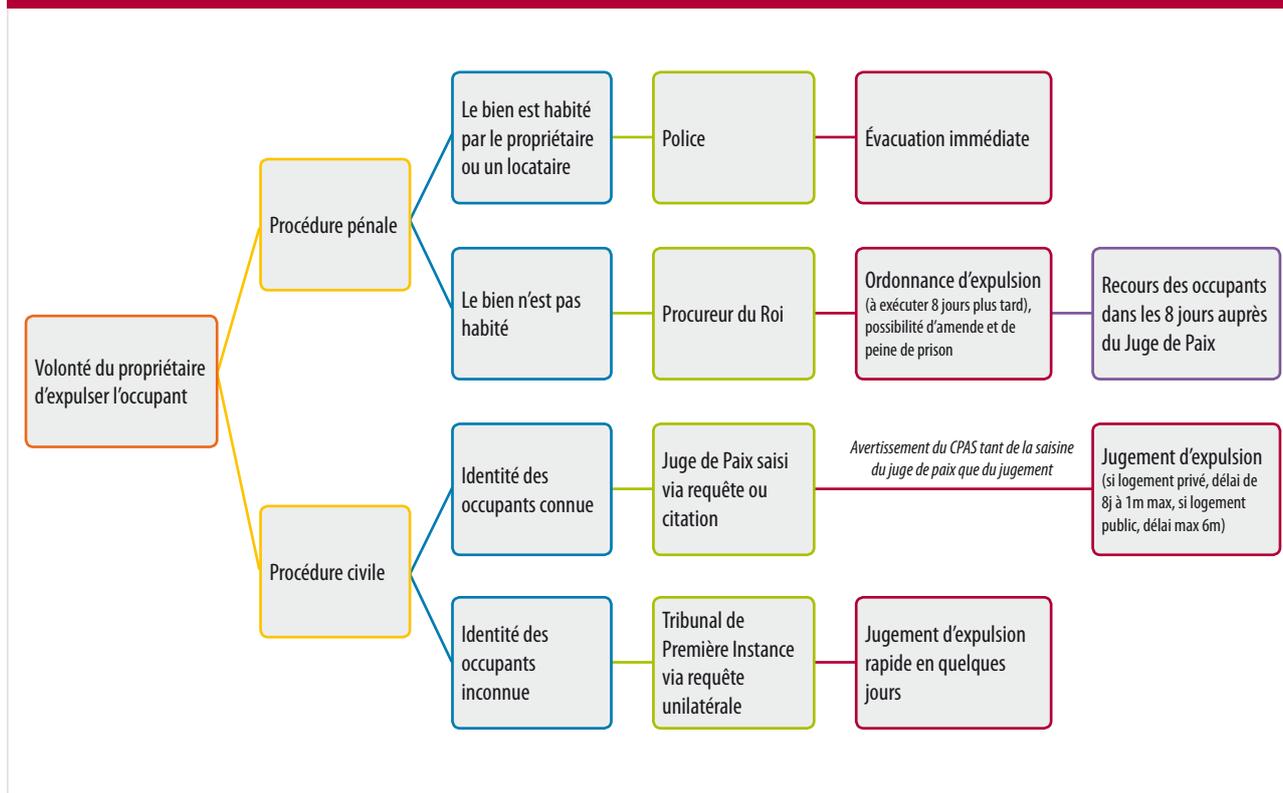
› Nouvelles procédures d'expulsion d'occupants d'un logement sans titre ni droit

49. Désormais, les occupants sans titre ni droit peuvent être expulsés par les autorités pénales (1°). Si le propriétaire opte pour la voie civile, la procédure devant le Juge de Paix sera aménagée (2°).

1° L'expulsion décidée par les «autorités pénales» sur demande du propriétaire

50. Si l'occupant «squatte» une maison, un appartement, une chambre ou un logement **habités par autrui**¹⁶⁸, le propriétaire ou le locataire peut déposer plainte à la **police qui a le droit de procéder à l'évacuation immédiate**. Le terme «évacuation» utilisée dans la loi correspond à celui d'expulsion.

FIGURE IV – DEMANDE D'EXPULSION EN CAS D'OCCUPATION D'UN BIEN SANS TITRE NI DROIT



166 Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'incriminer l'occupation d'un logement habité de façon licite par une autre personne, ainsi que le de séjourner dans un tel logement ou de l'utiliser, *Doc. parl.*, Chambre, n° 54/1008/007, p. 4.

167 *Doc. parl.*, Chambre, n° 54/1008/007, p. 5.

168 À première vue, l'occupation d'un logement habité apparaît étonnante; dans les faits, elle est d'ailleurs extrêmement rare, mais peut se produire en cas d'absence temporaire du propriétaire (hospitalisé, incarcéré, en séjour à l'étranger...). Il importe, d'ailleurs, de rappeler ici que l'adoption de la loi du 18 octobre 2017 est intervenue à la suite d'un tel cas d'occupation, largement médiatisé, et survenu à Gand en mars 2017: une famille Rom de Slovaquie, victime d'un prétendu bailleur et d'une sous-location illicite, occupait un logement «habité» et temporairement vide suite à un séjour à l'étranger des propriétaires. Sur ces faits, voy. «Loi anti-squat: quand le fédéral criminalise le droit au logement», *AlterÉchos*, 2 octobre 2017, <https://www.alterechos.be/loi-anti-squat-quand-le-federal-criminalise-le-droit-au-logement/>

Si l'occupant habite un **lieu qui est inoccupé**, le propriétaire du bien peut introduire une plainte auprès du **Procureur du Roi qui procédera à l'expulsion dans un délai de 8 jours à dater de la notification de son ordonnance d'évacuation**.

51. Le procureur du Roi n'adopte toutefois une telle ordonnance qu'après **avoir entendu l'occupant** – sauf si l'audition ne peut être réalisée en raison des circonstances concrètes de la cause¹⁶⁹ –, et que lorsque, compte tenu des éléments disponibles, la demande d'évacuation semble, à première vue, manifestement fondée¹⁷⁰. Si le Procureur du Roi n'est pas certain qu'il y ait occupation sans titre ni droit (vu la présence d'une convention d'occupation précaire ou les preuves d'un bail oral), il ne peut prendre d'ordonnance d'expulsion. Dans ce cas, le propriétaire sera contraint d'introduire une requête devant le juge de paix (cfr. *infra*, 2°).

52. Il importe encore de mentionner que l'ordonnance du Procureur – affichée à un endroit visible du bien concerné – est transmise (par le moyen de communication le plus approprié) au chef de corps de la police locale de la zone au sein de laquelle est basé le bien, à son propriétaire, mais aussi au **Centre public d'action sociale** compétent¹⁷¹. La police procédera à l'expulsion physique des occupants.

53. L'occupant peut **contester l'ordonnance d'évacuation** prise par le Procureur en déposant une requête devant le juge de paix, dans les **huit jours** qui suivent la notification de l'ordonnance. L'ordonnance du procureur du Roi ne peut pas être exécutée tant que le délai pour introduire ce recours court toujours. **Le recours est, par ailleurs, suspensif**¹⁷².

Le juge de paix – qui tiendra une audience au plus tard dans les dix jours qui suivent le dépôt de la requête¹⁷³ et se prononcera, après avoir tenté une conciliation entre les parties¹⁷⁴, au plus tard dans les dix jours qui suivent l'audience¹⁷⁵ –, **peut confirmer ou annuler l'expulsion**. Il peut aussi, en cas «de circonstances exceptionnelles et graves», octroyer un délai plus long pour quitter le logement (sur cette notion, voy. **n°57**). Le délai maximal, endéans lequel l'expulsion ne pourra avoir lieu, ne pourra toutefois dépasser un mois, si le propriétaire est une personne privée, et six mois, s'il s'agit d'une personne morale de droit public¹⁷⁶.

La décision du juge de paix, saisi par l'occupant, n'est pas susceptible d'appel¹⁷⁷.

2° L'expulsion décidée par le Juge de Paix

A) Une procédure au rythme balisé

54. Soit parce qu'il a renoncé à recourir aux autorités pénales, soit parce que le Procureur a refusé de prononcer une ordonnance d'évacuation, le propriétaire du bien squatté pourra introduire une action en expulsion des occupants, par citation, par requête contradictoire (le cas échéant conjointe) ou, en cas d'absolue nécessité, par **requête unilatérale** auprès du Juge de paix¹⁷⁸.

La requête unilatérale est celle «dont la connaissance n'est pas donnée à une partie adverse, tout au moins dès l'introduction de la cause ou au premier stade de son instruction»¹⁷⁹. Vu les effets de la décision prise sur requête unilatérale (exécutoire par provision), l'atteinte aux droits de la défense et au droit à l'accès au juge (occupants non convoqués à l'audience), le recours à ce mode d'introduction de l'action doit demeurer véritablement exceptionnel.

Dans ce cas, la disposition contestée autorise le recours à cette procédure d'exception «en cas d'absolue nécessité» sans que le législateur n'ait défini cette condition. De leur côté, doctrine et jurisprudence admettent «l'existence de l'absolue nécessité, et partant, admettent l'usage de la requête unilatérale, lorsque le requérant se trouve dans l'impossibilité d'identifier les personnes à citer»¹⁸⁰. Dans les travaux préparatoires de la loi anti-squat, il est expliqué que «[s]i la demande est introduite par requête unilatérale, ce qui sera le cas lorsque l'identité des personnes occupants (sic) illégalement les lieux est inconnue, la partie est convoquée dans les deux jours. Le juge de paix peut abrégé ces délais à la demande d'un avocat ou d'un huissier.»¹⁸¹

169 Par exemple: l'identité des occupants est inconnue; ils sont très nombreux; ...

170 Art. 12, § 1er de la loi du 18 octobre 2017 «relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui»

171 Art. 12, § 2, al. 2 de la loi du 18 octobre 2017 «relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui».

172 Art. 12, § 3, al. 1 de la loi du 18 octobre 2017 «relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui».

173 Art. 12, § 4, al. 2 de la loi du 18 octobre 2017.

174 Art. 12, § 4, al. 4 de la loi du 18 octobre 2017.

175 Art. 12, § 4, al. 6 de la loi du 18 octobre 2017.

176 Art. 12, § 4, al. 5 de la loi du 18 octobre 2017.

177 Art. 12, § 4, al. 7 de la loi du 18 octobre 2017.

178 Art. 1344octies, al. 1er du Code jud.

179 Rapport Van Reepinghen, p. 237, cité par Boularbah H. (2015), p. 445.

180 Boularbah H. (2010), p. 661 et références citées. Voy. également note de bas de page n°78.

181 DOC. 54-1008/005, p. 187

**Alerte «personnes précarisées» –
Atteinte potentielle au droit d'accès à un
juge**

Il faudra veiller à ce que les propriétaires ne se targuent pas abusivement de ne pas connaître l'identité des occupants – sans avoir accompli aucune démarche pour ce faire – pour ensuite introduire une action via requête unilatérale. En effet, cela provoquerait une augmentation des expulsions accélérées, sans que les occupants ne soient entendus puisqu'ils ne seront pas convoqués à l'audience. Ces derniers ne pourront faire valoir leurs moyens de défense que s'ils exercent, dans un second temps, une voie de recours baptisée la «tierce opposition». Ils auront déjà été expulsés dans l'intervalle.

55. Les parties comparaissent **dans les huit jours (en cas de requête contradictoire), ou dans les deux jours (en cas de requête unilatérale)**, de l'enregistrement de la requête, ces délais pouvant toujours être réduits par le juge¹⁸².

Lorsque les deux parties comparaissent, le juge doit tenter une conciliation préalable¹⁸³. Si cette tentative de conciliation ne débouche sur aucun accord, le juge pourra décider soit de retenir l'affaire à l'audience d'introduction, soit de la renvoyer à une date ultérieurement proche¹⁸⁴.

56. La loi du 18 octobre 2017 introduit ensuite une triple protection à la fois spécifique et reprenant certains éléments de la Loi dite d'humanisation des expulsions. Cette triple protection ne s'appliquera toutefois pas lorsque la procédure aura été introduite par requête unilatérale¹⁸⁵.

B) Possibilité de rallonger le délai d'exécution de la mesure d'expulsion

57. Lorsque l'expulsion est décidée, le jugement fixe l'exécution de la mesure d'expulsion à partir du huitième jour suivant la signification du jugement. Ce **délai peut toutefois être rallongé lorsque les circonstances «exceptionnelles et graves» de l'espèce le nécessitent** : le juge doit vérifier ici les possibilités de reloger l'occupant dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, **en particulier pendant l'hiver**.

En outre, le délai maximal, endéans lequel l'expulsion ne peut avoir lieu ne peut dépasser un mois, si le titre ou le droit appartient à une personne de droit privé, et six mois, si le propriétaire du bâtiment est une personne morale de droit public¹⁸⁶.

Il faut **regretter ici l'introduction de ces délais maximaux, déconnectés de la vérification de l'existence ou non d'un projet de travaux et de réhabilitation sur le bâtiment inoccupé**.

En tout état de cause, l'huissier de justice avise la personne qui occupe le lieu sans droit ni titre de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables.

C) L'avertissement du CPAS tant de l'acte introductif d'instance que du jugement

58. Sauf en cas de requête unilatérale, **le CPAS est averti, par le greffe ou le huissier, de tout acte introductif d'instance**, à moins que l'occupant s'y oppose dans le délai requis¹⁸⁷.

De même, endéans les quatre jours qui suivent la signification du jugement d'expulsion, l'huissier de justice fait parvenir une **copie du jugement au CPAS** du lieu du bien squatté¹⁸⁸. L'occupant peut s'y opposer dans un délai de deux jours suivant la signification du jugement¹⁸⁹.

Le Code judiciaire précise, selon une formule identique à celle introduite dans la loi sur l'humanisation des expulsions, que lorsqu'il est averti tant de l'acte introductif d'instance que du jugement, «le Centre publique d'action sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale»¹⁹⁰.

D) Le sort des biens de l'occupant

59. Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion, l'huissier de justice notifie explicitement à la personne occupant le lieux sans droit ni titre¹⁹¹ que ses biens qui se trouveront encore dans l'habitation après le délai fixé pour l'expulsion physique, seront mis sur la voie publique à ses frais. Et s'ils encombrant la voie publique sans que le propriétaire des biens les reprennent, ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale, sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique¹⁹².

182 Art. 1344octies al. 4 du Code jud.

183 Art. 1344octies al. 5 du Code jud.

184 Art. 1344octies al. 5 du Code jud.

185 Pour rappel, l'introduction d'une procédure via requête unilatérale ne peut se faire que dans des hypothèses restrictives.

186 Art. 1344decies du Code jud.

187 Art. 1344novies du Code jud.

188 Art. 1344duodecies, § 1er, al 1er du Code jud.

189 Art. 1344duodecies, § 2 du Code jud.

190 Art. 1344novies § 5 et art. 1344duodecies, § 3 du Code jud.

191 L'huissier de justice doit mentionner dans l'exploit de signification qu'il a fait cette communication.

192 Art. 1344undecies du Code jud.

› Sanctions pénales pour les occupants

60. La loi anti-squat introduit, parallèlement aux nouvelles procédures d'expulsion, l'infraction pénale de l'occupation sans titre ni droit. Le dépôt d'une plainte par le propriétaire est toutefois nécessaire pour que le fait de «squatter» soit sanctionné par le Tribunal correctionnel ; en d'autre terme, le Parquet ne peut poursuivre, de sa propre initiative, de tels faits.

61. Toutes les formes de squat sont pénalisées et entraînent la sanction des occupants, sans distinction selon qu'il s'agisse :

- De sans-abris qui cherchent à s'héberger (référence au «squat social») ou d'organisations criminelles qui louent des bâtiments habités pour leurs activités illégales (référence au «double housing»);
- De squatteurs qui saccagent le bâtiment ou de ceux qui y prévoient des installations/service de base ;
- De logements habités ou vides depuis de nombreuses années, ou encore de bâtiments appartenant à des personnes privées ou à des pouvoirs publics ...¹⁹³

La seule différence opérée réside dans une sanction pénale accrue lorsque le bien squatté était habité.

62. L'occupant d'un lieu inhabité pourra être sanctionné d'une **amende de 208 à 800 EUR** ou d'un emprisonnement de 8 jours à 1 mois¹⁹⁴. Si le lieu était **habité**, l'amende pénale peut s'élever jusqu'à **2.400 EUR** et la **peine d'emprisonnement** se situera dans une fourchette entre **15 jours et 2 ans**¹⁹⁵. Enfin, si le Procureur du Roi prend une ordonnance d'expulsion et que l'occupant ne quitte pas le logement dans le délai imposé, il s'expose à une amende et un emprisonnement supplémentaire : **amende de 208 à 1600 EUR** ou d'un **emprisonnement de 8 jours à 1 an**¹⁹⁶.

¹⁹³ RBDH (2017a).

¹⁹⁴ Art. 442/1, § 1er du Code pénal. Les montants indiqués dans le corps du texte sont ceux prévus dans le Code pénal multipliés par les décimes additionnels, à savoir x 8 depuis le 1er janvier 2017.

¹⁹⁵ Art. 439 du Code pénal. Les montants indiqués dans le corps du texte sont ceux prévus dans le Code pénal multipliés par les décimes additionnels.

¹⁹⁶ Art. 442/1, § 2 du Code pénal.

Alerte «personnes précarisées» – Les risques que font peser la loi anti-squat¹⁹⁷

Tant la société civile¹⁹⁸, que le Conseil d'État¹⁹⁹, l'Union royale des juges de paix et de police²⁰⁰ et le Collège des procureurs généraux²⁰¹, considéraient, dès avant l'adoption de cette loi :

- **l'introduction d'une infraction pénale pour sanctionner le squat tout à fait disproportionnée** en regard du «danger» éventuel qu'il pourrait constituer²⁰².
- **le recours au Procureur** pour expulser inopportun, notamment parce qu'il est manifestement **moins garant du respect des droits de la défense** : le débat contradictoire devant le juge de paix permet d'aboutir à une décision tenant compte des intérêts de tous, de la situation des occupants (présence de mineurs, de personnes malades ...) et de celle du propriétaire, ce que le Parquet ne sera pas en mesure de faire.

Est en effet dépourvue de toute justification raisonnable la criminalisation de l'occupation d'un bien inhabité, le squat «habité» étant lui très marginal et déjà punissable par le biais d'autres infractions (violation du domicile, par exemple).

En outre, la décision du Procureur sans débat devant un juge ne permet pas à ce dernier de transiger équitablement entre droit de propriété et droit au logement. La loi anti-squat pourrait, par ailleurs, engendrer une pression à la négociation de conventions d'occupation précaire dont les termes – rédigés dans la précipitation et dans un rapport de force déséquilibré – ne seraient pas favorables à l'occupant.

En résumé, comme l'ont pointé le RBDH et l'asbl123²⁰³, la loi du 18 octobre 2017 «relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui» est éminemment problématique au regard du droit au logement :

- parce qu'elle va toucher les plus précaires pour qui le squat est la dernière alternative à la rue²⁰⁴ ;
- parce qu'elle risque de criminaliser la grande pauvreté ;
- parce qu'elle risque de frapper aussi, en présence de propriétaires malveillants, les locataires condamnés de prendre en location des logements dans des conditions insatisfaisantes et incapables de prouver leur relation locative : absence de bail écrit²⁰⁵, loyer payé de main en main ... ;
- parce qu'elle met en péril les initiatives individuelles, collectives, associatives qui développent des projets d'occupations sociaux, d'intégration et profitables à tous : en effet, le délai de 8 jours prévu pour procéder à l'expulsion hypothèque toute tentative de négociation avec le propriétaire pour aboutir à un accord (convention d'occupation précaire) relatif à l'occupation du bien squatté ;
- parce qu'elle s'inscrit dans un contexte social particulièrement pénible : un accès au logement toujours plus difficile (cherté des loyers privés et manque cruel de logements sociaux) et des services d'accueil et d'hébergement saturés.

197 Notons que le 4 mai 2018, un recours en annulation totale ou partielle de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, a été introduit devant la Cour constitutionnelle par l'ASBL «Woningen 123 Logements» et autres (numéro de rôle : 6919 (FR)). Voy. http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/cp_recours_constitutionnel_contre_une_loi_anti-squat_sclerate.pdf

198 La VlaamsHuurdersPlatform, la Fébul, le Réseau Belge de Lutte contre la Pauvreté, le RBDH et l'asbl woningen123logements ont été entendus au Parlement le 4 juillet 2017 : voy. <http://www.lachambre.be/FLWB/PDF/54/1008/54K1008007.pdf>

199 Avis du Conseil d'État n°61.256/3 du 5 mai 2017.

200 Voy. Rapport de la première lecture fait au nom de la Commission de la justice, 25 juillet 2017, <http://www.lachambre.be/FLWB/PDF/54/1008/54K1008007.pdf>

201 Voy. Rapport de la première lecture fait au nom de la Commission de la justice, 25 juillet 2017, <http://www.lachambre.be/FLWB/PDF/54/1008/54K1008007.pdf>

202 RBDH (2017b).

203 RBDH (2017c).

204 Voy. également Service de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (2018), p. 99 : «Certains personnes en situation d'extrême pauvreté n'ont pas d'autre solution pour trouver un toit que d'occuper des immeubles vides».

205 Lors du focus-groupe réunissant avocats et magistrats (22 février 2018), un juge de Paix a témoigné d'une affaire concernant des locataires, ayant un bail oral, mais expulsés par un jugement rendu par défaut, pour occupation – soi-disant – sans titre ni droit.

