

REGIME DES PROCEDURES RELATIVES  
AUX EXPULSIONS JUDICAIRES EN  
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
= REFORME ELECTORALISTE ?



Novembre 2024



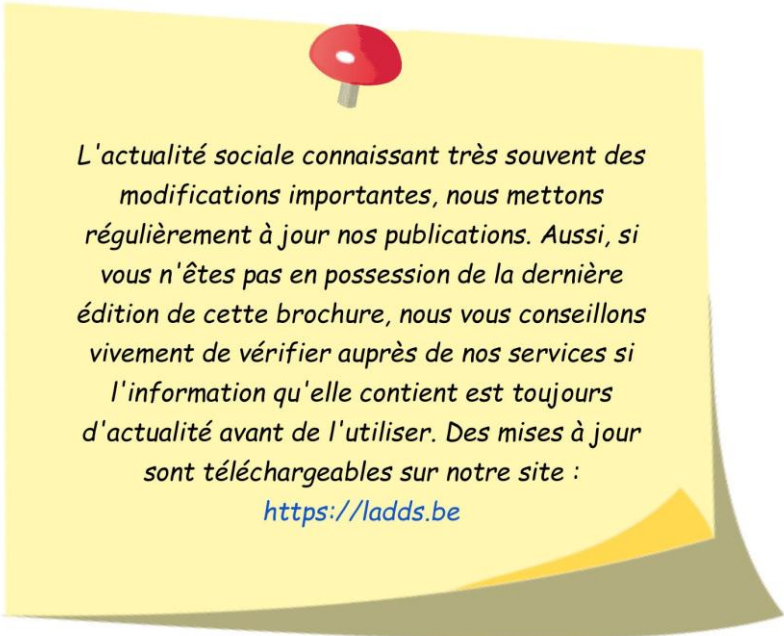
NE 0455-569-804

# Table des matières

---

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>A. Règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds Budgétaire de solidarité et dispositions déterminant les conditions d’octroi de l’intervention du Fonds budgétaire de solidarité prévue par l’article 233<i>duodecies</i>, §2, du CBL ....</b>	<b>14</b>
<b>1.</b> Qu’est-ce qu’une expulsion judiciaire d’un preneur/locataire ? .....	<b>14</b>
<b>2.</b> Champ d’application de l’ordonnance du 22 juin 