4. OCCUPATION MOYENNANT LA CONCLUSION D'UNE CONVENTION PRÉCAIRE

63. Une petite centaine de biens font actuellement l'objet d'une convention d'occupation précaire en RBC.

Lorsqu'ils font l'objet de velléités d'évacuation par les propriétaires, les occupants, liés au propriétaire du bien occupé par une convention d'occupation précaire, ne se voient appliquer, ni la loi sur l'humanisation des expulsions, ni la loi «anti-squat».

Les conventions d'occupation précaire ont pourtant vocation à se multiplier. Le régime de leur rupture, et de l'expulsion qui peut s'en suivre, doit donc pouvoir être identifié.

64. La convention d'occupation précaire jouit d'une double reconnaissance légale en Région bruxelloise. Le Code bruxellois du Logement prévoit ainsi que :

- Les sociétés immobilières de service public (SISP) ont la possibilité de conclure de telles conventions pour des biens laissés vacants «dont la rénovation est programmée», moyennant l'accord de l'autorité de tutelle (la SLRB) et la fourniture d'«un accompagnement social» aux occupants²⁰⁶
- Les agences immobilières sociales (AIS) peuvent gérer des logements dits de transit via des conventions d'occupation précaire-type²⁰⁷

Dans le reste du parc privé de logements où elle est également pratiquée, la convention d'occupation précaire n'est régie par aucune disposition légale : elle est dès lors uniquement encadrée par les règles générales du droit civil, ainsi que par les interprétations – fluctuantes et non normatives – de la jurisprudence.

Parce qu'elles échappent à la fois aux législations sur le bail d'habitation (protectrices du locataire)²⁰⁸ et aux normes de salubrité²⁰⁹, les conventions d'occupation

précaire ne peuvent toutefois être conclues que pour des circonstances particulières²¹⁰ tenant soit au lieu (bâtiment vide, les cas échéant en attente de travaux), soit à la situation de l'occupant²¹¹ : volonté pour un locataire de se maintenir brièvement dans les lieux après l'expiration du bail, le temps de trouver un nouveau logement²¹²; personnes marquées par une vulnérabilité importante logées dans des logements de transit gérés par les agences immobilières sociales bruxelloises, et ce en attente de trouver un lieu plus permanent et moyennant un «accompagnement social»; ...

En l'absence de **ces circonstances particulières**, le Juge de Paix saisi d'une demande relative à une occupation précaire peut requalifier cette dernière en «bail de résidence principale»²¹³.

65. Nous évoquerons les causes de rupture des conventions d'occupations précaires, puisqu'elles mèneront souvent à une demande d'expulsion. Nous distinguerons les conventions d'occupation pour les logements de transit gérés par les agences immobilières sociales bruxelloises (4.1.), de celles portant sur les autres biens (4.2.).

4.1. Les logements de transit gérés par les Agences immobilières sociales bruxelloises

66. Le logement de transit est un logement par lequel une personne parmi les plus démunies peut transiter afin que lui soit offert la possibilité de reprendre des habitudes et des dispositions de nature à promouvoir son insertion sociale ; il n'est dès lors pas contestable que la réglementation applicable à ce type de logement est une réglementation d'exception, destinées à remédier à des situations exceptionnelles²¹⁴.

Une convention d'occupation «type», unissant l'occupant d'un logement de transit à l'Agence immobilière sociale (AIS), a été arrêtée en Région bruxelloise²¹⁵.

art. 10, §2, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

206 Voy. art. 67, 8°, du Code bruxellois du logement. Aucun arrêté du Gouvernement bruxellois n'a, à ce jour, été adopté pour en préciser les modalités. Voy. aussi : Parlement RBC – Commission logement : *Question orale d'Alain Hutchinson concernant l'accompagnement des personnes par le secteur associatif à la suite d'une convention d'occupation précaire*, CRI. COM (2013-2014) n°27, 17/12/2013- pp. 36-43. Ce passage décrit le nombre et les modalités des conventions d'occupations précaires conclues avec des SISP.

207 Voy. art. 120 §2, 5° du Code bruxellois du logement.

208 Ainsi, par ex., la convention-type d'occupation de logement de transit (telle qu'annexée (VI) à l'Arrêté du 17 décembre 2015 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales) prévoit que ces logements ne sont pas assujettis à la loi sur les baux de résidence principale.

209 Dont le respect n'est assuré, à Bruxelles, qu'à propos des logements mis spécifiquement en «location». Voy. art. 7, §3, al. 7, 1er tiret, art. 8, al. 1er, et

210 Il faudra effectivement être particulièrement attentif à ce que la propriétaire ne recourt pas abusivement à ce type de convention en vue de ses soustraire à un arsenal législatif exigeant, avec pour conséquence une précarisation accrue de la personne en quête de logement.

211 Voy. sur l'ensemble de cette question : Bernard N. (2017).

212 Rappelons toutefois qu'une prorogation de bail pour circonstances exceptionnelles, nettement plus protectrice du locataire, peut aussi s'envisager dans ce cas-là. Cfr. *supra* n°13.

213 Pour une telle application, voy. J.P. Saint-Gilles, 9 mars 2018, n°R.G. 17A1282 et 17A1084, jugement rejetant une demande d'expulsion introduite par INFRABEL à l'encontre d'occupants précaires. Ce jle coût de la requête a été confirmé, en appel, par celui rendu le 20 mai 2019 par la 77ème chambre du Tribunal de 1ère Instance francophone (n°RG : 18/4536/A).

214 J.P. Bruxelles (3ème canton), 29 octobre 2013, *J.J.P.*, 2015, pp. 188-189.

215 Voy. la convention-type d'occupation de logement de transit telle qu'annexée (VI) à l'Arrêté du 17 décembre 2015 du Gouvernement de la Région de

L' AIS met un logement (immeuble/partie d'immeuble/ appartement) à disposition de l'occupant, à titre précaire et moyennant le paiement d'une «redevance». La convention-type prévoit, en outre, l'obligation d'occuper effectivement le logement, par exemple, et l'interdiction d'héberger d'autres personnes que celles faisant partie de la composition du ménage annexée à la convention²¹⁶. **Par ailleurs, l'occupant est tenu d'accepter un «accompagnement social» réalisé par l' AIS ou par un service social partenaire**²¹⁷.

67. La convention d'occupation précaire, au sens strict, concerne les modalités de la mise à disposition d'un logement. Cette dernière s'appuie toutefois sur un dispositif d'accompagnement social entraînant des obligations réciproques²¹⁸ (régularisation d'une situation administrative, accomplissement de démarches pour retrouver un logement, ...). La question se pose ici de savoir si le maintien dans le logement de transit serait, dès lors, soumis à des conditions singulières afférentes à **la qualité particulière de l'occupant, ainsi qu'aux services spécifiques dont il bénéficie dans le cadre de l'accompagnement social**? Autrement dit, le non investissement de l'occupant dans l'«accompagnement social» pourrait-il conduire à la rupture de la convention d'occupation devant le Juge de Paix (au même titre que des comportements de l'occupant portant préjudice au voisinage ou provoquant la dégradation du bien, le non-paiement de la redevance d'occupation ou encore l'inoccupation effective du bien) ?

La réponse semble affirmative même si ce n'est pas sans perturber la déontologie du travail social. Par ailleurs, l'absence manifeste de recherche de logement dans le chef de l'occupant pourrait conduire à la non-prolongation de la convention d'occupation (voy. *infra*). Tant la rupture anticipée que le non renouvellement de la convention conduira à une demande d'expulsion devant le Juge de Paix, à défaut de départ volontaire de l'occupant.

68. Encore faut-il préciser que la convention d'occupation d'un logement de transit est consentie pour une durée déterminée – prorogable moyennant l'accord préalable exprès de l' AIS (rejet de la tacite reconduction) –, sa durée maximale ne pouvant jamais excéder dix-huit mois²¹⁹. En outre, l' AIS peut mettre fin à tout moment à la convention d'occupation via un préavis – très bref – de quinze jours²²⁰.

Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales (M.B., 8 janvier 2016), adopté en application de l'article 120 § 2, al. 4, 5° du Code bruxellois du logement.

216 Art. 1er, al. 5, de la convention-type d'occupation de logement de transit.

217 Voy. Art. 2, § 1er, 22°, et 120, § 4 du Code bruxellois du logement.

218 Voy. Hérin P.-É., «Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit», in Bernard N. (2014), p. 341.

219 Art. 2, al. 2, de la convention-type d'occupation de logement de transit. Un contrat de bail (de résidence principale) peut toutefois être conclu à l'issue de plusieurs conventions d'occupation de logement de transit successives. Voy. J.P. Bruxelles (3ème canton), 29 octobre 2013, J.J.P., 2015, pp. 188-189.

220 Art. 2, al. 3 et 4, de la convention-type d'occupation de logement de transit.

Toutefois, même en cas de résiliation de la convention ou d'arrivée du terme, une décision de justice demeurera toujours incontournable pour obtenir un titre exécutoire nécessaire à toute opérationnalisation d'une expulsion forcée.

Alerte «personnes précarisées» – Absence de protection spécifique contre l'expulsion d'un logement de transit géré par une AIS

Aucune procédure spécifique n'a été prévue pour l'expulsion des occupants d'un logement de transit. Nous vous renvoyons dès lors aux chapitres II, III et IV du présente Titre I., qui s'appliquent à toute expulsion judiciaire.

Une certaine jurisprudence a, par ailleurs, établi que les AIS ne sont **pas tenues à une obligation de relogement effective qui conditionnerait la possibilité de recourir à l'expulsion**²²¹.

4.2. Les autres logements²²²

69. De nombreuses conventions d'occupation précaires (hors «logement de transit») portent sur des biens privés ou appartenant à des pouvoirs publics. En contrepartie de pareille occupation précaire d'un bien, l'occupant ne paie pas un loyer mais une indemnité d'occupation (inférieure à ce que serait le loyer) et souscrit, le cas échéant, à d'autres engagements relatifs à l'entretien du lieu.

221 Trib. de 1ère Instance de Bruxelles (77ème chambre), 12 janvier 2016, *Échos du logement*, n°117, sept. 2016, pp. 64 et s. et note de L. Tholomé. Dans cette affaire, le Juge a réformé le premier jugement qui consacrait l'existence d'un droit au logement dans le chef de l'occupant d'un logement de transit, et l'obligation correspondante dans le chef de l' AIS, en permettant à l'occupante de demeurer dans les lieux loués jusqu'à ce qu'un nouveau logement soit effectivement trouvé. Le Tribunal de 1ère Instance a pour sa part considéré «qu'en refusant de quitter les lieux occupés, Madame N. empêchait également d'autres personnes à faibles revenus (ou en situation de rupture sociale) d'avoir accès à un logement salubre et ce, pour un loyer abordable. Il s'agit également d'un élément dont doivent tenir compte les agences immobilières sociales dans l'exercice de leurs missions». Voy. dans le même sens : J.P. Fontaine-Lévêque, 16 mai 2013, J.L.M.B., 2015, p. 855. N. Bernard précise à ce sujet qu'il convient «d'éviter de déresponsabiliser complètement (le bénéficiaire) en imposant (à l' AIS) la fourniture automatique d'une solution de relogement». Une certaine rotation doit exister dans les logements «opportunistement appelés de 'transit', aux fins de faire bénéficier un maximum de ménages défavorisés de cette formule d'habitat 'revalidante'». Voy. Bernard N. (2012b), p. 252.

222 Voy. notamment N. Bernard (2017) ; Bernard N. (2015c), pp. 391 et s. ; Longrée G., «Le contrat d'occupation précaire : une convention trop méconnue», in Bernard N. (sous la direction de), 2014, pp. 327 et s.

Le non-respect, par l'occupant, des obligations prévues dans la convention est susceptible d'entraîner la «résolution» de la convention (pour faute) devant le Juge de Paix²²³ qui prononcera, dans la foulée, l'expulsion.

Le détour par le Juge de Paix, pour attester de la rupture de la convention, peut toutefois être évité par le propriétaire. En effet, la convention d'occupation peut légalement prévoir qu'un manquement de la part de l'occupant entraînera *automatiquement* la résolution de la convention et, subséquentement, l'expulsion de l'occupant. **Une telle «clause résolutoire expresse», prohibée en matière de bail²²⁴, est autorisée et la convention d'occupation prendra fin «de plein droit».**

70. En tout état de cause, la convention d'occupation précaire prendra fin à l'expiration d'un délai convenu ou à la disparition du motif qui a justifié la conclusion de la convention²²⁵.

Depuis l'arrêt de la Cour de cassation du 29 février 2016²²⁶, il n'est plus certain qu'une convention d'occupation précaire puisse en outre être résiliée avant terme, sur simple décision unilatérale du propriétaire, à tout moment, sans motif particulier et sans indemnité, avec un délai de préavis réduit, comme c'était généralement admis jusqu'alors²²⁷. La Cour de cassation semble en effet indiquer que la convention d'occupation doit courir jusqu'au bout de l'échéance fixée ou jusqu'à l'accomplissement de l'événement, sauf dissolution bilatérale ou décision contraire de l'occupant (et de lui seul).

Cette jurisprudence est d'importance majeure en ce qu'elle consolide les droits des occupants et les prémunit, *ipso facto*, contre une demande d'expulsion impromptue. Reste à voir si cet arrêt de Cassation s'ancrera dans la durée et sera endossé par la plupart des juridictions.

71. Toutefois, même lorsque la convention d'occupation est rompue de façon automatique, si l'occupant demeure dans le bien, **l'expulsion physique requiert toujours un titre exécutoire, lequel ne peut être délivré que par un juge.**

72. Pour obtenir l'expulsion des occupants, le propriétaire agira par voie de citation devant le juge de paix²²⁸ s'ils sont identifiables pour lui²²⁹, par requête unilatérale devant le président du tribunal de première instance s'ils ne le sont pas²³⁰.

Enfin, il est admis que le propriétaire diligentant lui-même l'expulsion n'ait pas à engager une procédure judiciaire contre chacun des occupants et puisse se contenter de donner son congé à une association intermédiaire (ce qui entraînera alors le départ forcé des occupants), si elle existe dans une relation triangulaire²³¹.

**Alerte «personnes précarisées» –
Absence de protection spécifique contre
l'expulsion en présence d'une convention
d'occupation précaire**

Aucune procédure protectrice spécifique n'a été prévue pour l'expulsion des occupants d'un logement, lorsqu'il y a présence d'une convention d'occupation précaire (pas d'avertissement du CPAS, pas de délai minimal avant l'expulsion...). Nous vous renvoyons dès lors, pour l'essentiel, aux chapitres II, III et IV du présent Titre I. qui s'appliquent à toute expulsion judiciaire.

223 Voy. art. 1184 du Code civil. Il s'agit de l'application classique du droit des obligations.

224 Dans la matière du bail, une telle clause est prohibée car, vu l'enjeu (l'expulsion du logement), le manquement du locataire doit à la fois s'apprécier du point de vue de sa gravité et être mis en balance avec un éventuel tort du bailleur. Voy. art. 1762*bis* du Code civil.

225 Lorsque la convention est conclue expressément dans l'attente d'un événement précis (l'obtention d'un permis d'urbanisme par exemple ou encore l'engagement de travaux), et que celui-ci n'est pas encore advenu, le propriétaire désireux de dissoudre prématurément (et discrétionnairement) la convention risque de se voir reproché par un juge, saisi d'une demande d'expulsion, un manquement au principe d'exécution de bonne foi des contrats.

226 Cass., 29 février 2016, *T.B.O.*, 2017, p. 135, concl. J. Génicot.

227 Bernard N. (2017), pp. 80 et s.

228 Art. 591, 1°, du Code judiciaire.

229 Il arrive que, vu leur nombre notamment, l'identité des occupants ne soit pas connue du propriétaire, parce que ces derniers ne lui ont jamais mentionné, et qu'ils n'ont pas tenté de s'inscrire à la commune.

230 Cass., 25 février 1999, *R.D.J.P.*, 1999, p. 94. Voy. également note de bas de page n°78.

231 Précisons d'ailleurs que lorsqu'intervient une association intermédiaire, entre le propriétaire et les occupants, le propriétaire pourra compter sur l'asbl pour mettre fin à l'occupation et organiser – au besoin judiciairement – la libération des lieux. En dernier recours cependant, et face à l'inaction de l'asbl ou au refus des occupants de quitter les lieux, le propriétaire agira *lui-même* en justice. En présence d'une association intermédiaire, c'est généralement elle qui signe la convention d'occupation précaire avec le propriétaire, en plus d'une sous-convention d'occupation avec les occupants.

CHAPITRE II

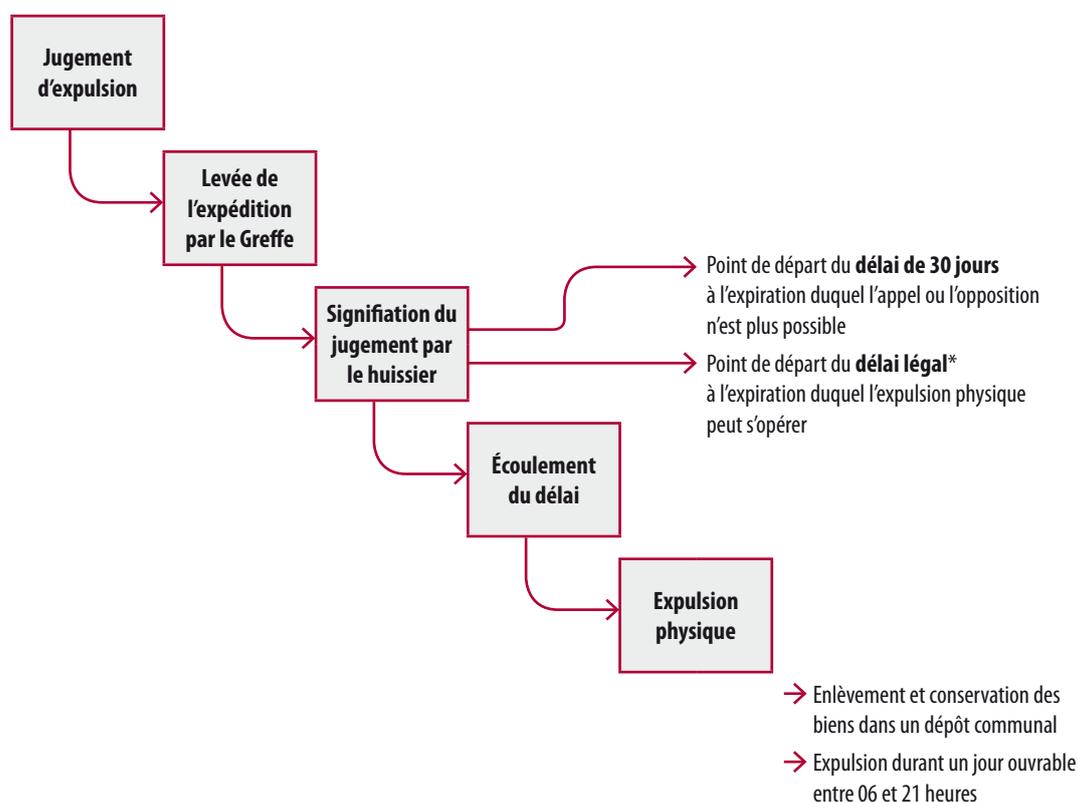
ÉTAPES D'UNE PROCÉDURE D'EXPULSION PHYSIQUE APRÈS JUGEMENT D'EXPULSION

73. Les questions analysées ici sont les suivantes : une fois le jugement prononcé, quand et comment se déroulera l'expulsion physique des locataires/occupants ? Quand le jugement sera-t-il susceptible d'exécution forcée, par des mesures d'exécution sur les biens et de coercition sur les personnes, au besoin avec l'aide de la force publique ?

74. Avant que le jugement d'expulsion ne puisse déboucher sur une expulsion physique contrainte, plusieurs étapes doivent être franchies :

- **L'accomplissement de quelques démarches procédurales obligatoires, par le greffe de la juridiction et par l'huissier :**
 - La **levée de l'expédition du jugement**²³² par le greffier, qui l'envoie au propriétaire à sa demande,
 - Suivie de la **signification du jugement** avec «commandement de déguerpir»²³³, par le huissier au locataire/occupant ; la signification du jugement est non seulement un préalable obligé aux voies d'exécution forcée²³⁴ mais aussi le point de départ du délai à l'expiration duquel le recours ne pourra plus être introduit²³⁵.

FIGURE V – ÉTAPES POUR TOUTE PROCÉDURE D'EXPULSION PHYSIQUE APRÈS JUGEMENT



* Rappel : Délai légal prévu uniquement en présence d'un bail de résidence principal ou commercial (30j) ou face à une occupation sans titre ni droit (8j).

232 Il s'agit de la remise de la copie intégrale, officielle et signée, de la décision revêtue de la formule exécutoire (Art. 1386 du Code jud.) : «Mandons et ordonnons à tous huissiers de justice, à ce requis de mettre le présent arrêt, jugement, ordonnance, mandat ou acte à exécution».

233 Voy. le Glossaire.

234 Art. 1495 du Code jud.

235 Art. 1048 et 1051 du Code jud.

- Le cas échéant, **l'écoulement d'un délai légal** – variant selon la nature de la relation locative entre le bailleur/propriétaire et le locataire/occupant – dont le point de départ **est calculé à partir de la signification**. Pour rappel, il s'agit d'un délai :
 - D'un mois – le cas échéant rallongé ou abrégé – pour les baux de résidence principale (art. 1344^{quater})
 - De huit jours – le cas échéant rallongé – en cas d'occupation sans titre ni droit

75. Une fois ces étapes accomplies, il faudra ensuite vérifier si le jugement d'expulsion est «exécutoire par provision», à savoir s'il peut être exécuté «immédiatement» malgré la possibilité qu'un recours soit introduit à son encontre²³⁶.

Depuis toujours, l'exécution provisoire a lieu de plein droit (automatiquement) pour les ordonnances d'expulsion rendues en référé²³⁷ ou sur requête unilatérale²³⁸. En revanche, avant l'entrée en vigueur de la loi «Pot Pourri I» le 1er novembre 2015, **les autres décisions judiciaires d'expulsion n'étaient pas exécutoires par provision, sauf si le juge l'avait expressément autorisée dans son jugement**, ce qui était une pratique courante²³⁹.

La loi du 19 octobre 2015 – dite **Pot-pourri I**²⁴⁰ – a inversé le principe : **l'exécution provisoire d'un jugement d'expulsion est désormais généralisée, et ce malgré les potentiels recours introduits à son encontre susceptibles de mettre ce dernier à néant**. Même si avant l'adoption de «Pot Pourri I», sur le plan empirique, l'exécution provisoire était accordée par le Juge dans la majorité des jugements²⁴¹, il faut regretter que ce soit, aujourd'hui, **la réglementation elle-même qui organise l'accélération de la remise de son bien au propriétaire**²⁴².

Désormais et actuellement, tous les jugements d'expulsion sont donc exécutoires par provision, sauf si le juge, d'office ou à la demande d'une des parties, en décide autrement moyennant une décision spécialement motivée²⁴³. Dans cette dernière hypothèse, si le propriétaire veut faire procéder – en violation de la décision du juge – à l'exécution de l'expulsion, avant l'introduction d'un recours ou même une fois celui-ci introduit, le Président du Tribunal de 1ère Instance pourra être saisi en référé, pour tenter d'interrompre en urgence le processus, dans les conditions évoquées infra (**n°83**).

236 Et donc avant l'épuisement des délais impartis pour introduire un recours.

237 Art. 1039 du Code jud.

238 Art. 1029 du Code jud.

239 Voy. notamment Bernard N. (2018a), p. 62-66 ; I. de Viron, «Le point de vue des avocats», in N. Bernard (sous la direction de), 2011, p. 132.

240 Loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de la procédure civile et portant des dispositions diverses en matière de justice, *M.B.*, 22 octobre 2015, spéc. les art. 41 et 42.

241 Debray Q. et Leleux L. (2009), p. 515.

242 Voy. sur cette question, Bernard N. (2018a), pp. 62-66.

243 Art. 1397 al. 1er du Code jud.

76. Sauf en cas d'impérieuse nécessité et moyennant l'autorisation du juge des saisies, **l'expulsion physique** des occupants ne pourra avoir lieu que durant un jour ouvrable²⁴⁴, à partir de 6h00 et avant 21h00²⁴⁵.

L'annexe 2 à la Circulaire du 1er décembre 2006 contenant un Protocole-cadre entre le SPF Intérieur et la Chambre nationale des huissiers de Justice prévoit en outre que **«l'huissier de justice a, pour sa part, l'obligation d'avertir le plus tôt possible et au moins dix jours à l'avance, le service de police concerné, (...) ainsi que le service communal compétent avec l'obligation pour ces deux derniers d'adresser leur réponse à l'huissier de justice (...) dans les cinq jours ouvrables de la réception de la demande»**²⁴⁶.

Les délais de ce Protocole ne sont toutefois pas contraignants²⁴⁷, et il n'est pas exclu que les huissiers de justice soient amenés à instrumenter à très bref délai sans qu'ils puissent avoir le moindre contrôle sur le caractère diligent et urgent de leur intervention.

77. Lors de l'expulsion, seront **présents**, outre le huissier, les **déménageurs** (choisis par le huissier) et les **services de voirie communale** pour enlever les effets mobiliers évacués sur la rue (voy. **n°78**), les **forces de police**. Il est jugé, par analogie avec les saisies, qu'une ouverture des portes doit se faire en présence de la police. Elle sera garante de la légalité de l'intrusion, de l'absence de voie de fait (vols, violences et autres) durant les opérations et donc de la sécurité des parties intervenantes, ainsi que de l'intégrité des biens mis sur le carreau dans l'attente de leur enlèvement par la voirie communale²⁴⁸.

Pour rappel, la présence du **CPAS** – qui n'est pas légalement imposée – est en revanche **totale** **aléatoire**.

244 Les expulsions ne peuvent donc se produire un samedi, un dimanche ou un jour férié légal.

245 Art. 1387 du Code jud.

246 *M.B.*, 29 décembre 2006.

247 Q. Debray, «Le point de vue des huissiers», in N. Bernard (sous la direction de), 2011, p. 88.

248 Voy. l'article 44 de la Loi du 5 août 1992 sur la fonction de police : «Les services de police prêtent main forte lorsqu'ils y sont légalement requis (...). Lorsque les services de police sont requis pour prêter main forte (...) aux officiers ministériels, ils les assistent afin de les protéger contre les violences et les voies de fait qui seraient exercées contre eux ou de leur permettre de lever les difficultés qui les empêcheraient de remplir leur mission». Et l'article 1504 du Code judiciaire : «Si les portes sont fermées ou si l'ouverture en est refusée, l'huissier de justice peut établir gardien aux portes ; il se retire sur-le-champ, sans formalités, devant le commissaire de police ou, s'il n'en existe pas, devant le juge de paix ou le bourgmestre. La personne à qui l'huissier a ainsi fait appel, celle qu'elle a déléguée ou qui la supplée, assiste à l'ouverture des portes, et même des meubles s'il échet, et ne dresse point de procès-verbal, mais elle signe celui de l'huissier, lequel ne peut dresser du tout qu'un seul acte. Le commissaire de police peut désigner un agent pour le représenter».

Alerte «personnes précarisées» – Le sort préoccupant des sous-locataires abusés

Les **échanges lors de focus-groupes** ont révélé que les sous-locations illégales²⁴⁹ ou informelles sont de plus en plus fréquentes. Le locataire officiel perçoit les loyers du sous-locataire, mais ne les retourne pas au propriétaire. Un jugement d'expulsion pour manquement contractuel s'ensuit. Va-t-il frapper injustement le sous-locataire ?

La formule généralement utilisée dans les jugements d'expulsion est la suivante : «Condamnons la partie défenderesse à déguerpir et à délaisser les lieux sis à ... et à défaut par elle de ce faire dans le mois de la signification du présent jugement, autorisons la partie demanderesse à l'en faire expulser par le premier huissier de justice requis, elle, les siens et tous ceux qui s'y trouveraient de son chef, et à faire mettre leurs meubles et objets mobiliers sur le carreau». Qui est donc concerné par cette dernière formule ? **Dans la pratique des huissiers, le jugement couvre le «cercle familial étendu», à savoir les «membres de la famille du locataire, ses proches, son personnel, et toute personne de passage ou en visite», mais aussi les «occupants sous-locataires», connus ou non du propriétaire, selon que la sous-location ait été autorisée ou pas²⁵⁰.**

Cette question est toutefois controversée dans la doctrine et la jurisprudence, certains juges ayant pu considérer qu'une fin de sous-location, entraînée par une rupture de bail, ne signifie pas que le jugement, non dirigé contre le sous-locataire, fournit un titre exécutoire à son encontre²⁵¹.

Il ne fait **pas de doute que les sous-locataires abusés (par le locataire principal) ne jouissent, actuellement, pas d'une protection suffisante**. Vraisemblablement, seule une action en responsabilité civile devant le Tribunal de 1ère Instance (procédure longue et incertaine) permettrait, le cas échéant, au sous-locataire, d'obtenir réparation (en argent) du préjudice subi.

78. Enfin, le dispositif d'enlèvement et de conservation par l'administration communale des biens du locataire/occupant expulsé, décrit *supra* au **n°36**, s'applique – en vertu de la loi du 30 décembre 1975 – à toutes expulsions résultant d'un jugement.

Étrangement, ce n'est toutefois qu'en présence d'un bail de résidence principale, ainsi que d'une occupation sans titre ni droit, que le huissier devra officiellement avertir la personne expulsée du sort de ses biens.

Alerte «personnes précarisées» – Le coût prohibitif de la résiliation du bail et de l'expulsion

79. Il importe aussi de mentionner que **faire exécuter un jugement d'expulsion comporte un coût considérable** : frais de justice, d'avocats (à tout le moins ceux du propriétaire²⁵², à travers l'indemnité de procédure²⁵³), du huissier de justice, de déménagement, et autres frais avancés par le bailleur, mais **recupérables** (théoriquement)²⁵⁴ **auprès du locataire expulsé**.

À ceux-ci, s'ajoutent les **coûts liés à la résiliation anticipée du bail**, lorsqu'elle est jugée aux torts du locataire : le propriétaire réclamera généralement à l'ex-locataire une **indemnité de résolution**²⁵⁵, parfois une **clause pénale** destinée également à indemniser le dommage subi du fait de la rupture du contrat, voire un **taux d'intérêts moratoires et conventionnels très élevés sur les arriérés de loyers**.

Ainsi, nombreux propriétaires sollicitent une indemnité de résolution équivalente à trois mois de loyer, demande traditionnellement avalisée par le Juge de Paix saisi²⁵⁶.

À titre exemplatif, voyez les condamnations suivantes :

249 L'article 230 § 5 du nouveau Code du Logement autorise la sous-location, moyennant notamment l'accord exprès ou tacite du bailleur, étant entendu que la durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal. En l'absence de cet accord, la sous-location est illégale.

250 Debray Q. et Leleux L. (2009), p. 511 ; Debray Q. et Leleux L. (2010), p. 188.

251 Gent, 25 avril 1997, R.W., 1999-2000, (820)821, note de E. Dirix et K. Broeckx.

252 Souvent, le locataire fait défaut et s'il comparait en présence d'un avocat, il jouit fréquemment du système du Bureau d'Assistance juridique permettant la désignation d'un avocat (partiellement) gratuit.

253 L'indemnité de procédure varie en fonction de la valeur du litige, alors qu'en matière locative, cela ne représente aucune indication sur la complexité du dossier.

254 En effet, le locataire est souvent insolvable et insaisissable.

255 En application de l'art. 1760 du Code civ. Selon la doctrine, cette indemnité vise à couvrir l'ensemble du dommage découlant de la résolution du bail. La doctrine a identifié plusieurs types d'indemnités, en cas de résiliation anticipée : l'indemnité de relocation, l'indemnité de résolution, l'indemnité d'indisponibilité ainsi que l'indemnité d'occupation (NAPORA S., 2006, p. 366 et ss).

256 Voy. J.P. Etterbeek, 6 avril 2010, J.J.P.-T.Vred., 2012/3-4, p. 133-138 : «*En cas de résiliation (résolution) du bail (de résidence principale), une jurisprudence constante accorde une indemnité égale à trois mois de loyer. Le bailleur ne peut inclure dans cette indemnité le montant des provisions pour charges mensuelles*».

J.P. du 2ème canton de Schaerbeek, 31 janvier 2018, n°R.G.18A227/2 – jugement par défaut

- 2458,94 € d'arriérés de loyers et charges
- Résiliation du bail aux torts du locataire
- Quitter les lieux dans le mois de la signification
- 600 € d'**indemnité de résolution**
- Condamnation aux dépens (500 €), dont :
 - Frais de requête et de mise au rôle : 40 €
 - Contribution au Fonds d'aide : 20 €

Auxquels il faudra ajouter les frais de signification de jugement 336, 37 € / expédition du jugement 5,25 € + droit de perception final (A.R. 30/11/1976 art. 8) : 37,01 €

En résumé, 2 458,94 € arriérés de loyers et charges deviennent une dette finale de 3 498,47 €.

J.P. du 2ème canton de Schaerbeek (Rudi Goris), 27 septembre 2017, n°R.G.17A1808 – jugement par défaut

- 4 000 € d'arriérés de loyers et charges
- Résiliation du bail aux torts du locataire
- Quitter les lieux dans le mois de la signification
- 1 600 € d'**indemnité de résolution**
- 22 € d'indemnité d'occupation pour chaque jour commencé durant lequel les lieux n'ont pas été entièrement libérés
- Autorisation à percevoir la garantie locative 1 150 €
- Condamnation aux dépens (550 €)
 - Frais de requête et de mise au rôle : 80 €
 - Contribution au Fonds d'aide : 20 €
 - Indemnité de procédure : 450 €

Auxquels il faudra ajouter les frais de signification de jugement avec commandement de payer et de déguerpir (entre 250 et 350 €)

Le montant total atteint donc plus de 7 500 € à charge du locataire.

J.P. du 1er canton de Schaerbeek (Carl Vrints), 29 mars 2016, n°R.G.15A1868

- Arriérés de loyers et de charge : 2 543, 85 €
- Résiliation du contrat de bail aux torts de locataire
- Partir dans le mois de la signification
- Trois mois de loyer en guise d'indemnité de résiliation, à savoir 2 550 €

La somme finale demandée par le huissier revient à 5 633,72 €, quand on ajoute les frais d'expédition (7 €), d'exploit de huissier (261,94 €), d'intérêts de retard sur la dette principale, ...

En principe toutefois, le juge doit apprécier le montant de ces indemnités et **statuer «ex aequo et bono»** s'il n'a pas d'éléments précis permettant de fixer le montant du dommage²⁵⁷. Il a le pouvoir de réduire, **d'office ou à la demande du débiteur**, l'indemnité de résolution revendiquée, **lorsque cette somme excède manifestement le montant que les parties pouvaient fixer pour réparer le dommage résultant de l'inexécution de la convention**^{258/259}.

Ainsi, une certaine **jurisprudence fixe l'indemnité de résolution à un mois**²⁶⁰.

257 Cass., 24 septembre 1981, *Pas.*, 1982, I, p. 43.

258 Art. 1231 § 1er du Code civil. Parallèlement, en application de l'article 1153, 5° du Code civil, le juge peut, d'office ou à la demande du débiteur, réduire l'intérêt stipulé à titre de dommages-intérêts pour retard dans l'exécution si cet intérêt excède manifestement le dommage subi à la suite de ce retard.

259 Une indemnité de résolution a ainsi été réduite de 6 à 3 mois. Voy. J.P. Jette, 16 décembre 2016, n°R.G. 16A3644.

260 J.P. Saint-Gilles, 9 janvier 2018, n°R.G. 17A2015 ; J.P. Saint-Gilles, 21 novembre 2017, n°R.G. 17A1860 ; J.P. Saint-Gilles, 21 novembre 2017, n°R.G. 17A1858 ; J.P. Saint-Gilles, 21 novembre 2017, n°R.G. 17A1855 ; J.P. Saint-Gilles, 7 novembre 2017, n°R.G. 17A1544 ; J.P. Saint-Gilles, 12 septembre 2017, n°R.G. 17A1051 ; J.P. Saint-Gilles, 27 juin 2017, n°R.G. 17A1021 ; J.P. Saint-Gilles, 14 mars 2017, n°R.G. 17A328 ; J.P. Saint-Gilles, 14 février 2017, n°R.G. 17A169 ; J.P. Saint-Gilles, 21 février 2017, n°R.G. 17A151 ; J.P. Saint-Gilles, 5 septembre 2017, n°R.G. 17A1140 ; J.P. Saint-Gilles, 19 janvier 2016, n°R.G. 15A2163.

CHAPITRE III RECOURS CONTRE L'EXPULSION ET IMPACT DU RECOURS SUR LA MATÉRIALISATION DE CETTE DERNIÈRE

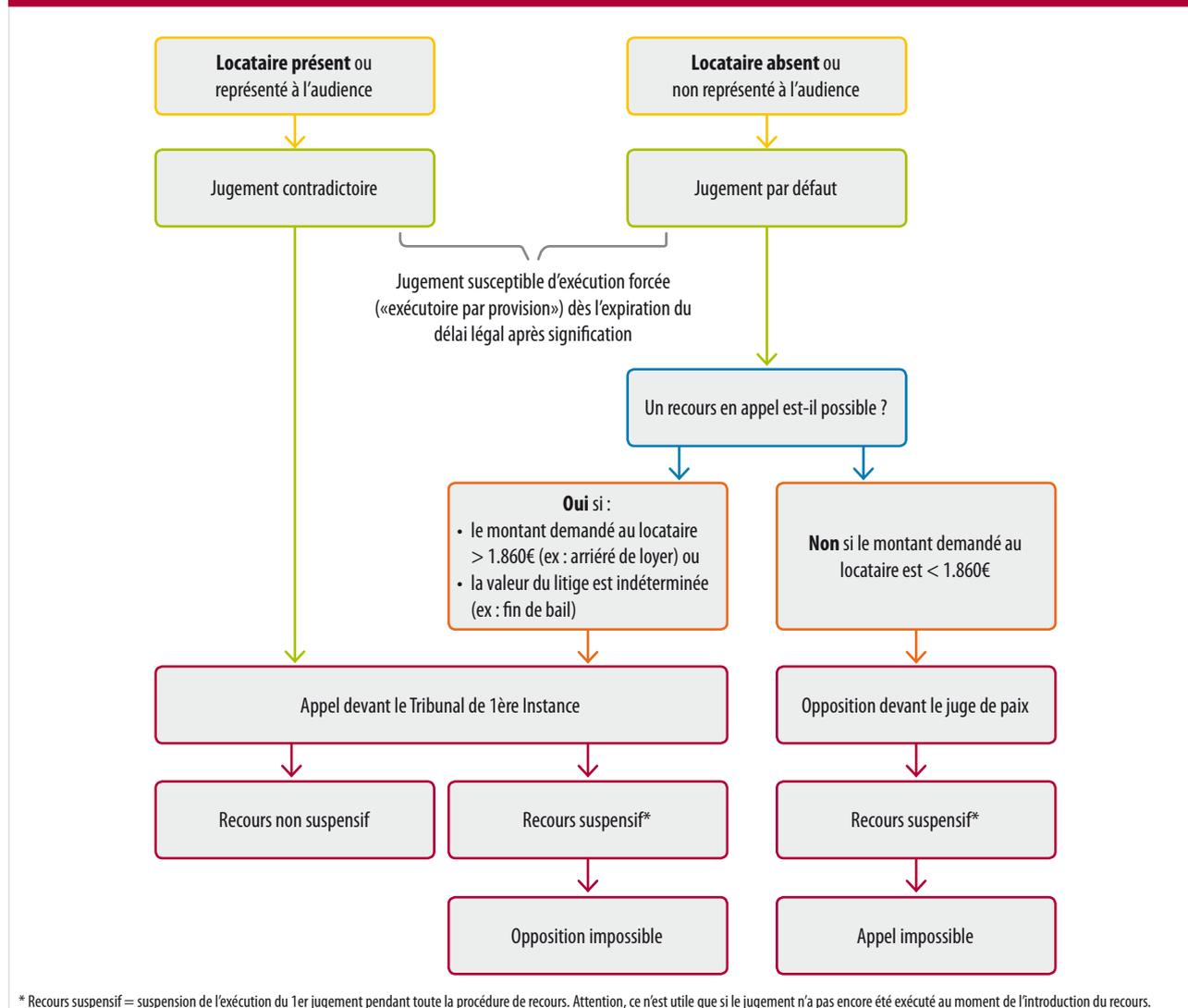
80. La Cour européenne des droits de l'homme considère que la perte de son domicile étant une forme extrême d'ingérence dans le droit protégé à l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, **toute personne menacée d'éviction – même lorsqu'elle occupe un logement sans titre juridique – doit disposer de voies de recours lui permettant de faire examiner par un tribunal indépendant la proportionnalité et le caractère**

raisonnable de la mesure, au regard des garanties de l'article 8²⁶¹. Le simple risque d'expulsion doit donc pouvoir être examiné par un Tribunal indépendant.

La thématique soulevée ici couvre non seulement la **diversité des recours** existants en Région bruxelloise face à un risque d'expulsion, mais aussi la question de savoir **s'il est possible de contester un jugement** sans être exposé à tout moment à l'exécution de l'expulsion ? En d'autres termes, un premier jugement rendu peut-il faire l'objet d'une exécution immédiate, indépendamment du fait qu'un recours aurait été introduit à son encontre ? C'est **l'effectivité des recours** qui est au cœur de ces interrogations.

Nous verrons que **l'adoption, en 2015 et 2017, des Pots Pourris I et V réduit considérablement la possibilité d'introduire un recours doté d'une pleine effectivité.**

FIGURE VI – EXERCICE D'UN RECOURS CONTRE LE JUGEMENT D'EXPULSION PRONONCÉ PAR UN JUGE DE PAIX



261 Cour eur. D. H., *Yordanova et autres c. Bulgarie*, 24 avril 2012, § 130 ; Voy. aussi *Gladysheva c. Russie*, 6 décembre 2011 ; *McCann c. Royaume-Uni*, 13 mai 2008 et *Connors c. Royaume-Uni*, 27 mai 2004.

81. Lorsqu'une personne est convoquée devant le Juge de Paix, en vue de son expulsion, et qu'elle ne se rend pas à l'audience, elle est condamnée «par défaut». Avant la réforme du Code judiciaire entrée en vigueur le 3 août 2017 (Pot Pourri V)²⁶², les personnes condamnées par défaut qui contestaient le jugement pouvaient choisir entre **l'opposition** et/ou **l'appel**, pour en obtenir la réformation. Du temps où ce double recours existait encore, il était conseillé d'introduire **d'abord une opposition**, en ce qu'elle entraîne le retour devant le même juge, à savoir dans ce cas, le Juge de Paix, qui – en sa qualité de juge de proximité – est en capacité de connaître les propriétaires et locataires de son canton et de veiller aux intérêts de toutes les parties. Si la personne n'était pas satisfaite du nouveau jugement rendu sur opposition, elle pouvait – **dans un second temps – introduire un appel devant la juridiction supérieure**, à savoir le Tribunal de 1ère Instance. **À présent, cette double possibilité est supprimée.**

L'opposition n'est désormais possible contre les jugements rendus par défaut que lorsque l'appel de la décision n'est pas autorisé ; cette limitation aboutit à réduire de manière drastique les cas dans lesquels l'opposition est admise.

Concrètement, l'appel d'un jugement rendu par le juge de paix n'est pas possible lorsque l'objet du litige a une faible valeur, à savoir un montant inférieur à 2.000 €²⁶³ : uniquement dans ce cas donc, celui qui a été condamné par défaut, pourra faire opposition auprès du Juge de Paix.

Par ailleurs, lorsque la valeur du litige est indéterminée, l'appel est toujours possible²⁶⁴, et *ipso facto*, l'opposition ne l'est jamais. Or, **l'expulsion fait partie des «litiges à valeur indéterminée», à moins qu'on la qualifie d'accessoire à un litige principal** attendant à la demande de résiliation fautive du contrat de bail pour cause d'arriéré de loyers, par exemple. **Dans ce cas, si la demande initiale du bailleur/propriétaire est inférieure à 2.000 €, l'opposition est admise ; si elle est supérieure à cette somme, seul l'appel est possible.** Mais si le jugement d'expulsion rendu par défaut n'est pas l'accessoire d'un litige principal chiffré, seul l'appel sera désormais autorisé, devant le Tribunal de 1ère Instance. Il en ira ainsi, par exemple, d'un jugement d'expulsion visant un occupant sans titre ni droit, ou résultant d'une fin de bail.

262 Voy. Loi du 6 juillet 2017, dite «Pot Pourri V», portant simplification, harmonisation, informatisation et modernisation de dispositions de droit civil et de procédure civile ainsi que du notariat, et portant diverses mesures en matière de justice, *M.B.*, 24 juillet 2017.

263 Art. 617 du Code jud. Le montant de la demande a pu varier en cours de procédure, par exemple suite à l'aggravation du préjudice ou la réclamation de nouvelles factures ; il convient de prendre en compte le montant formulé dans les dernières conclusions (art. 618, al. 2 du Code jud.).

264 Art. 619 du Code jud.

82. Tant l'appel²⁶⁵ que l'opposition²⁶⁶ doivent être introduits dans un délai ordinaire d'un mois à compter de la signification du jugement contesté rendu par le Juge de Paix.

Le simple fait d'introduire une opposition, ou un appel contre un jugement d'expulsion rendu par défaut, entraîne un effet suspensif prévu par le Code judiciaire : autrement dit, tout recours déposé contre un jugement rendu par défaut **suspend l'exécution** du jugement antérieurement rendu, et ce pendant toute la durée de la procédure²⁶⁷, **à moins que l'expulsion ait déjà été exécutée avant l'introduction du recours** (en application de l'«exécution provisoire», voy. n°75).

En revanche, un appel introduit contre un jugement contradictoire – à savoir, lorsque bailleur et locataire étaient tous deux présents devant le Juge de Paix – ne suspend nullement l'exécution forcée du jugement contesté et n'empêche donc pas l'expulsion d'avoir lieu malgré l'appel.

Le juge de Paix saisi d'une opposition, ou le Tribunal de 1ère Instance saisi d'un appel, vont réévaluer l'ensemble de la situation et jouissent d'un large pouvoir d'appréciation.

Selon la formulation des dispositions utiles du Code judiciaire, on a tendance à considérer que le greffe du Tribunal de 1ère Instance a une obligation d'information du CPAS, tantôt de l'acte introductif d'instance, tantôt du jugement obtenu, même si cette question est quelque peu controversée dans la doctrine. En pratique toutefois, il apparaît que les greffes des Tribunaux de 1ère Instance ne transmettent pas²⁶⁸ ou très rarement l'information au CPAS concerné.

À l'instar du Juge de Paix, le Tribunal de 1ère Instance a, sans contester, la possibilité d'allonger le délai d'expulsion, au-delà d'un mois, à la demande du locataire^{269/270}.

265 Art. 57 et 1051, al. 1 du Code jud.

266 Art. 57 et 1048 du Code jud.

267 Art. 1397 al. 2 du Code jud.

268 De Coninck B., «Le point de vue des magistrats», in Bernard N. (sous la direction de), 2011, p. 126.

269 Art. 1344quater al 1er du Code jud.

270 Il est intéressant de mentionner ici une affaire récente, dans laquelle le locataire a poursuivi les recours au-delà du Tribunal de 1ère Instance. Déboutant un appelant locataire, la première chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles (section civile), dans un jugement rendu le 14 mars 2018, autorisa l'expulsion d'un homme de plus de 70 ans (parfaitement en ordre de paiement de loyers), à partir du 30 septembre 2018. Le 5 octobre 2018, pourtant, le locataire avait introduit une plainte («communication») au Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies ; dans l'attente de la décision de celui-ci, il a sollicité la suspension immédiate de son expulsion, à titre provisoire. Le jour même, l'organe de l'ONU fait droit à cette requête de mesures dites provisoires et, partant, «demande à l'État partie (...) de prendre les mesures nécessaires pour éviter les dommages irréparables à l'auteur, en suspendant son expulsion du logement qu'il occupe actuellement, pendant que la communication est

83. Si le délai pour introduire l'appel ou l'opposition est expiré, le **Président du Tribunal de 1ère Instance** pourra encore être saisi **en référé, par le locataire**, pour suspendre l'expulsion. Le locataire doit toutefois démontrer qu'il y a urgence²⁷¹ – qui ne doit pas être créée par son propre fait – (ex. risque d'expulsion à la veille de l'hiver) et que l'attitude de bailleur est abusive²⁷², en ce qu'il exécute de manière disproportionnée le jugement d'expulsion faisant droit à sa demande²⁷³.

84. Malgré l'existence de ces **voies de recours**, il faut bien admettre qu'elles sont **partiellement vidées de leur intérêt lorsque le jugement est exécutoire par provision – ce qui est devenu la règle avec Pot Pourri I** (voy. n°75) et qui sera donc le cas le plus courant –, **puisque le locataire risque d'être expulsé de son logement avant l'aboutissement de la procédure**²⁷⁴. C'est pourquoi, face à un jugement exécutoire par provision, l'affaire en appel sera plaidée en priorité, si possible en audience d'introduction, et en principe dans les 3 mois au plus²⁷⁵.

En outre, selon un enseignement de la **Cour de cassation**²⁷⁶, **il est possible d'imaginer que le juge d'appel interdise l'exécution provisoire du jugement s'il estime que les droits de la défense du locataire n'ont pas été respectés devant le Juge de Paix** : ainsi en irait-il si le locataire avait contesté le principe de l'exécution provisoire auprès du Juge de Paix et que ce dernier, dans son jugement, n'aurait pas répondu à cette demande ou pas motivé son refus²⁷⁷.

en cours d'examen par le comité, ou qu'il lui fournisse un logement alternatif couvrant ses besoins spécifiques, dans le cadre d'une consultation authentique et effective avec l'auteur». Le comité presse également l'État belge de satisfaire «à la demande [du preneur] d'accéder à un logement social couvrant ses besoins spécifiques». Dans le cas d'espèce, le locataire a malgré tout été expulsé par le huissier, les autorités belges jugeant, à tort selon nous, non contraignante la décision du Comité onusien. Pour des commentaires au sujet de cette affaire, voy. Bernard N. et Van Troyen V., «Expulsion de logement et "mesures provisoires" demandées par l'ONU», JDJ, n°384, 2019, p.5 ; Bernard N. et Van Troyen V., «Autour de l'exécution des décisions de justice relatives aux expulsions de logement, en droit interne et en droit international», obs. sous Civ. Bruxelles, 14 mars 2018, *Échos log.*, 2019 (à paraître) ; Bernard, N.. «De l'adéquation de la résiliation du bail sans motif à la situation particulière des personnes âgées», obs. sous Civ. Bruxelles, 14 mars 2018. In : *Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles*, Vol. 2019, no.12, p. 537-541 (2019) ; Bernard N. et Van Troyen V., «Quand l'exécution d'un jugement d'expulsion se fait en dépit d'une demande de sursis émanant d'un organe de droit international», obs. sous Civ. Bruxelles, 14 mars 2018. In : *Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles*, Vol. 2019, no.17, p. 806-819 (2019).

271 Art. 584 du Code jud.

272 Il en va là de l'application de la théorie de l'abus de droit.

273 de Viron I., «Le point de vue des avocats», in Bernard N. (sous la direction de), 2011, p. 133.

274 Ninane Y. (2016), p. 1.

275 Art. 1066, al. 2, 6° du Code jud.

276 Cass., 1er juin 2006, R.G. n°C.03.0231 n/l.

277 À première vue, il semble que le Code judiciaire empêche cette marge de manœuvre du Juge d'appel. Aux termes de l'article 1402 du Code judiciaire, «les juges d'appel ne peuvent en aucun cas, à peine de nullité, interdire l'exécution des jugements ou y faire surseoir». Cette disposition tend à empêcher que le juge d'appel remette en cause l'opportunité de l'exécution

En cas d'exécution provisoire de l'expulsion, c'est au risques et périls de la partie poursuivante – le propriétaire – qui va devoir peut-être payer des **dommages et intérêts** au locataire si le jugement est réformé en appel²⁷⁸. L'indemnisation ne pourra s'opérer en nature, via la réintégration dans le logement, mais en équivalent, **ce qui ne permet jamais de réparer l'entièreté du préjudice** du fait d'un déménagement forcé. Le locataire devra prouver son dommage (frais de déménagement, contrainte de prendre un logement au loyer plus élevé, dommage moral, ...) ²⁷⁹. Il s'agit d'une responsabilité objective, existant sans devoir apporter la preuve que le bailleur aurait exécuté le jugement fautivement, avec mauvaise foi ou intention de nuire²⁸⁰.

85. Reste à mentionner qu'un recours peut également être introduit devant le **juge des saisies** si la personne expulsée devait considérer qu'elle **n'était pas partie à la procédure d'expulsion** (par exemple, le sous-locataire), ou que la façon dont son expulsion physique s'est déroulée a porté **atteinte à ses droits** (dégradation de son matériel ...).

Le juge des saisies²⁸¹ est ainsi chargé d'accorder ou de rétracter l'autorisation de saisir les meubles, de régler les incidents de la procédure de saisie et d'apprécier la régularité des exécutions forcées²⁸². Il est chargé d'une mission de surveillance générale, sans toutefois pouvoir statuer sur le fond de la contestation : il intervient seulement pour assurer le contrôle des mesures d'exécution forcée. Il peut toutefois, bien entendu, vérifier l'existence ou la validité des titres exécutoires produits devant lui.

86. Enfin, lorsque c'est d'un **logement social** que le locataire risque l'expulsion, il jouit d'un **recours supplémentaire (de nature administrative)** : le locataire social, contestant la décision de fin de bail prise par la SISF, peut – après avoir introduit d'abord une plainte auprès de la SISF²⁸³ – demander l'annulation de cette décision devant l'autorité de tutelle, à savoir la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (la SLRB)²⁸⁴. Les circulaires «protectrices» prises le 16 octobre 2000²⁸⁵ y déploieront leur pleine portée.

provisoire prononcée par le premier juge. Cette disposition ne devrait toutefois pas empêcher que le juge d'appel annule l'exécution provisoire accordée par le premier juge lorsque celle-ci a été ordonnée en violation de la loi ou en méconnaissance d'un principe général du droit. Voy. Cass, 16 mars 2017, c.15.0444.f

278 Art. 1398 du Code jud.

279 Le Juge de Paix de Gand a récemment décidé (JP Gand, 10.07.2015) que le locataire avait droit, dans un tel cas, à des indemnités pour dommage moral à concurrence de 500 € (businessdatabase.indicator.be).

280 Cass., 7 avril 1995, Pas., 1995, I, p. 396.

281 Il y en a un par arrondissement, désigné parmi les membres du Tribunal de première instance (section civile).

282 Art. 79, 80 et 1395 du Code jud.

283 Art. 76 du Code bruxellois du logement

284 Art. 41 du Code bruxellois du logement.

285 Voy. *supra*, n°44.

La décision de la SLRB, confirmant le cas échéant la décision de la SISF, peut ensuite faire l'objet d'un **recours, en annulation et en suspension, au Conseil d'État**. Cette haute juridiction administrative a déjà suspendu une décision de la SLRB, estimant que sans cela, on priverait un locataire d'un logement adapté à ses revenus, ce qui constituerait un préjudice grave et difficilement réparable²⁸⁶.

Alerte «personnes précarisées» – Absence de recours réellement effectif

L'IWEPS mentionne en 2015, pour la Région wallonne, que les **recours contre les jugements d'expulsion sont rarissimes**²⁸⁷. Il ressort, des focus-groupe, un **constat identique en Région bruxelloise**.

Les **recours seront d'autant plus hypothétiques** que lorsque le locataire aura fait défaut – à savoir l'hypothèse la plus fréquente –, **l'opposition ne sera, dans la plupart des cas, pas autorisée**. Seul l'appel sera possible, devant le Tribunal de 1ère Instance, juridiction éloignée des justiciables et souffrant d'un arriéré important en RBC. En outre, le **nouveau principe de l'«exécutoire par provision»** signifie que les jugements pourront, en règle générale, **être exécutés de façon forcée avant même l'exercice de tout recours. Ceci vide plus encore l'utilité de ce dernier** : en effet, seront amenées à se multiplier les hypothèses dans lesquelles un (ancien) locataire sera physiquement expulsé avant que la juridiction d'appel ait pu trancher le litige.

CHAPITRE IV. OUVERTURE POTENTIELLE DE DROITS POSTÉRIEUREMENT À L'EXPULSION JUDICIAIRE

87. Le fait d'avoir été expulsé de son logement et, le cas échéant, d'avoir été momentanément sans-abri, permet de bénéficier de certaines aides au relogement : primes, allocations, points de priorité. C'est l'occasion aussi de solliciter éventuellement une adresse de référence²⁸⁸.

1. LA PRIME D'INSTALLATION²⁸⁹

88. Une **prime d'installation** est une aide fédérale, accordée **par le CPAS à une personne «sans-abri», une seule fois²⁹⁰ et sous certaines conditions, parmi lesquelles être allocataire social et avoir trouvé un logement²⁹¹**. Il faut entendre par «sans-abri» la **personne qui ne dispose pas de son propre logement**, qui n'est pas en mesure de l'obtenir de ses propres moyens, et qui n'a dès lors pas de lieu de résidence ou qui **réside temporairement dans une maison d'accueil** en attendant qu'un logement soit mis à sa disposition²⁹². Selon la Cour du travail de Mons, les textes légaux ne précisent pas de modalités ou de délais particuliers pour apprécier cette situation provisoire. Elle ajoute dès lors à la définition, ce qui suit : «le fait d'être hébergé chez un tiers (famille ou connaissance) ou encore dans une institution, lorsque cette solution est passagère et provisoire, rentre dans la définition du "sans-abri"²⁹³. Au contraire, la Cour du travail de Gand estime qu'une personne ne disposant temporairement pas de son propre logement (situation volontaire ou involontaire) ne peut pas être considérée comme sans-abri si, pendant une période courte, elle trouve un hébergement dans sa famille ou chez des amis²⁹⁴. Qualifier le demandeur comme sans-abri doit être analysé

288 Sur l'adresse de référence, voy. Volet II de la présente recherche.

289 Voy. également Observatoire de la santé et du social de Bruxelles (2017), p.41. Le rapport aborde les évolutions 2008-2015 quant au recours à cette prime.

290 T.T. Anvers, 25 juin 2012, RG n° 12/607/A ; T.T. Anvers, 11 juin 2012, RG n° 11/7610/A.

291 En vertu de l'article 14, § 3 de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale (pour les bénéficiaires du revenu d'intégration) et de l'article 57bis de la loi organique des CPAS du 8 juillet 1976 (pour ceux qui ne bénéficient pas du revenu d'intégration).

292 Voy. art. 1er de l'AR du 21 septembre 2004. Si le demandeur répond aux conditions déterminées par l'AR, il a droit à l'intervention. Voy. T.T. Anvers, 13 décembre 2012, RG n° 12/837/A, RG n° 12/1485/A et RG n° 12/3291/A ; T.T. Anvers, 22 novembre 2012, RG n° 12/3815/A ; T.T. Anvers 15 novembre 2012, RG n° 12/3883/A ; C.T. Gand, 25 octobre 2012, RG n° 2011/AG/356 ; T.T. Anvers 1 février 2013, n°RG 11/2.645/A.

293 C.T. Mons, 2 mai 2012, RG n° 2011/AM/392.

294 C.T. Gand, 25 octobre 2012, RG n° 2011/AG/356.

286 C.E., 16 juillet 2004, n°133.979.

287 IWEPS, *op cit.*, p. 65.

*in concreto*²⁹⁵. La preuve de cette situation est à charge du demandeur²⁹⁶.

Le **montant de la prime d'installation** correspond toujours au **montant mensuel de la catégorie RIS «personne avec famille à charge»**, quelle que soit la catégorie réelle du bénéficiaire, à savoir 1190,27 € depuis le 1^{er} septembre 2017.

La prime doit être utilisée par le bénéficiaire pour **payer les frais d'aménagement et d'équipement du logement** : à savoir les dépenses pour l'achat de meubles et appareils électriques (lit, table, frigo, etc.), pour l'équipement ménager (assiettes, couverts, essuies, etc.) et la décoration (rideaux, peinture, éclairage) du logement²⁹⁷, ainsi que les frais de raccordement (gaz, électricité, etc.), et ce sans égard au caractère de nécessité²⁹⁸. Elle n'est **pas destinée au paiement du loyer ou de la garantie locative**²⁹⁹.

2. L'ALLOCATION DE RELOGEMENT³⁰⁰

89. L'allocation de relogement est une **aide régionale** ayant notamment³⁰¹ pour but de **permettre aux personnes sortant d'une situation de sans-abri, d'emménager dans un logement adéquat en supportant partiellement le coût du loyer et, éventuellement, de l'emménagement**. Cette aide est constituée d'une **allocation de déménagement** et d'une **allocation de loyer**. **L'allocation de déménagement ne sera toutefois pas accordée à la personne qui a bénéficié** – dans les six derniers mois précédant l'introduction de sa demande d'allocation de déménagement – de la majoration du

295 C.T. Gand, 25 octobre 2012, RG n° 2011/AG/356 ; T.T. Anvers, 13 décembre 2012, RG n°12/837/A, RG n°12/1485/A et RG n°12/3291/A ; T.T. Hasselt, 14 février 2012, RG n° 2112905 ; T.T. Bruxelles, 7 mai 2012, RG n° 12/010784.

296 C.T. Gand, 25 octobre 2012, RG n° 2011/AG/356. Voy. également T.T. Anvers, 20 décembre 2012, RG n° 12/3277/A ; T.T. Bruxelles, 7 septembre 2012, RG n° 12/3904/A ; T.T. Bruxelles, 27 avril 2012, RG n°11/12242 et RG n° 16442/A ; C.T. Gand, 25 octobre 2012, RG n° 2011/AG/356.

297 T.T. Anvers, 13 décembre 2012, RG n°12/837/A, RG n°12/1485/A et RG n° 12/3291/A ; T.T. Anvers, 22 novembre 2012, RG n°12/3815/A. Le fait que le logement soit entre-temps meublé ou ne le soit pas, n'est pas pertinent.

298 T.T. Charleroi, 4 décembre 2012, RG n° 11/3882/A. Le Tribunal précise que le caractère non vital ou non essentiel de certaines des dépenses effectuées par le demandeur dans le cadre de son installation, tels un écran plasma, un meuble vidéo ou un téléphone, ne peut être retenu pour refuser d'y affecter la prime d'installation, «dès lors que l'unique condition fixée par l'arrêté royal du 21 septembre 2004 à cet égard est que la prime soit destinée à l'aménagement et à l'équipement du logement, sans autre restriction».

299 Voy. art. 2, § 2, alinéa 2 de l'arrêté royal du 21 septembre 2004 ; T.T. Hasselt, 15 juin 2012, RG n° 2120973 ; C.T. Gand, 25 octobre 2012, RG n° 2011/AG/356.

300 Voy. Arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

301 L'allocation de relogement peut aussi être allouée aux locataires (non expulsés) qui déménagent à cause de l'insalubrité de leur habitat. Dans ce cas, ils doivent l'avoir loué et habité pendant au moins un an. Voy. n°106.

revenu annuel d'intégration ou **de la prime d'installation du CPAS**.

Pour bénéficier de l'allocation de relogement, il faut **satisfaire aux conditions cumulatives suivantes** : sortir d'une situation de sans-abri³⁰² ; emménager dans un logement adéquat dans la Région de Bruxelles-Capitale ; ne pas dépasser un plafond des revenus imposables ; avoir 18 ans au moins³⁰³ ; ne pas avoir bénéficié de l'ADIL ou de l'allocation de relogement par le passé ; ne pas être propriétaire d'un logement, ni en pleine propriété, ni en emphytéose, ni en usufruit.

Le **montant forfaitaire de l'allocation de déménagement** est de 840,43 €, augmenté de 10 % par personne à charge, limitée à 3 personnes à charge, soit une allocation maximale de 1092,56 €.

Le **montant de l'allocation de loyer** est plafonné à 162,83 €, augmenté de 10 % par personne à charge, limitée à 5 personnes à charge, soit une intervention maximale de 244,25 €/mois. Pour la calculer, l'administration prend le montant du loyer (sans les charges) du nouveau logement de l'intéressé duquel elle retranche le tiers de ses revenus mensuels.

L'allocation de loyer est accordée pour une période de 5 ans, renouvelable pour une nouvelle période de 5 ans, et dans ce cas à raison de 50 % du montant après révision des conditions d'octroi.

Il importe de préciser ici que l'allocation de relogement, de même que les diverses allocations-loyers, font actuellement l'objet d'une refonte totale, à travers un projet régional de réforme intitulée **«allocation-loyer généralisée»**.

3. DEUX POINTS DE PRIORITÉ POUR LES CANDIDATS-LOCATAIRES CONFIRMÉS/ RÉINSCRITS AU LOGEMENT SOCIAL

90. La personne dont le bailleur a mis fin anticipativement au bail, sans que cette rupture anticipée ne résulte d'une faute du locataire, bénéficie de **deux titres de priorité sur la liste d'attente des candidats au logement social**³⁰⁴. Ce titre de priorité n'est toutefois **accordé que si le congé est conforme au prescrit légal**

302 Seuls quatre cas de figure seront pris en compte : les personnes ayant bénéficié de la majoration du montant annuel du revenu d'intégration ; les personnes ayant bénéficié de la prime d'installation octroyée par les CPAS aux personnes perdant leur qualité de sans-abri ; les personnes munies d'une attestation délivrée par le CPAS et prouvant qu'elles perdent leur qualité de sans-abri ; les mineurs mis sous autonomie par décision du juge.

303 Ou être mineur émancipé ou mineur mis sous autonomie.

304 L'intéressé gagne ainsi un an et demie dans la file d'attente, puisqu'il est attribué un point de priorité après un an d'attente, et deux points par année suivante (cfr. art. 8 § 4 arrêté du 26 septembre 1996).

ou à défaut, si le candidat établit qu'il a entrepris les démarches en vue de le rendre conforme au prescrit légal³⁰⁵.

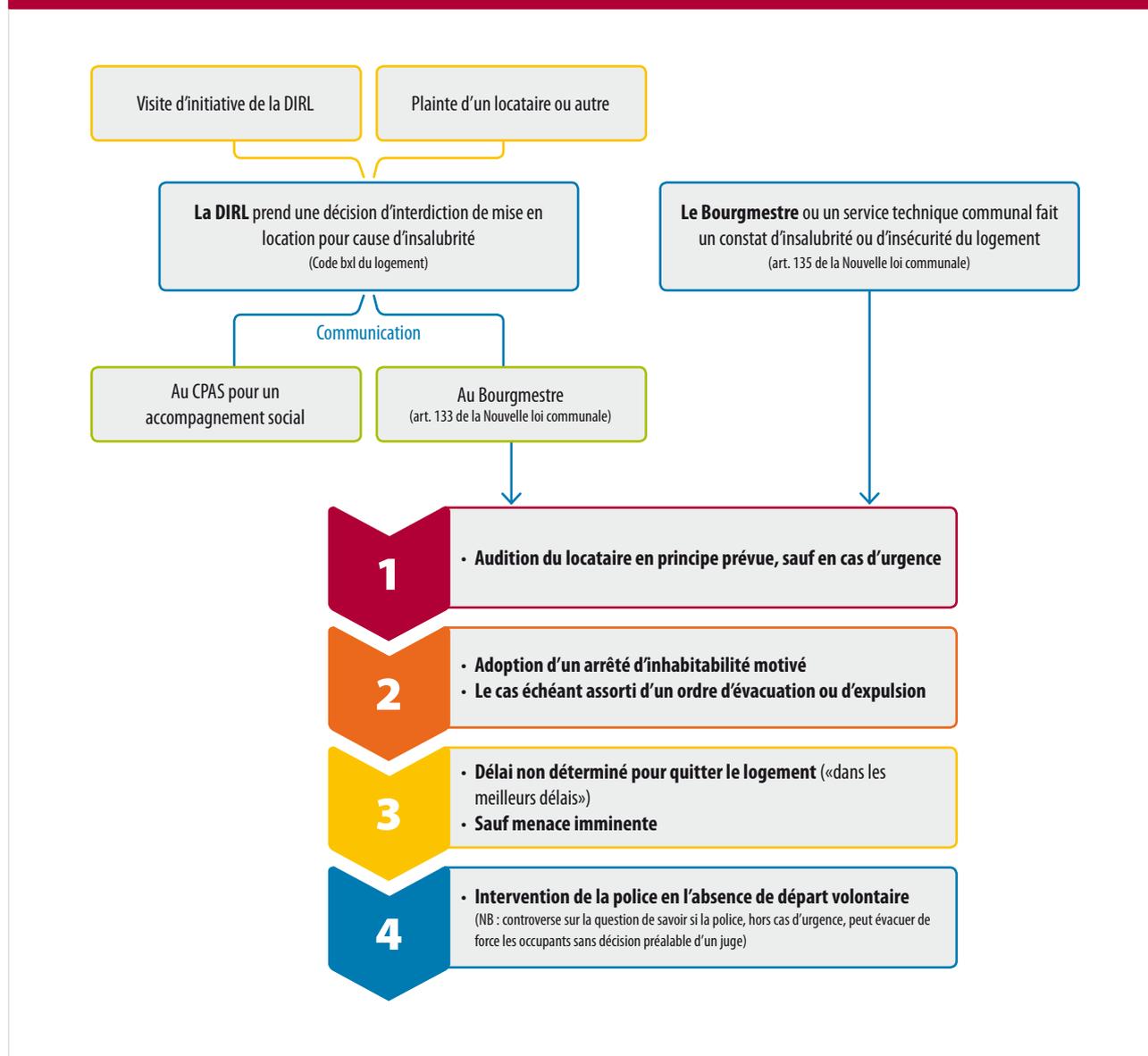
Sur l'intérêt de cette mesure, nous vous renvoyons toutefois aux n°**108 et 109**.

305 Art. 8 § 2, 1°, de l'A.R. du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

TITRE II. EXPULSION ADMINISTRATIVE POUR INSALUBRITÉ – DÉCIDÉE PAR UNE AUTORITÉ PUBLIQUE

91. En Région de Bruxelles-capitale, les **autorités communales peuvent décider de prononcer des arrêtés d'inhabitabilité**, au motif de la **lutte contre les logements insalubres**, soit **d'initiative (chapitre I)**, soit **à la suite d'une décision de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (DIRL) (chapitre II)**.

FIGURE VII – EXPULSION ADMINISTRATIVE POUR CAUSE D'INSALUBRITÉ



Les personnes qui doivent quitter leur logement sur cette base ont un accès potentiel à de nouveaux droits qu'il convient, le cas échéant, d'activer (**chapitre III**). À noter qu'en Région bruxelloise, arriver jusqu'à l'expulsion physique sur cette base semble relativement peu fréquent. En effet, sauf péril immédiat, le conseil d'État demande qu'une solution de relogement soit préalablement trouvée. Néanmoins, il est utile de décrire le cadre juridique y afférant, et de souligner les risques potentiels pour les personnes précarisées.

Enfin, il faut mentionner, sous ce Titre, que la mauvaise qualité du logement peut, parallèlement aux procédures administratives, donner lieu à une **procédure civile (devant le Juge de Paix)**, voire à une procédure pénale, toutes deux **débouchant éventuellement à une perte de son logement pour l'occupant (chapitre IV)**.

Alerte «personnes précarisées» – Moindre garantie des droits des locataires lors des expulsions administratives

Le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale pointe utilement, en janvier 2018, «*qu'en plus d'être traumatisante – comme l'est toute expulsion – l'expulsion pour cause d'insalubrité a pour caractéristique une moindre garantie des droits du locataire. Tout d'abord, le locataire n'a que rarement 'commis' une faute, car l'insalubrité du logement est souvent due au logement lui-même ou à la négligence du propriétaire. Ensuite, le locataire ne bénéficie pas de la possibilité de passer devant un juge de paix pour faire valoir ses arguments. Les décisions du bourgmestre ne peuvent être contestées que devant les collèges administratifs. Le locataire ne pourra donc pas faire appel ou opposition de la décision devant un juge civil, même s'il peut saisir ce dernier dans une procédure parallèle afin de demander d'être indemnisé par le propriétaire. Enfin, le locataire ne sera pas protégé par les mesures prévues en cas d'expulsion ordonnée par un juge de paix, telles que l'avertissement automatique du CPAS, l'intervention d'un huissier de justice et le délai minimum d'un mois entre le jugement et l'expulsion. Sauf en cas de menace imminente, les arrêtés d'inhabitabilité laissent un délai de 3 mois aux habitants pour quitter leur logement, mais la signification ne se fait pas par voie d'huissier, manquant parfois d'effectivité dans la transmission de l'information*»³⁰⁶.

306 Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2018), pp. 110 et 111.

CHAPITRE I D'INITIATIVE PAR LES AUTORITÉS COMMUNALES

1. UNE NOTION RESTRICTIVE DE L'INSALUBRITÉ

92. Les autorités communales doivent faire cesser, par le biais d'arrêtés de police, toute atteinte à la salubrité et à la sécurité (risque d'incendie³⁰⁷, par exemple) qui trouverait son origine, notamment, dans l'existence de logements insalubres³⁰⁸. Au sens de la loi communale, l'insalubrité ne peut concerner que des critères hygiéniques de santé publique : ainsi, est insalubre l'habitation dont l'occupation risque de provoquer ou de favoriser la propagation de maladies contagieuses, celle ne respectant pas le strict minimum en matière d'hygiène, mettant en danger outre la santé des occupants, la santé publique en général³⁰⁹.

L'intervention/l'action/l'autorité de la police communale, compétente en principe pour les lieux publics, s'opère également dans les lieux privés si l'insalubrité est susceptible de se propager et de provoquer des fléaux calamiteux : risque de contagion à d'autres immeubles ou risque pour la santé des occupants et riverains (présence de rats, cafards, vermine, forte humidité, maladies infectieuses, mэрule, etc.) ou encore l'instabilité d'un bâtiment menaçant la sécurité publique.

2. ÉLÉMENTS DE PROCÉDURE : AUDITION PRÉALABLE DU LOCATAIRE ET MOTIVATION DE LA DÉCISION

93. Le Bourgmestre va rigoureusement apprécier si le logement est insalubre au sens de la loi communale³¹⁰, et prendra un arrêté de police – **arrêté d'inhabitabilité doublé en cas de nécessité d'un ordre d'évacuation ou d'expulsion forcée** –, qui devra être **dûment motivé** ; la motivation doit permettre de vérifier que le bourgmestre n'a pas commis une erreur manifeste de jugement et de comprendre pourquoi certaines observations (des intéressés) ont été écartées³¹¹.

307 CE, n°215.288 du 22 septembre 2011.

308 Art. 135 de la Nouvelle loi communale. Il s'agit de la police administrative générale.

309 Bernard N. et Lemaire L. (2010), p. 134.

310 Cette constatation se fait par le bourgmestre lui-même ou, le plus souvent, sur la base d'un rapport technique minutieusement établi par le service ou le technicien compétent (service d'urbanisme, ingénieur en stabilité, police, services d'incendie, etc.). Voy/ BRULOCAFICHES – Les arrêtés de police du bourgmestre – Fiche 1 www.avcb-vsgb.be

311 Voy. Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

La mesure de police ordonnée à l'égard d'un bâtiment insalubre ou menaçant ruine ne peut dépasser ce qui est **strictement nécessaire (principe de proportionnalité)** pour assurer la salubrité publique ou la sécurité publique. Si le bourgmestre a le choix entre plusieurs mesures, le Conseil d'État estime qu'«il n'agirait pas légalement en adoptant la mesure la plus sévère dès lors que celle-ci se révélerait hors de toute proportion avec les faits censés la justifier ou l'objectif à atteindre»³¹².

94. Sauf en cas d'urgence dûment motivée, le Bourgmestre a une **obligation de permettre préalable-ment aux intéressés, dont le locataire, d'être entendus avant l'adoption de son arrêté**, dès lors qu'il envisage de prendre une mesure grave³¹³ à l'encontre de l'administré (*in casu*, la privation de son logement)³¹⁴. **Dans la pratique**, il s'avère toutefois que les **locataires ne sont pas toujours entendus et que leur avis est rarement pris en compte**³¹⁵.

Ce principe d'audition préalable implique concrètement que l'administré doit, en principe :

- Être averti via une convocation suffisamment explicite de la mesure et de ses motifs ;
- Pouvoir prendre connaissance de l'ensemble du dossier ;
- Disposer d'un délai suffisant pour faire valoir ses observations (délai qui s'apprécie en fonction de la situation concrète) ;
- Pouvoir exposer ses moyens de défense oralement ou par écrit³¹⁶. Le Conseil d'État a également accepté, dans certains cas, que cela se fasse par un simple entretien téléphonique entre l'administré et le bourgmestre³¹⁷.

95. Le recours à la force – pour procéder à l'évacuation ou à l'expulsion des occupants refusant de quitter les lieux – se fera par la police communale, en cas d'urgence (ex. : plafonds menaçant de s'écrouler) sur la base et dans les conditions des articles 42 et 43 de la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux. Dans les hypothèses où ne pèse pas de danger imminent sur les occupants, l'expulsion par la force nécessitera vraisemblablement une autorisation d'un juge³¹⁸.

96. Enfin, il est utile de rappeler ici que les instances locales devraient faire usage de leur faculté de réaliser des travaux urgents, à la place et aux frais du propriétaire négligent, en guise de mesure préventive³¹⁹.

3. **CONTESTATION DE L'EXPULSION ET OBLIGATION DE RELOGEMENT PESANT SUR LES AUTORITÉS COMMUNALES ?**³²⁰

97. L'**arrêté d'inhabitabilité** peut faire l'objet d'un **recours – ouvert tant au propriétaire qu'au locataire ou à l'occupant**³²¹ – **en annulation et en suspension devant le Conseil d'État**, qui va généralement considérer que l'expulsion d'un logement peut constituer un risque de «préjudice grave et difficilement réparable au cas où l'expulsion ne s'accompagnerait pas d'un relogement», en ordonnant dès lors la suspension³²³. En conséquence, le bourgmestre ne procédera à l'expulsion effective qu'en cas «d'obtention de certaines assurances quant aux possibilités concrètes de relogement des expulsés dans une habitation saine et accessible financièrement»^{324/325}.

Selon une jurisprudence fréquente du Conseil d'État, le **Bourgmestre doit donc, au minimum, s'enquérir des solutions de relogement de l'intéressé**³²⁶.

La **loi communale n'impose, pour sa part, aucune obligation de relogement**, et ne prévoit pas d'informer le CPAS compétent.

98. Parallèlement aux procédures administratives, le locataire peut invoquer la violation des normes de salubrité devant la Justice de Paix, dans le cadre d'une procédure civile contre son bailleur, pour obtenir réparation du préjudice subi (voy. **n°111 à 115**).

Alerte «personnes précarisées»

Dans cette procédure d'expulsion administrative prise d'initiative par le Bourgmestre, il faut épinglez, comme **aspects particulièrement critiques pour les personnes précarisées, l'absence d'audition systématique, d'avertissement du CPAS, de recours accessible à un juge judiciaire (échappant au formalisme du Conseil d'État) et d'obligation de relogement.**

312 C.E., 21 janvier 2004, QUIEVY, n° 127.292, *Inforum* n° 194086.

313 Selon le Conseil d'État, la gravité peut découler de l'atteinte aux intérêts matériels ou moraux de l'intéressé.

314 C.E., 29 avril 1970, *CLAEYS*, n° 14.098 cité in P. Goffaux, *Dictionnaire élémentaire de droit administratif*, Bruylant, 2006, p. 30.

315 Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2018), p. 111.

316 C.E., 5 janvier 2010, *SA ESPACE FALSTAFF*, n° 199.338, *Inforum* n° 245226.

317 C.E., 29 août 2006, *S.A. CZH INVEST et COLIN*, n°162080, *Inforum* n°213381.

318 Cette question est controversée dans la doctrine, certains considérant que le passage par un juge ne serait pas obligatoire.

319 En application de l'article 135 § 2 de la Nouvelle loi communale.

320 Voy. notamment Bernard N. (2013a).

321 J.E. (VI réf), 16 juillet 2009, *Peluso*, n°195.360.

322 C.E.(XIII réf.), 23 septembre 1999, *Jadoul*, n°82.382, *Amén.*, 2000, p. 199.

323 Voy. notamment C.E., 16 juillet 2004, n°133.979, *Échos du Logement*, 2005, 212

324 Bernard N. et Lemaire L., 2010, p. 137.

325 Voy. également : Prés. Trib. Namur, réf., 11 mai 1994, *Dr. Quart Monde*, 1995, n° 7, note J. Fierens. Par une ordonnance du 11 mai 1994, le président du Tribunal de première instance de Namur a infligé au bourgmestre de Namur une interdiction d'exécuter un ordre d'expulsion à la suite d'une déclaration d'insalubrité d'une habitation, au motif que l'article 23 de la Constitution fait naître des droits subjectifs pour le citoyen qui doivent être respectés par les pouvoirs publics.

326 Bernard N., «Motivation et conséquences sur le plan administratif d'un arrêté d'inhabitabilité», in Bernard N. et De Pauw G. (dir.), 2004, pp. 94 et s.

CHAPITRE II À LA SUITE D'UNE DÉCISION DE LA DIRECTION DE L'INSPECTION RÉGIONALE DU LOGEMENT (DIRL)³²⁷

1. PROCÉDURE D'INTERVENTION DE LA DIRL

99. En application de l'article 3 du Code bruxellois du logement, chacun a **droit à un logement décent**, qui se voit dès lors appliquer – par le truchement de dispositions régionales – une **série d'exigences minimales en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement**³²⁸. Ces normes **s'appliquent désormais à tous les baux d'habitation**, en tirant un trait définitif sur les prescriptions fédérales en la matière³²⁹.

Un Service d'Inspection régionale a été institué – la **DIRL** –, investi de pouvoirs d'enquête pour vérifier la qualité des logements. Si à l'issue de celle-ci, il apparaît que le logement ne satisfait pas aux normes minimales, il pourra, outre l'infliction d'une amende administrative, **prononcer une interdiction de «continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement»** prenant effet :

- *immédiatement*, si les manquements sont d'une telle gravité qu'ils sont susceptibles de mettre en danger la sécurité ou la santé des occupants³³⁰
- *à l'issue du délai réservé pour exécuter les travaux exigés par la DIRL* (délai de 12 mois, renouvelable une fois), si ces derniers n'ont pas été réalisés, et ce en fonction

327 Sur cette question, voy. notamment : Bernard N. et Mahoux A. (éd.), 2014.

328 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *Moniteur Belge*, 19 septembre 2003. Voy. également Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 novembre 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité pour la location de logements meublés.

329 Voy. art. 219, §2, du Code bruxellois du logement. Cette disposition ne réfère plus à l'art. 2, § 1er, al. 1er, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil. Sont abrogés en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1er, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (*M.B.* du 21 mai 2007) et de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil (*M.B.* du 21 mai 2007).

330 Voy. art. 7 § 5 du Code du logement. Si la gravité n'atteint pas un tel degré, la DIRL peut mettre le bailleur en demeure de réaliser les travaux dans un délai déterminé.

du nombre, de la nature et de la gravité des défauts subsistants³³¹

Au cas où **la visite du logement n'a pas pu se réaliser** à défaut pour les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, et si la visite est organisée d'initiative, après avertissement, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement contenues dans le Code bruxellois du logement³³², **et se voit également frapper d'une interdiction**.

100. Il importe donc de préciser que toute décision de la DIRL est précédée d'une visite préalable de celle-ci sur les lieux, sauf si le propriétaire empêche cette visite ou si le bien est reloué sans la délivrance préalable de l'attestation de contrôle de conformité.

La DIRL peut faire des **visites d'initiative, sans plainte préalable du locataire/occupant, mais alors uniquement «en présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès verbal»**³³³. Avant l'introduction de cette mesure en 2013, il arrivait que le bailleur, une fois prévenu de la visite, fasse libérer les lieux ou fasse pression sur le locataire pour qu'il refuse l'accès au logement. Cette absence d'avertissement préalable ne vaut que pour les visites d'initiative, et non pour les descentes sur les lieux après dépôt d'une plainte par le locataire.

De façon générale, quand elle est sollicitée par le locataire via dépôt de plainte, la DIRL ne doit pas effectuer la visite dans un délai strict fixé par la loi, mais bien dans un délai raisonnable : concrètement, elle se donne généralement six semaines pour effectuer une visite dans le cadre de dossiers une fois complets.

2. INFORMATION DU CPAS ET DU BOURGEMESTRE

101. L'interdiction de «continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement» devra être **notifiée** au bailleur et aux occupants, mais également au **CPAS et au bourgmestre de la commune où est basé le logement**³³⁴. Le **CPAS** pourra enclencher une procédure d'**accompagnement social**, pendant qu'il appartiendra au **bourgmestre d'exécuter l'interdiction** via l'adoption d'un arrêté d'inhabitabilité³³⁵, sans pouvoir

331 Voy. art. 7 § 3, al. 7 du Code bruxellois du logement. L'interdiction de location ne sera pas prononcée pour les défauts de qualité de «minime importance».

332 Voy. art. 7 § 1, al. 5 du Code bruxellois du logement.

333 Ex. : façade délabrée, nombre de sonnettes disproportionné par rapport au volume du bâtiment, indices d'occupation du sous-sol, autre dossier existant quant au bailleur, ...

334 Voy. art. 8 al. 1er du Code bruxellois du logement.

335 En application de l'art. 133 de la Nouvelle loi communale. Voy. V. Dewolf et H. Doyen, «Le point de vue des bourgmestres», in Bernard N. (sous la direction

la contester, ni exercer le moindre pouvoir d'appréciation à l'égard de son contenu³³⁶. Le pouvoir d'appréciation du bourgmestre ne porte, en effet, que sur les seules modalités d'exécution de la décision régionale : modalités et délais d'évacuation des locataires, modalités d'affichage de la décision d'interdiction, éventuelle apposition de scellés ... Le bourgmestre veillera également à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés³³⁷.

3. OBLIGATION DE RELOGEMENT PESANT SUR LES AUTORITÉS PUBLIQUES CONCERNÉES

102. Au locataire dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location mise en exécution par le bourgmestre, une proposition de relogement doit être adressée au plus tard au moment de l'expulsion, dans la mesure des disponibilités : d'abord, le bourgmestre vérifie si, sur le territoire de sa commune, un logement est disponible parmi les logements locatifs des différents opérateurs immobiliers publics, à savoir des communes, CPAS, Régie foncière, SLRB et SISF. À défaut de disponibilité, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) procède au même exercice, mais à l'échelle de la Région³³⁸.

La proposition ne doit toutefois être formulée que dans le mois de l'expulsion, en cas de fermeture immédiate³³⁹.

103. Cette obligation de relogement est une obligation de moyen (obligation de tout mettre en œuvre pour en trouver un), mais non de résultat.

4. RECOURS

104. Le bailleur/propriétaire dispose d'un recours administratif, contre la décision d'interdiction de mise en location et l'amende infligée, auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué à cet effet³⁴⁰.

Le locataire peut également introduire une plainte, auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué, contre toute décision de la DIRL résultant de son enquête : interdiction de mise en location, mise en demeure du propriétaire pour accomplissement de travaux, ...³⁴¹

Pour rappel, parallèlement aux procédures administratives, le locataire peut invoquer la violation des normes de salubrité devant la Justice de Paix, dans le cadre d'une procédure civile contre son bailleur, pour obtenir réparation du préjudice subi (voy. n°111 à 115).

Alerte «personnes précarisées» – L'impassé de la lutte contre l'insalubrité

«L'insalubrité d'un logement, par ses multiples effets induits (entre autre sur la santé des occupants), fonctionne traditionnellement comme un amplificateur de pauvreté»³⁴².

Toutefois, la plainte à la DIRL suivie d'une décision – sur laquelle le locataire a peu de prise – pourra conduire à une situation pire encore : la fermeture du bien et un risque d'expulsion sans solution de relogement pour le locataire. Car, si la fermeture doit légalement être accompagnée d'une solution de relogement, c'est une obligation de moyen, et les pouvoirs locaux ne disposent pas de logements de transit en suffisance. La Région bruxelloise ne totalise environ que 500 logements de transit³⁴³.

de), 2011, p. 102.

336 Voy. CE, n°221.040 du 16 octobre 2012. Les travaux parlementaires confirment également, à cet égard, que le rôle du bourgmestre se limite à appliquer et exécuter la décision régionale, ce qui avait d'ailleurs fait réagir certains membres du parlement bruxellois exposant que si la Région prend la décision, «c'est la commune qui devra exécuter le sale travail, c'est-à-dire l'expulsion» (Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, session 2002/2003, n°416/2, p. 119).

337 Voy. art. 8 al. 2 du Code bruxellois du logement.

338 Art. 12 al. 2 du Code bruxellois du logement.

339 Art. 12 al. 3 du Code bruxellois du logement.

340 Art. 7 § 4 al. 1er et 10 § 3 du Code bruxellois du logement. Le propriétaire insatisfait de l'issue du recours peut encore introduire une requête en annulation, couplée le cas échéant avec une demande de suspension, devant le Conseil d'État.

341 Art. 7 § 4 al. 4 du Code bruxellois du logement.

342 Bernard N. et Hubeau B. (2010), pp. 199 et s.

343 Parlement RBC – Commission logement : Interpellation de Caroline DESIR à Madame Céline Fremault concernant la politique menée en matière de logement insalubre – 12/10/2017, C.R.I. COM (2017-2018), n°12, p.27.

CHAPITRE III OUVERTURE POTENTIELLE DE DROITS POSTÉRIEUREMENT À L'EXPULSION ADMINISTRATIVE

1. PRIME D'INSTALLATION

105. Nous vous renvoyons aux développements du n°88.

2. ALLOCATION DE RELOGEMENT

106. Nous avons évoqué, *supra* n°89, l'allocation de relogement, constituée d'une allocation de déménagement et d'une allocation de loyer, à savoir une aide financière régionale destinée, notamment, **aux personnes sortant de certaines situations de sans-abrisme**.

Il importe de préciser ici que **l'allocation de relogement** peut également être octroyée **aux locataires qui déménagent vers un logement adéquat dans la RBC** à cause, notamment, de **l'insalubrité de leur habitat précédent**. Dans ce cas, ils doivent avoir loué et habité le bien insalubre pendant au moins un an et de manière ininterrompue.

Pour bénéficier de l'allocation de relogement en qualité de locataire, il faut en outre **satisfaire aux conditions cumulatives suivantes** : ne pas dépasser un plafond des revenus imposables ; avoir 18 ans au moins³⁴⁴ ; ne pas avoir bénéficié de l'ex-ADIL ou de l'allocation de relogement par le passé.

La durée et les montants de l'allocation de relogement octroyée aux locataires sont identiques à ceux octroyés aux **personnes sortant de certaines situations de sans-abrisme**.

3. ACCÈS AU FONDS BUDGÉTAIRE RÉGIONAL DE SOLIDARITÉ³⁴⁵

107. Ce Fonds est créé dans le but d'assurer aux **personnes expulsées administrativement, à la suite d'une décision de la DIRL** :

- un **montant mensuel** pour intervenir dans la différence **entre le loyer du nouveau logement, et 33 % des revenus mensuels nets imposables du ménage dont le minimum présumé est équivalent au revenu d'intégration du CPAS** ;
- ainsi qu'une **somme forfaitaire** pour couvrir – tout ou partie – des frais de déménagement ou d'installation³⁴⁶.

L'intervention dans le montant du nouveau loyer est allouée pendant une période de trois ans à dater de la signature du bail (d'une durée minimum d'une année) pour un nouveau logement situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, sans considération sur la qualité de ce dernier.

Les montants du Fonds budgétaire régional de solidarité sont octroyés déduction faites d'éventuelles autres aides au logement.

4. DROIT D'ACCÈS PRIORITAIRE AUX LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES POUVOIRS PUBLICS

108. Sauf lorsque l'insalubrité est manifestement imputable au locataire³⁴⁷, **cinq points de priorité** sont accordés à ce dernier³⁴⁸, en cas de fermeture du bien loué par **arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre, tant sur la base de sa compétence de police propre qu'en exécution d'une décision prise par la DIRL**³⁴⁹.

Les logements «gérés par les pouvoirs publics» englobent outre ceux du parc social, les logements des CPAS, ceux des régies communales ou régionale, ceux proposés à la location par le Fonds du logement dans le cadre de l'aide locative, ... Force est toutefois de constater qu'en réalité les cinq points de priorité ne sont accordés systématiquement qu'aux candidats au logement social, ce droit d'accès prioritaire n'ayant pas fait l'objet d'une mise en œuvre systématique pour les autres types de logements publics³⁵⁰.

346 Voy. art. 11 § 1 du Code bruxellois du logement et art. 7 de l'Arrêté du 6 juillet 2015 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux procédures du service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'octroi des interventions dans le montant du nouveau loyer et aux frais de déménagement ou d'installation du Fonds budgétaire régional de solidarité.

347 Art. 12, al. 1er du Code bruxellois du logement.

348 L'intéressé gagne ainsi trois ans dans la file d'attente, puisqu'il est attribué un point de priorité après un an d'attente, et deux points par année suivante (cfr. art. 8 § 4 arrêté du 26 septembre 1996).

349 Art. 8 § 1er de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996.

350 Et ce malgré l'obligation de se doter de règles d'attribution transparentes des logements gérés par les Communes et CPAS. Cfr. Ordonnance du Parlement bruxellois du 19 décembre 2008 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements, *M.B.*, 28 janvier 2009.

344 Ou être mineur émancipé ou mineur mis sous autonomie.

345 Ce Fonds est notamment alimenté par les amendes administratives imposées par la DIRL aux propriétaires défaillants (voy. art. 11 § 2 du Code bruxellois du logement).

L'utilité de l'octroi de points de priorités est toutefois fréquemment mise en doute au regard de l'absence de logements disponibles dans les sociétés immobilières de service public (SISP)³⁵¹.

109. Les cinq points de priorité accordés permettront en outre d'accéder, s'ils s'additionnent à minimum 7 points déjà acquis, à l'allocation-loyer, destinée aux candidats-locataires inscrits sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social. C'est une aide financière régionale qui a pour but de couvrir une partie du loyer d'un logement privé supporté par certains d'entre eux.

Cette allocation est uniquement accessible aux candidats-locataires ayant personnellement reçu une lettre de l'administration (Direction du Logement) suite aux vérifications provisoires des conditions de base : cumuler au moins 12 titres de priorité, habiter la Région de Bruxelles-Capitale et ne pas encore être locataire d'un logement social³⁵².

5. DROIT D'ACCÈS PRIORITAIRE AUX LOGEMENTS CONCERNÉS PAR LE DROIT DE GESTION PUBLIQUE

110. Les logements vides pris en gestion publique par un opérateur public, dans le cadre du Code du logement, devront être prioritairement proposés aux locataires expulsés des habitations, à la suite d'une décision de la DIRL en ce qu'ils ne répondent pas aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement bruxelloises³⁵³.

Malheureusement, le droit de gestion publique demeure sous-exploité, malgré ses améliorations³⁵⁴.

CHAPITRE IV AUTRES PROCÉDURES CONSÉCUTIVES À L'INSALUBRITÉ D'UN LOGEMENT ET POUVANT MENER À L'ÉVICTION DU LOCATAIRE

1. PROCÉDURE CIVILE : LE SORT DE L'INSALUBRITÉ DEVANT LE JUGE DE PAIX

111. Plutôt que de déposer plainte auprès de la DIRL du chef d'insalubrité de son logement, il est parfaitement loisible au locataire d'emprunter la voie judiciaire civile : il peut saisir le juge de Paix en vue d'exercer son option entre résolution judiciaire du bail et exécution forcée des travaux : option organisée par la législation fédérale³⁵⁵, que les législateurs régionaux ont préservé³⁵⁶.

En attendant l'exécution éventuelle des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer³⁵⁷. En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge a le pouvoir d'inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au locataire, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement³⁵⁸.

112. Si le locataire renonce à l'option pré-exposée, ou si le juge considère le degré d'insalubrité avérée comme incompatible avec cette option, la sanction qu'il pourra infliger sera la nullité du bail, avec pour conséquence la restitution au locataire de l'ensemble des loyers par le propriétaire (la nullité étant rétroactive) et en contrepartie le versement d'une indemnité d'occupation mensuelle par le locataire. Cette dernière indemnité est diminuée d'autant – par rapport au loyer – pour tenir compte du trouble de jouissance causé par l'insalubrité du bien³⁵⁹. Cette sanction de nullité est plus forte que la résolution du bail aux torts du propriétaire ou l'exécution forcée des travaux.

113. Une nouvelle disposition du Code bruxellois du logement prévoit en outre, depuis le 1er janvier 2018, que le Juge de Paix prononcera, de plein droit, et donc sans liberté d'appréciation, la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation du chef de «marchand de sommeil», lorsque le bien visé par le

351 Dans ce sens, voy. : Parlement RBC – Commission logement : Interpellation de Caroline DESIR à Madame Céline Fremault concernant la politique menée en matière de logement insalubre – 12/10/2017, C.R.I. COM (2017-2018), n°12, p.27

352 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 février 2014 instituant une allocation loyer pour les candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social.

353 Art. 18 § 2, al. 3 du Code bruxellois du logement.

354 Voy. Parlement RBC – Commission logement, Interpellation de Mme Nadia El Yousfi concernant le «droit de gestion publique», à la Ministre du Logement, C.R.I. COM (2015-2016), n°58 – 4/02/2016 – p. 31. La Ministre confirme qu'il est très peu utilisé.

355 Art. 2, §1er, al. 6, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

356 Bernard N. (2018b), pp. 4-11.

357 Art. 219 § 3, al. 2 du Code bruxellois du Logement.

358 Art. 219 § 3, al. 3 du Code bruxellois du Logement.

359 Tribunal civil francophone Bruxelles (77e chambre), 8 mars 2016, J.L.M.B., 2018/4, pp. 165-173.

contrat de bail ne respecte pas les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements³⁶⁰.

Autrement dit, le juge devra désormais prononcer la nullité du contrat de bail dès que ces deux conditions sont réunies, et ce quand bien même les condamnations pénales porteraient sur des biens autres que le bien loué, et que les manquements aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement seraient dépourvus de gravité.

Le Conseil d'État s'est interrogé sur le caractère proportionné de cette sanction de nullité dans ce cas de figure :

«(...) Dans certains cas, les intérêts du preneur, même à l'égard d'un bailleur condamné depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III quater, du Code pénal, sont mieux protégés par l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité du bien loué avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement que par la nullité du bail.

22.4. (...) *il n'est fait aucune distinction entre les baux de biens qui ont donné lieu à cette condamnation et les baux qui n'ont pas conduit à une condamnation. Pourtant, la sanction prévue par l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est justifiée dans l'exposé des motifs par le fait que «[ces] baux, indépendamment du point de savoir si le bien est conforme aux normes, entraînent dans les faits des occupations contraires aux exigences de dignité humaine liées à l'occupation d'un logement». Cette justification n'est cependant pertinente que pour autant qu'il s'agisse de baux qui ont conduit à une condamnation pénale. L'application de l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement aux baux n'ayant pas conduit à une telle condamnation ne paraît dès lors pas proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet»³⁶¹.*

114. Les nouvelles dispositions du Code bruxellois du logement, entrées en vigueur le 1er janvier 2018, traitent par ailleurs du **sort (civil) du bail portant sur un bien frappé par une interdiction de mise en location (dictée par la DIRL)**³⁶². Le contrat de location subira ainsi la **caducité de plein droit si cette interdiction intervient postérieurement à la conclusion du bail**; et une **annulation de plein droit si l'interdiction à la location**

lui est antérieure³⁶³ : car c'est en pleine connaissance de cause que le bailleur aurait alors décidé de contracter, ce qui requiert une sanction plus forte. Alors que la caducité n'agit que pour l'avenir, la nullité est rétroactive et, de ce fait, est une sanction majorée puisqu'elle implique la restitution des prestations réciproques.

Dans les deux cas, le Code bruxellois du logement prévoit à nouveau que le bailleur peut désormais devoir au preneur une **indemnité, susceptible d'inclure les «frais de relogement»** de ce dernier³⁶⁴.

115. Dans tous les cas pré-exposés, le **maintien du locataire dans les lieux postérieurement à l'annulation du contrat** peut logiquement aboutir à une **expulsion**.

Alerte «personnes précarisées» – Risque d'augmentation de perte de logements depuis le 1er janvier 2018

Ces **nouvelles dispositions du Code bruxellois du logement sont problématiques**. En effet, la nullité ou la caducité «de plein droit» évacue tout pouvoir d'appréciation du Juge de Paix ; or, l'interdiction de mise en location n'est pas toujours la conséquence de manquements graves aux normes de salubrité, mais parfois de violations plus mineures (voy. n°99). Le Conseil d'État lui-même dans son avis sur l'avant-projet d'ordonnance, a rappelé *«que la sanction de la nullité «n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur.»*³⁶⁵ Une telle sanction est disproportionnée, et ne rencontre pas forcément l'intérêt du preneur qui pourrait souhaiter se maintenir dans le bien loué en l'absence d'alternative³⁶⁶.

Ces dispositions risquent **d'augmenter considérablement les pertes de logement pour les personnes précaires, public-cible des logements présentant des défauts de qualité**.

360 Art. 219 § 5 du Code bruxellois du Logement.

361 Conseil d'État, avis 60.380/3 du 3 janvier 2017 sur un avant-projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, pp. 52-53 : www.raadvst-consetat.be (page visitée le 17 avril 2018)

362 Cette question avait fait l'objet de vifs débats en doctrine. Voy. Bernard N., «L'impact sur le contrat de bail des règles prises par les Régions en matière de salubrité, d'urbanisme et de performance énergétique. Position de la question», *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB)*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 9 et s.

363 Art. 219, § 4, al. 1er et 2, du Code bruxellois du logement.

364 Art. 219, § 4, al. 4, du Code bruxellois du logement.

365 Conseil d'État, avis 60.380/3 du 3 janvier 2017 sur un avant-projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, pp. 52-53.

366 Notons que le 30 avril 2018, un recours en annulation de l'article 219, §§ 4 et 5 du Code bruxellois du Logement a été introduit devant la Cour constitutionnelle par l'ASBL «Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat / Brusselse Bond voor het recht op Wonen» et l'ASBL «Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement» (numéro de rôle : 6918 (FR)).

2.

**PROCÉDURE PÉNALE : LA LUTTE
CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL**

116. La «lutte contre les marchands de sommeil» n'est pas organisée dans le Code bruxellois du logement, mais relève des articles 433*decies* à 433*quinquiesdecies* du Code pénal, destinés à sanctionner l'abus de vulnérabilité d'autrui en vendant, louant ou mettant à disposition des biens en vue de réaliser un profit anormal³⁶⁷. L'infraction requiert plusieurs éléments constitutifs, à savoir : la mise à disposition, la location ou la vente d'un bien meuble ou immeuble ; dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine ; afin de réaliser un profit anormal ; la victime se trouvant dans une situation précaire de sorte qu'elle n'a pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus³⁶⁸.

Le caractère *indigne* du logement se détermine, notamment, par «l'absence, l'insuffisance ou la dangerosité manifestes des équipements électriques ou sanitaires ou à l'exiguïté des lieux eu égard au nombre de locataires hébergés»³⁶⁹.

117. Les juridictions pénales³⁷⁰ peuvent **confisquer un bien destiné au logement**, dont le propriétaire est jugé coupable d'infraction dites de «marchand de sommeil». Préalablement à l'éventuelle condamnation du propriétaire, dès le stade de l'information ou de l'instruction, le **bien peut déjà être saisi** respectivement par le Procureur du Roi ou le Juge d'instruction³⁷¹.

Les **victimes** se trouvent dès lors soudainement, et contre leur gré, privées de leur logement. Le Code pénal prévoit qu'elles **peuvent être «le cas échéant», accueillies ou relogées sur décision des autorités compétentes, les frais de relogement étant à charge du prévenu ou, en cas d'acquiescement, à charge de l'État ou du CPAS compétent**³⁷².

367 Art. 433*terdies* du Code pénal : «Sera puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende de cinq cents euros à vingt-cinq mille euros, quiconque aura abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouve une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire, de sa situation sociale précaire, de son âge, d'un état de grossesse, d'une maladie, d'une infirmité ou d'une déficience physique ou mentale, en vendant, louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien meuble, une partie de celui-ci, un bien immeuble, une chambre (...) dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine. L'amende sera appliquée autant de fois qu'il y a de victimes».

368 Voy. Beernaert M.-A. et Le Cocq P. (2006), pp. 335-406 ; Lugentz F. (2013), p. 810-815 ; Clesse Ch.-E. et Lugentz F. (2010), p. 666. Voy. également Cass., 19 mai 2009, rôle n° P.09.0064.N, www.juridat.be

369 Tholomé L. (2016), pp. 58-59.

370 Tribunal correctionnel et, en appel, chambres correctionnelles de la Cour d'appel.

371 Art. 433*quaterdecies* du Code pénal.

372 Art. 433*quinquiesdecies* du Code pénal.

TITRE III

EXPULSION SAUVAGE OU DÉPART FORCÉ

CHAPITRE I

UNE PRATIQUE FRÉQUENTE

118. Le juge de Paix de Grâce-Hollogne rappelait, dans son jugement du 20 septembre 2005, des règles fondamentales³⁷³ :

«Le droit de la location de logements, dominé par l'article 1762bis du Code civil imposant l'intervention et l'appréciation du juge pour la résolution du bail, ne permet pas au bailleur de se faire à lui-même justice, que ce soit par une reprise forcée des lieux loués de nature à constituer une violation de domicile, ou par des entraves même temporaires apportées à une occupation locative qui a pris cours, consistant par exemple en interdiction matérielle d'accès ou en suppression de services nécessaires au logement sûr et décent tels que l'alimentation en eau, en électricité ou en chauffage. Ces comportements constituent des voies de fait inacceptables et dignes de sanction [...]. Sans cette règle, le marché du logement, spécialement celui des personnes les moins favorisées, deviendrait un lieu de violence contraire à la justice et soustrait au droit».

Dans son étude de 2015, l'IWEPS soulève la fréquence, en Région wallonne, des expulsions sauvages «suite à des pressions exercées par un propriétaire sur un locataire (augmentation excessive du loyer, menaces par courrier envoyé par un avocat ou le propriétaire lui-même, ...), aux conditions insalubres du logement, aux coupures de gaz et d'électricité suite à des factures impayées, qui forcent le locataire à quitter le logement si l'hiver est trop rigoureux, aux évictions de locataires qui ne disposent pas d'un contrat écrit, ...»³⁷⁴.

Il ressort également, tant de la doctrine (depuis 10 ans) que de rapports et d'entretiens divers des focus-groupes, que ces pratiques illégales demeurent aigues, courantes et impunies en RBC : elles s'opèrent notamment via le changement de serrure après avoir évacué les meubles du locataire sur le trottoir (en profitant de son absence temporaire suite à une hospitalisation, une incarcération ou un voyage à l'étranger, ...); l'envoi d'un préavis illégal, suivi d'un harcèlement par le propriétaire faisant fuir le locataire pour échapper à un environnement malveillant, ...³⁷⁵

373 Grâce-Hollogne JP (2005), p.30.

374 IWEPS (2015), p. 20, ainsi que des témoignages de ce rapport, pp. 110 à 112.

375 Voy. Bernard N. et Lemaire L., 2011., pp. 36-37; Bernard N. et Louveaux B. (2010), pp. 103-142; Bernard N. (2013b), pp. 406-407; RBDH (2018), p. 5; Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2018), p. 112. Les échanges lors de l'ensemble des focus-groupe (voy. n°5) ont

Certains juges précisent encore que sans expulsion judiciaire possible et encadrée, il y aurait multiplication des expulsions sauvages³⁷⁶.

CHAPITRE II

LES RECOURS EXISTANTS

119. Plusieurs recours peuvent être théoriquement introduits par le locataire pour mettre un terme à ces pratiques ou, à tout le moins, obtenir une réparation du dommage subi :

- Une **action devant le Juge de Paix**, pour demander l'**exécution forcée du contrat de bail** (à condition qu'il ne soit pas arrivé à son terme) ou sa **rupture avec dommages et intérêts**³⁷⁷
- Une **action en référé devant le Président du Tribunal de 1ère Instance** pour obtenir, au provisoire, l'**interruption de la voie de fait**
- Un dépôt de **plainte devant la police**, certains comportements du propriétaire pouvant être qualifiés en autant d'**infractions pénales**: violation de domicile³⁷⁸, vol avec effraction, dégradation de mobilier, éventuellement menaces, coups et blessures

Il faut toutefois regretter qu'en règle générale, **les services de police refusent – illégalement – d'enregistrer les plaintes** des locataires, les renvoyant vers le juge de paix³⁷⁹, ou n'accordent **aucun suivi aux plaintes déposées** par les victimes d'une expulsion sauvage³⁸⁰. Face à une expulsion sauvage, c'est pourtant la plainte pénale qui, dans l'état actuel du droit, est la voie la plus accessible : pas de formalisme au dépôt de plainte, pas de frais, et partage – avec les forces de police – de la charge de la preuve des

également et systématiquement évoqué la problématique des expulsions sauvages comme devant recevoir la meilleure attention.

376 Brandon I., «Le point de vue des magistrats», in N. Bernard (*dir.*), 2010, p. 122.

377 L'expulsion sauvage ou le départ contraint constituent en effet une violation de l'article 1719, 3° et 1762bis du Code civil.

378 En application de l'article 439 du Code pénal. Pour une analyse des conditions de l'infraction, voy. Bernard N. et Lemaire L. (2011), pp. 39 et s. Voy. également Cass., 2ème ch., 15 octobre 1986, *Pas.*, 1987, I, p.179, qui interprète la notion de «fausses clés» : il apparait donc qu'un bailleur ne peut pénétrer dans les lieux loués sans consentement du locataire, même s'il s'introduit grâce à des clés qu'il détient licitement.

379 RBDH (2018), p. 5.

380 Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2018), p. 114.

violences vécues ... Les actions judiciaires civiles sont, au contraire, potentiellement coûteuses; elles nécessitent en outre de prouver l'ensemble des faits et de respecter de nombreuses règles procédurales, le tout sans aucune garantie de réparation.

Notons que les personnes en séjour irrégulier, nombreuses en RBDH et souvent victimes de ce genre de pratiques, ne peuvent recourir sereinement à la plainte devant la police : en effet, la police dénonce les personnes en séjour irrégulier, à la fois au Parquet³⁸¹ et à l'Office des étrangers en vue d'un éventuel éloignement³⁸². Si ces personnes souhaitent quand même privilégier la voie pénale, elles doivent impérativement solliciter l'intermédiaire d'un avocat.

120. Le RBDH a vivement regretté que la régionalisation du bail n'ait pas été l'occasion d'introduire une sanction forte et dissuasive dans le Code bruxellois du logement : à savoir une indemnité forfaitaire (pour résoudre la difficulté liée à l'estimation des dommages subis en cas d'expulsion illégale) équivalant à 18 mois de loyer³⁸³, due par le bailleur au locataire expulsé sans titre exécutoire³⁸⁴.

Alerte «personnes précarisées» – Expulsion sauvage et impunité

L'absence de sanction dissuasive des propriétaires sous forme de réparation significative aux locataires décourage ces derniers d'introduire une action judiciaire, avec pour conséquence très dommageable **l'impunité des propriétaires et la perpétuation des expulsions sauvages et départs forcés**. Ce sont essentiellement les personnes précaires qui en sont victimes, tels les migrants (le cas échéant en séjour irrégulier) ou les personnes avec troubles psychiques, qui n'exigent pas de bail écrit, de reçu du paiement de loyers ...

CHAPITRE III OUVERTURE POTENTIELLE DE DROITS POSTÉRIEUREMENT À L'EXPULSION SAUVAGE OU AU DÉPART FORCÉ

121. Nous vous renvoyons à l'intégralité des développements des **n°88 et 89**, quant à la **prime d'installation et à l'allocation de relogement au bénéfice des personnes sans-abri**.

Quant au bénéfice des **deux points de priorité dans la liste d'attente des logements sociaux (n°90)**, il ne sera octroyé que dans l'hypothèse du locataire illégalement évincé qui a, pour la suite, contesté la validité du congé abusif.

381 Art. 29 du Code d'Instruction criminelle.

382 Art. 21 de la loi du 5 août 1992 sur la fonction de police.

383 Il s'agit de la sanction qui est également prévue à l'article 237 § 2 du Code bruxellois du Logement, paragraphe autorisant le bailleur à mettre fin au bail, anticipativement, pour occupation personnelle: «Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.» Il en va de même pour le § 3 de l'article 237 qui autorise le bailleur à mettre fin au bail en vue de la réalisation de travaux.

384 RBDH (2017d), p. 25 ; RBDH (2018), p. 5.

La base du glossaire provient du site www.droitsquotidiens.be. Elle a été enrichie et complétée par quelques termes spécifiques à la procédure d'expulsion utilisés dans ce rapport.

Appel

L'appel est un recours qui permet de contester une décision judiciaire. L'affaire est alors transmise à un autre juge hiérarchiquement supérieur, qui rend un nouveau jugement. Il peut soit confirmer le jugement contesté, soit rendre une décision différente.

Arbitrage

L'arbitrage est le règlement d'un litige par un tiers désigné, l'arbitre. De nombreux contrats de bail contiennent une clause d'arbitrage, précisant qu'en cas de litige le différend ne sera pas soumis à un juge de paix, mais à une chambre d'arbitrage, jugée plus rapide. Depuis le 1er janvier 2018, il est toutefois précisé, dans le but de protéger les locataires, que les parties ne peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre qu'après la naissance du conflit. Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite, elle est écartée (cfr. art. 233 § 2 nouveau du Code bruxellois du logement).

L'arbitrage présente en effet quelques inconvénients. Il peut s'avérer très coûteux (en moyenne 15 fois plus cher que le dépôt d'une requête en justice de paix)³⁸⁵. En outre, la décision arbitrale n'offre pas de voie de recours en appel. Enfin, la décision arbitrale ne constitue pas un titre exécutoire : elle devra faire l'objet d'une procédure en exequatur (procédure permettant de rendre exécutoire en Belgique une décision qui n'est pas un jugement prononcé par un magistrat, comme par exemple une sentence arbitrale) devant le tribunal de première instance (ce qui engendre des frais supplémentaires).

Caducité d'un contrat

Perte des effets juridiques d'un contrat – pourtant régulier et valable lors de sa conclusion – et ce en raison de la survenance de certaines circonstances ou de certains faits l'empêchant d'être exécuté. La caducité n'agit que pour l'avenir. Elle renvoie généralement à un événement indépendant de la volonté des parties.

Avis d'expulsion

Acte par lequel le huissier informe les occupants d'un logement de la date effective de l'expulsion.

Citation/assignation

La citation est un document officiel qui permet d'introduire une procédure en justice. C'est le mode le plus fréquent, mais aussi le plus coûteux (entre 75 et 200 EUR) car il faut passer par un huissier de justice. Il convoque le défendeur à comparaître en justice à telle date, telle heure, pour tel motif. La citation est le mode d'introduction «par défaut», c'est-à-dire qu'on l'utilise toujours, sauf quand la loi prévoit qu'on peut introduire la demande en justice par requête (ce qui est le cas pour les demandes d'expulsion), et sauf quand les parties sont d'accord d'aller ensemble devant le juge (requête conjointe).

Conciliation (judiciaire)

La conciliation est un mode amiable de résolution des conflits (à distinguer de la médiation, qui se passe en dehors de toute intervention du juge). Elle consiste à réunir les parties en conflit devant le juge, qui les aidera à tenter de trouver un accord. Dans la procédure de conciliation, le juge ne tranche pas le litige, mais il aide les parties à trouver un accord, de manière plus ou moins proactive selon les juges.

Condamnation aux dépens

Les dépens sont l'ensemble des frais de justice, c'est-à-dire les frais liés à une procédure en justice. Il s'agit entre autres des frais de requête ou de citation, des frais d'envoi (de recommandés), des éventuels frais d'expertise, et de l'indemnité de procédure (qui couvre une partie des frais d'avocat de la partie adverse). Une personne «condamnée aux dépens» doit payer donc l'ensemble de ces frais de justice.

Code bruxellois du logement

Le Code bruxellois du logement a été institué par l'Ordonnance bruxelloise du 17 juillet 2003 et il s'applique exclusivement sur le territoire de la Région de Bruxelles-capitale. Il a fait l'objet de plusieurs salves de modifications, dont la dernière est entrée en vigueur le 1er janvier 2018 : elle concerne les ajouts résultant de la régionalisation du bail privé. Ce code identifie les organismes compétents en matière de logement. Il régit (partiellement) le logement social, le logement moyen, le logement itinérant et les baux d'habitation. Il contient notamment toutes les mesures destinées à réglementer la qualité des logements mis en location et instaure une obligation de non-discrimination dans l'accès au logement.

Conclusions

Les conclusions sont les documents, preuves et arguments écrits des parties. Elles sont échangées entre les parties

³⁸⁵ <https://solitis.be/2017/12/20/la-reforme-du-bail-dhabitation-a-bruxelles/>

avant l'audience devant le juge, selon un calendrier fixé à l'avance.

Commandement de déguerpir

Cet acte accompli par le huissier de justice n'est consacré par aucun texte de loi. Dès réception de l'expédition d'un jugement d'expulsion, l'huissier de Justice doit le signifier à la partie à expulsée et, généralement dans le même acte, lui faire commandement de déguerpir, à savoir obligation de quitter les lieux : à défaut d'exécution volontaire dans un délai fixé, l'occupant sera contraint de partir, le cas échéant à l'aide de la force publique. Le commandement de déguerpir est surtout utile lorsque la décision d'expulsion ne résulte pas d'un jugement, mais d'un autre acte non sujet à la signification. Comme par exemple un procès-verbal de conciliation, ou un acte notarié. Le commandement de déguerpir permet, dans ces situations, un avertissement officiel de l'occupant du bien que son expulsion physique va être programmée prochainement.

Demandeur et défendeur

Dans un procès, il y a deux parties : le demandeur et le défendeur. Le demandeur est la personne qui introduit la demande en justice, qui demande au juge de trancher le litige. Le défendeur est la personne qui est «attaquée» en justice. C'est la personne à qui une autre personne (le demandeur) réclame quelque chose : exécuter une obligation (par exemple réparer la chaudière de l'appartement loué), payer une somme d'argent (par exemple payer le loyer), ne pas faire quelque chose

Exécutoire

En droit, quand on dit qu'un accord ou une décision est exécutoire, cela veut dire que si une personne ne l'exécute pas volontairement, on peut l'y obliger, par l'intermédiaire d'un huissier de justice. La décision d'un tribunal est la plupart du temps exécutoire. Un acte notarié a également force exécutoire : un huissier de justice peut procéder directement à son exécution forcée, sans devoir passer par le juge.

Exécutoire par provision

Possibilité laissée au juge d'autoriser les parties à faire exécuter immédiatement le jugement ou l'arrêt, autrement dit sans attendre que soit écoulé le délai prévu pour faire opposition ou interjeter appel et même si un recours en opposition a été formé ou un recours en appel interjeté. Dans le cas d'une saisie exécutoire par provision, le défendeur peut s'y opposer en demandant un cantonnement. Le cantonnement consiste à déposer entre les mains d'un huissier de justice une certaine somme, qui couvre la dette et les frais de procédure. Si le défendeur gagne la procédure en opposition ou en appel, il récupère cette somme.

http://www.snsfp.org/dictionnaires_annuaires/lexique_juridique.html

Expédition (d'un jugement)

L'expédition d'un jugement est la copie authentique du jugement, qui est envoyée aux parties qui le demandent. L'expédition revêt la formule suivante sur une feuille séparée : «Nous Albert II, Roi des Belges à tous présents et à venir faisons savoir : ...»

Expulsion effective

Il s'agit de l'expulsion physique de l'occupant d'un logement (qu'il soit présent ou non). Elle ne peut, légalement, qu'être exécutée par un huissier de justice, avec l'aide de la force publique, à l'expiration d'un délai (variable) suivant la signification du jugement prononçant l'expulsion.

Droit commun

Le droit commun est l'ensemble des règles juridiques applicables à toutes les situations qui ne font pas l'objet de règles spécifiques.

Justice de paix

Il y a une justice de paix par canton (187 cantons en Belgique, avec une volonté de les réduire à 162), la plus petite entité territoriale du système judiciaire belge. C'est un juge de proximité, amené naturellement à jouer un rôle conciliateur.

Les juges de Paix ont une compétence générale et des compétences spéciales.

De par sa compétence générale, le juge de paix connaît de toutes les demandes dont le montant n'excède pas 5.000 EUR (cela recouvre les petits litiges civils), excepté celles qui lui sont soustraites par la loi et qui constituent les compétences spéciales des autres juridictions.

Parmi les compétences spéciales du Juge de Paix, figurent notamment la récupération de créances des fournisseurs d'énergie, d'eau et de télécommunication, mais aussi le contentieux locatif. Ainsi, quelle que soit la nature du bail et quel que soit le montant de la demande, toutes les contestations relatives aux louages d'immeubles relèvent de la compétence du juge de paix. Il peut s'agir d'une contestation relative à l'existence ou à la validité du bail, à son exécution (c'est-à-dire à l'application des dispositions légales ou contractuelles régissant les rapports entre le bailleur et le locataire), à sa résiliation ou à son interprétation.

Médiation (judiciaire)

La médiation est un mode volontaire de résolution amiable des conflits. Le médiateur est un tiers neutre, formé à la gestion de conflits, qui favorise la communication et aide les parties à trouver une solution à leur conflit. La médiation peut être entamée en dehors ou dans le cadre d'une procédure judiciaire (on parle alors de médiation judiciaire). À ne pas confondre avec la médiation de dettes.

Au contraire de la médiation volontaire, la médiation judiciaire s'inscrit dans le cadre d'une procédure existante : elle est ordonnée par le juge, à la demande des parties, ou d'initiative mais avec l'accord des parties (on ne peut leur imposer une médiation). Le médiateur est choisi par les parties et doit nécessairement être un médiateur agréé (sauf demande conjointe et motivée des parties). Le juge fixe la durée de la mission du médiateur, qui ne peut dépasser six mois (prorogeable), et reporte la cause à une date ultérieure. Le juge reste saisi et peut intervenir si nécessaire. Si un accord de médiation est conclu, il peut être homologué par le juge, dans les mêmes conditions que celles de la médiation volontaire.

Nullité d'un contrat de bail

Au contraire de la caducité, la nullité est rétroactive et, de ce fait, implique la restitution des prestations réciproques. Concrètement, le bailleur rend au locataire les loyers versés et, en retour, celui-ci verse au propriétaire une indemnité d'occupation censée refléter la jouissance réelle tirée du bien loué. En cas de problème de salubrité du logement, l'indemnité d'occupation est inférieure au loyer fixé dans le contrat.

Opposition

L'opposition est un recours qui permet de contester une décision judiciaire, lorsqu'elle a été rendue en l'absence d'une partie et que celle-ci n'a pas pu présenter ses arguments au juge (jugement par défaut). L'affaire est alors renvoyée au premier juge, qui réexamine l'affaire et rend un nouveau jugement, après avoir entendu toutes les parties. En matière civile, l'opposition n'est autorisée que lorsque le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Prorogation

La prorogation est l'action qui permet de prolonger une situation existante au-delà de la date à laquelle elle devait cesser. On dit que la situation est prorogée. Par exemple, si un contrat de bail d'un an est prorogé pour une nouvelle durée d'un an, cela signifie que ses effets se prolongent pour une durée d'un an.

Recours

Une voie de recours est un moyen par lequel il est possible de contester une décision, qu'elle émane d'un individu privé, d'une instance judiciaire ou administrative. Pour contester une décision judiciaire, il s'agit, par exemple, de l'appel ou de l'opposition.

Requête

Une requête est un document permettant de déposer une demande en justice dans certaines matières déterminées (par exemple les contrats de bail, les obligations alimentaires, ou le règlement collectif de dettes) pour demander au juge de trancher un conflit. C'est un

document écrit, reprenant une série de mentions, qui doit être remis au greffe, c'est-à-dire le secrétariat du tribunal.

Requête conjointe/ex-Comparution volontaire

La requête conjointe est un document qui permet d'introduire une procédure en justice lorsque les parties sont d'accord d'aller ensemble devant le juge et de lui demander de trancher un conflit. La requête conjointe est possible pour tout litige, et devant tout juge. Cet acte introductif d'instance est moins coûteux qu'une citation.

Référé

Le référé est une procédure d'urgence, devant le président du tribunal de première instance, qui aboutit à une décision provisoire (ordonnance) en attendant qu'un jugement soit rendu. Il faut justifier l'urgence particulière. En référé, on peut obtenir une décision en quelques jours, voire en quelques heures en cas d'extrême urgence.

Signification (d'un jugement)

La signification d'un jugement est la communication officielle de ce jugement, la remise d'une copie de ce jugement à la personne condamnée. Elle est faite par l'huissier de justice.

Saisine

La saisine est l'action de saisir un juge, une institution, une administration ou une autorité ; c'est-à-dire l'action de lui confier un dossier, une demande ou un conflit. On peut saisir un juge de trois manières : par citation, par requête (unilatérale) ou par requête conjointe (ex procès-verbal de comparution volontaire).

Suspensif

Qui suspend, interrompt le cours d'une décision de justice.

Trêve hivernale

La trêve hivernale existe en France mais pas en Belgique pour le logement privé ou les AIS. Pour le logement public social géré par les 16 SISP bruxelloises, des circulaires prévoient une période hivernale s'étendant du 1er décembre au 28 février de chaque année (jusqu'au 15 mars pour 2018), durant laquelle toute expulsion «physique» ne pourra être effectuée «que pour des cas exceptionnels et sera particulièrement motivée quant au fait qu'elle ne puisse être différée pour des raisons ayant trait :

- à des problèmes comportementaux graves vis-à-vis du personnel de la société ou d'autres locataires ou
- à l'absence de réactions aux mesures initiées par la société à la suite d'un accroissement d'arriérés locatifs particulièrement importants».

Les circulaires ne prévoient donc pas une interdiction absolue d'expulser pendant la période hivernale.

Tribunal de première instance

Les tribunaux de première instance sont les plus grosses juridictions dans notre système judiciaire. Il y en a 13 en Belgique (pour 12 arrondissement judiciaires). Ils sont divisés en quatre sections, chacune spécialisée dans une matière particulière : la section civile, pour toutes les affaires civiles ne relevant pas du tribunal de la famille et de la jeunesse ; la section correctionnelle, pour les affaires pénales ; le tribunal de la famille et de la jeunesse, pour toutes les affaires familiales ; le tribunal d'application des peines, pour les problèmes d'exécution de peines privatives de liberté.

Le tribunal de première instance est compétent pour statuer sur toutes les demandes dont le montant est supérieur à 2.500 EUR (en-dessous, cela relève de la compétence du juge de paix), et qui ne sont pas attribuées à une autre juridiction, en fonction de l'objet de la demande ou de la qualité des parties.

BIBLIOGRAPHIE

SOURCES DE NATURE LÉGISLATIVE

- Le Sénat de Belgique – Question écrite de Céline FREMAULT portant sur les expulsions de logements – n° 4-6455 – 11/01/2010
- Le Sénat de Belgique – Question écrite de Guido de PADT portant sur les demandes d'expulsion – n° 5-146 – 20/09/2010
- Le Sénat de Belgique – Question écrite de Guido de PADT portant sur l'expulsion des locataires n° 5-147 – 20/09/2010
- Le Sénat de Belgique – Question écrite de Guido de PADT portant sur l'expulsion des locataires – n° 5-221-08/10/2010
- La Chambre des Représentants – Question et réponse écrite n° 53-83 : Expulsion du locataire. – CPAS. – Copies des requêtes – 28/04/2011
- Le Sénat de Belgique – Question écrite de Guido de PADT portant sur l'expulsion de locataires – n° 5-3995 – 28/12/2011
- Le Sénat de Belgique – Question écrite de Guido de PADT portant sur l'expulsion de locataires et les CPAS – n° 5-4018 – 28/12/2011
- Le Sénat de Belgique – Question écrite de Bert ANCIAUX portant sur l'expulsion d'un logement – n° 5-7029 et 5-7030 – 20/09/2012
- Le Sénat de Belgique – Question écrite de Bart DE NIJN portant sur les expulsions d'un logement – n° 5-9155 – 27/05/2013
- Arrêté du Gouvernement wallon du 13 juin 2013 relatif au relogement de l'occupant expulsé par le bourgmestre suite à une interdiction d'occuper prise conformément aux articles 7 et 13 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable – M.B. 24.06.2013
- Circulaire ministérielle du 2 septembre 2013 relative au relogement de l'occupant expulsé par le bourgmestre suite à une interdiction d'occuper prise conformément aux articles 7 et 13 du Code wallon du logement et de l'Habitat durable – M.B. 4.11.2013
- Arrêté du 4 octobre 2013 du Gouvernement flamand instaurant une intervention du «Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen» (Fonds pour la lutte contre les expulsions) – M.B. 25.11.2013
- Parlement RBC – Commission logement : Interpellation de Mohamed DAÏF concernant les mutations dans le logement social – 22/10/2013 – p.59
- Parlement RBC – Commission logement : Interpellation de Julie de GROOTE concernant l'occupation du site Gesù – 12/11/2013 – p.39 + discussions
- Parlement RBC – Commission logement : Interpellation de Walter VANDENBOSSCHE concernant l'accompagnement en cas d'expulsion d'un logement social – 17/12/2013- p. 26
- Accord de coopération du 12 mai 2014 concernant le sans-abrisme et l'absence de chez-soi – M.B. 10.11.2014
- Chambre des Représentants : Proposition de loi modifiant les articles 1344ter et 1344sexies du Code judiciaire afin d'améliorer le rôle dévolu aux centres publics d'aide d'action sociale en cas d'expulsion de locataire – Philippe GOFFIN et consorts – 12 novembre 2014 – Doc 0597/001
- La Chambre des Représentants – Question et réponse écrite n° 54-205 : Enregistrement des expulsions par les justices de paix – Coopération avec la Flandre (QO 1777).
- Parlement RBC – Commission logement : Intervention de la Ministre Céline Frémault concernant la DURL – 19/03/2015 – p. 35
- Parlement RBC – Commission logement : Question orale de Khadija ZAMOURI concernant le squat de logement – 03/06/2015 – p.43
- Parlement RBC – Commission logement : Question orale de Alain MARON concernant la mise à disposition de logements communaux à des opérateurs extérieurs – 18/06/2015 – p. 31
- Parlement RBC – Commission logement : Question orale de Dominiek LOOTENS-STAEEL concernant les incidents survenus lors de la rénovation des logements sociaux – 01/10/2015 – p.48
- Parlement RBC – Commission logement : Interpellation de Caroline DESIR concernant la politique menée concernant les logements insalubres – 4/02/2016 – p.6
- Parlement RBC – Commission logement : Interpellation de Fatoumata SIDIBE concernant les mutations obligatoires pour les locataires occupant un logement dit 'suradapté' – 21/04/2016 – p. 52
- Parlement RBC – Commission logement : Question orale de Vincent de WOLF concernant la mise en œuvre du droit d'occupation précaire en Région bruxelloise – 15/12/2016 – p.56
- Chambre des Représentants : Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'incriminer l'occupation d'un logement habité de façon licite par une autre personne, ainsi que le fait de séjourner dans un tel logement ou de l'utiliser – Annick LAMBRECHT – 27 avril 2017

Parlement RBC – Commission logement : Interpellation de Fouad AHIDAR concernant les logements de transit – 18/05/2017 – p.6

Parlement RBC – Commission logement : Interpellation de Caroline DESIR concernant la politique menée en matière de logement insalubre – 12/10/2017 – p.26

Parlement RBC – Commission logement : Question orale de Nadia EL YOUSFI concernant la proposition de loi qui rend pénalement répréhensible l'occupation d'un immeuble sans l'accord du propriétaire – 11/01/2018 – p.12

SOURCES JURISPRUDENTIELLES

ANNÉE 2010

J.P. Etterbeek, 6 avril 2010, *J.J.P.-T.Vred.*, 2012/3-4, p. 133-138
Cass., 21/05/2010, R.A.B.G., 2010/18, p. 1172-1177

Cour européenne des Droits de l'Homme (13709/03) – Cour (Cinquième Section) – Décision (finale) – MATOLA c. BULGARIE

J.P. Wavre (2e canton), 21 novembre 2010, R&J, 2011/2, p. 109-125

CE, no209.140 du 24 novembre 2010

ANNÉE 2011

Justice de paix Fontaine-l'Évêque, 04/01/2011, J.L.M.B., 2012/26, p. 1224-1228

CE, no211.467 du 23 février 2011

CE, no215.288 du 22 septembre 2011

J.P. Thuin, 24 octobre 2011, *J.J.P.-T.Vred.*, 2014/5-6, p. 246-250

J.P.Jette, 12/12/2011, J.L.M.B., 2014/7, p. 337-338

ANNÉE 2012

Tribunal, (14e ch.), Bruxelles, 28/02/2012, R&J, 2012/2, p. 127-164

CE, no218.335 du 6 mars 2012

J.P. Verviers, II, 20 avril 2012, Bail social – abus de jouissance – trouble de voisinage – résolution., *J.J.P.-T.Vred.*, 2012/9-10, p. 487-499

CE, no221.040 du 16 octobre 2012

CE, no221.041 du 16 octobre 2012

Tribunal de Première Instance, Nivelles, 14/12/2011, R&J, 2012/1, p. 23-30

ANNÉE 2013

CE, no222.605 du 22 février 2013

CE, no223.161 du 16 avril 2013

CE, no223.200 du 17 avril 2013

Tribunal civil Mons (1re chambre), 19/04/2013, J.L.M.B., 2015/18, p. 827-829

CE, no223.370 du 3 mai 2013

Civ. Bruxelles (16e ch.), 26/04/2013, J.T., 2013/27, n° 6529, p. 527-529

Tribunal de première instance de Bruxelles (16e ch.), 28/06/2013, *Jurim Pratique*, 2015/3, p. 301-308

J.P. Soignies, 28 août 2013, Bail de résidence principale – clause interdisant de détenir un chien dans les lieux loués – pas de violation de l'article 8.1 de la Convention européenne des droits de l'homme – maintien du chien dans les lieux – résolution du bail aux torts du locataire, *J.J.P.-T.Vred.*, 2016/3-4, p. 134-136

J.P. Bruxelles (3e canton), 29 octobre 2013 – Bail de résidence principale – contrat conclu à l'issue d'une occupation à titre précaire – congé – validation – expulsion. / Huur hoofdverblijfplaats – overeenkomst gesloten na afloop van een bezetting ter bedde – opzegging – geldigverklaring – uithuiszetting., *J.J.P.-T.Vred.*, 2014/5-6, p. 187-189

CE, no225.283 du 30 octobre 2013

CE, no225.285 du 30 octobre 2013

ANNÉE 2014

CE, no226.062 du 14 janvier 2014

CE, no226.049 du 14 janvier 2014

CE, no226.832 du 20 mars 2014

CE, no226.833 du 20 mars 2014

J.P. Wavre (2ecanton), 4 novembre 2014, *J.J.P.-T.Vred.*, 2016/3-4, p. 113-118

Tribunal d'arrondissement Liège, 27/11/2014, J.L.M.B., 2015/3, p. 137-139

ANNÉE 2015

Cour d'appel Liège (12e chambre), 09/01/2015, J.L.M.B., 2015/23, p. 1076-1080

Tribunal de première instance de Bruxelles – jugement n° F-20150310-8 (09/11215/A) du 10 mars 2015

Justice de paix Fontaine-l'Évêque, 26/03/2015, J.L.M.B., 2016/7, p. 333-335

CE, n°231.946 du 14 juillet 2015

Civ. Bruxelles (75e ch.), 09/05/2014, J.T., 2014/26, n° 6570, p. 504-507

Tribunal civil Liège, division de Liège (2e chambre), 15/12/2015, J.L.M.B., 2016/38, p. 1813-1817

ANNÉE 2016

Tribunal civil francophone Bruxelles (77e chambre), 08/03/2016, J.L.M.B., 2018/4, p. 165-173

CE, no234.234 du 22 mars 2016

Cour du travail de Bruxelles – arrêt n° F-20160420-7 (2014/AB/1084) du 20 avril 2016

Cass., 21/05/2010, R.A.B.G., 2010/18, p. 1172-1177

ANNÉE 2017

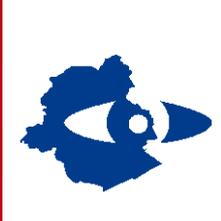
CE, no238.328 du 29 mai 2017

CE, no238.620 du 26 juin 2017

SOURCES DOCTRINALES ET RAPPORTS

- Beuraing J.P. (2000): «L'expulsion en cas d'extrême urgence», note sous J.P., 14 décembre 1999, *Les Échos du Logement*, n° 3, juin 2000
- Beernaert M.-A. et Le Cocq P. (2006), «La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil.», *Rev. dr. pén.*
- Bernard N. et De Pauw G. (dir.), 2004, *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, Bruylant
- Bernard N. (dir.), 2010, *Les expulsions de logement*. Uithuiszettingen (dir.), actes du colloque organisé le 15 janvier 2010 à Bruxelles par l'Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint Louis et le Syndicat des locataires, Bruxelles, *La Charte (les Dossiers du Journal des juges de paix)*
- Bernard N. et Lemaire L. (2010), *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Bruxelles, Larcier (*les Dossiers du Journal des tribunaux*)
- Bernard N. et Hubeau B. (2010), «La pauvreté et les droits fondamentaux socio-économiques : sur l'efficacité d'un droit au logement décent», in *Pauvreté en Belgique*, sous la direction de J. Vrancken et al., Leuven, Acco, 2010
- Bernard N. et Louveaux B. (2010), «La responsabilité pénale des parties au contrat de bail», *Jurim Pratique*, 2010/1, pp. 103-142
- Bernard N. (sous la direction de), 2011, *Les expulsions de logement*, Bruxelles, La Charte
- Bernard N. (2012a), «Troubles de jouissance et conflits de voisinage dans le logement social : quelle implication pour le bailleur ?», obs. sous J.P. Verviers (II), 22 avril 2012, J.J.P
- Bernard N. (2012b), «L'obligation de relogement, pour les agences immobilières aussi», note sous J.P. Ixelles, 15 mai 2012, *Rev. Pratique de l'immobilier*, 2012/3
- Bernard N. (2013a), «Le relogement des personnes occupant un immeuble frappé par un arrêté d'inhabitabilité», *Revue de droit communal*, n°3
- Bernard N. (2013b), «Les migrants en séjour irrégulier et la location : questions choisies», *R.D.E.*, 2013/3, n° 174, pp. 406-407
- Bernard (sous la direction de), 2014, *La défédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Bruylant
- Bernard N. et Mahoux A. (éd.), 2014, *Le nouveau code bruxellois du logement en débat(s)*, Bruxelles, Larcier
- Bernard N. (2015a), «Bail de logement social, troubles de comportement et santé mentale», *Jurim Pratique*, 2015/3
- Bernard N. (2015b), «En matière de squat, un acteur public non voué à l'hébergement est-il tenu de concrétiser le droit constitutionnel au logement ?», *J.L.M.B.*, 2015/11
- Bernard N. (2015c), «Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire: une clarification bienvenue», note sous Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *R.G.D.C.*
- Bernard N. (2017), «Les occupations précaires: guide juridique et pratique», *Jurimpratique*, Larcier, Bruxelles, 2017/2
- Bernard N. (2018a), «Le nouveau régime de l'exécution provisoire des jugements et les expulsions de logement», *Les Échos du Logement*, n°122, févr. 2018
- Bernard N. (2018b), «Régionalisation du bail en Wallonie et à Bruxelles : philosophie et modifications principales», *Les Échos du Logement*, n°122, févr. 2018
- Bernard N. (2018c), «L'urgence, la vacance immobilière et le droit au logement font rarement bon ménage», *J.L.M.B.*, 2018/3
- Boularbah H. (2010), *Requête unilatérale et inversion du contentieux*, Larcier
- Boularbah H. (2015), «Introduction et instruction de la demande – requête unilatérale», in *Droit judiciaire*, Tome 2, *Manuel de procédure civile*, Larcier
- Clesse Ch.-E. et Lugentz F. (2010), «Les marchands de sommeil» in *Les infractions contre les personnes*, Bruxelles, Larcier
- Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies (2017), *Constatations adoptées par le Comité en vertu du Protocole facultatif se rapportant au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, concernant la communication n° 5/2015, E/C.12/61/D/5/2015*
- De Keersmaecker M.-L. (2014), *Observatoire des Loyers – Enquête 2013*, avril 2014, 178 p. Disponible sur : www.slr.irisnet.be
- De Keersmaecker M.-L. (2017), *L'Observatoire des Loyers – résultats de l'enquête 2016*, 108 p. Disponible sur : www.slr.irisnet.be
- Debray Q. et Leleux L. (2009), «L'expulsion sans tabou», *J.J.P. (Journal des Juges de paix)*
- Debray Q. et Leleux L. (2010), «Les expulsions de logement par voie d'huissier de justice. Analyse législative et applications pratiques», *lus et Actores*, n°3/2010
- Ernotte C. (2011), «Expulsion et relogement d'un locataire : qui fait quoi ?», *B.S.J.*, 2011/450
- Fettweis A. (2005), *Manuel de procédure civile*, Liège, Faculté de Droit, d'Économie et de Sciences sociales de Liège, 1985, n°392 ; G. de Laval, *Éléments de procédure civile*, Larcier

- Gilson S. (2013), «Expulsion d'un logement de fonction : possible en référé devant les juridictions du travail», B.S.J., 2013/499
- Grâce-Hollogne JP (2005), 20 septembre 2005, Échos Log., 2007, n°1, p.30.
- Hubeau B. (1996), «Le droit au logement, un droit social fondamental», Aménagement-Environnement, n° spécial
- Hutchinson A. (2003), «Le moratoire hivernal dans le parc social bruxellois», D.Q.M., n°34
- IWEPS (2015), Deprez A. et Gerard V. avec la collaboration de M. Mosty, Les expulsions domiciliaires en Wallonie : Premier état des lieux, Étude de l'IWEPS, janvier 2015, Disponible sur : www.iweps.be
- Leval G. (2011), «Délivrance de l'immeuble et expulsion du saisi – Titre, délai et aide éventuelle du C.P.A.S. en vue du relogement.», Rép. not., Tome XIII, La procédure notariale, Livre 2, Saisie immobilière, Bruxelles, Larcier, 2011, n° 514
- Lugentz F. (2013), «De nouvelles modifications à la législation réprimant la traite des êtres humains et les marchands de sommeil», J.T., 2013/41, n° 6543
- Merchiers Y. (2014), «Sanctions du non-paiement du loyer ou de l'indexation», Rép. not., Tome VIII, Les baux, Livre 1, Bail en général, Bruxelles, Larcier, 2014, n° 247 ; J.P. Etterbeek, 6 avril 2010, J.J.P.-T.Vred., 2012/3-4
- Meulemans D. (dir.), «2. En ce qui concerne la demande», Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, C – Troisième Partie : Réglementation des baux a usage de résidence principale, Chapitre Quatre : Procédure particulière en matière d'expulsion, Section 2 : Expulsions demandées par le bailleur, § 1. Le secteur privé, G. Avertissement au C.P.A.S., c. Sur qui pèse l'obligation d'informer ?
- Meulemans D. (dir.), «b. La gravité du manquement», Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, B – Deuxième partie : Droit commun des baux à loyer, Chapitre Six : La fin du bail, Section 2bis : Effets de l'inexécution fautive, § 3. Résolution du bail pour inexécution fautive, D. Le pouvoir d'appréciation du juge et les critères des manquements graves.
- Meulemans D. (dir.), «Section 12 : Que devient alors le privilège du bailleur?», Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux, G. Septième partie : Sujets particuliers en matière de baux, Chapitre Cinq : Le règlement collectif de dettes et le droit du bail.
- Moreno O. (2002), «La loi sur l'humanisation des expulsions, état du droit et de son évolution», Journal des Procès, n° 431, 22 février 2002
- Moreno O. (2009), «L'humanisation des expulsions, parcours fléché entre législation, judiciarisation, conciliation et médiation», 28 avril 2009. Disponible sur www.rbdh-bbrow.be
- NAPORA S. (2006), «Les effets de l'inexécution fautive et non fautive», in Le droit commun du bail, Bruxelles, La Chartre, 2006.
- Ninane Y. (2016), «Quel(s) recours contre un jugement d'expulsion en matière locative?», Les pages, 2016/9
- Observatoire de la santé et du social de Bruxelles (2017), Aperçus du non-recours aux droits sociaux et de la sous-protection sociale en Région bruxelloise, Cahier thématique du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2016, Bruxelles, Commission communautaire commune, 2017
- Oliviers G. (1999), «Une nouvelle et énième modification des dispositions législatives en matière de baux pour humaniser les expulsion», J.J.P., 1999
- Petit B. (2008), «Passerelle entre conciliation et procédure judiciaire», lus & Actores, 2008/1
- RBDH (2017a), «La pénalisation du squat de bâtiments : dans la mauvaise direction !», 20 juin 2017. Disponible sur www.rbdh-bbrow.be
- RBDH (2017b), «Squatter, un crime – La nouvelle loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui», Les analyses du RBDH, octobre 2017. Disponible sur www.rbdh-bbrow.be
- RBDH (2017c), Le projet de loi anti-squat, 6 juillet 2017. Disponible sur www.rbdh-bbrow.be
- RBDH (2017d), Projet d'Ordonnance sur le bail (3ème lecture). Note à l'attention des parlementaires bruxellois, 1er mars 2017. Disponible sur www.rbdh-bbrow.be
- RBDH (2018), «Les expulsions locatives, mieux vaut prévenir», Les analyses du RBDH, 21 février 2018. Disponible sur www.rbdh-bbrow.be
- Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2016), Contribution au débat et à l'action politiques, Rapport bisannuel 2014-2015
- Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2018), Citoyenneté et pauvreté, Contribution au débat et à l'action politiques, Rapport bisannuel 2016-2017. Disponible sur www.luttepauvrete.be
- Tholomé L. (2016), «Marchands de sommeil», Les Échos du logement, n°118, déc. 2016, pp. 58-59.
- Tulkens F., et Sohier J. (2015), «Les cours et tribunaux – Chronique de jurisprudence constitutionnelle 2013 & 2014», R.B.D.C., 2015/2, p. 307
- Veny L. Carlens I., Goes P., Warnez B. (2014), Aperçu de jurisprudence concernant le droit à l'intégration sociale et le droit à l'aide sociale 2012, Universiteit Gent – Faculteit Rechtsgeleerdheid Vakgroep Publiekrecht, SPP Intégration sociale



Les expulsions de logement : aspects juridiques

Ce dossier, commandité par l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles dans le cadre de la réalisation du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, est consacré à une double présentation et analyse juridiques des formes d'expulsions du logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Trois grands types d'expulsion du logement sont distingués : l'expulsion judiciaire ; l'expulsion administrative ; et l'expulsion illégale.

Pour les deux premières formes d'expulsion, judiciaire et administrative, sont tout d'abord passés en revue les motifs justifiant l'enclenchement de la procédure. Dans le cas de l'expulsion judiciaire (Titre I), la procédure diffèrera selon le type de relation (ou contrat) liant le locataire (ou occupant) au propriétaire (ou bailleur). Dans le cas de l'expulsion administrative (Titre II), la procédure variera par contre selon l'origine de la demande (commune ou Direction de l'Inspection régionale du Logement). Pour les deux types de procédure d'expulsion sont ensuite décrits : les différentes étapes menant du risque d'expulsion jusqu'à l'expulsion, en ce compris les instances compétentes, les acteurs impliqués et leurs missions (huissier, CPAS ...), ainsi que les délais et coûts associés; les types de recours envisageables pour les personnes concernées ; ainsi que l'ouverture potentielle de droits associés pour celles-ci.

Enfin, s'agissant de l'expulsion illégale (Titre III), opérée par essence en dehors du cadre légal, les procédures décrites concernent exclusivement les recours et l'ouverture de droits accessibles aux personnes ayant subi une telle expulsion.

Dans ce dossier, une attention particulière est portée aux personnes en situations de précarité. Les récentes évolutions législatives sont mises en exergue afin d'éclairer les avancées et reculs venant à l'avenir toucher les Bruxellois les plus précaires.

<http://www.ccc-ggc.brussels/fr/observatbru/accueil>

Ce document est également disponible en néerlandais

Dit document is ook beschikbaar in het Nederlands onder de titel:
«Uithuiszettingen : juridische aspecten»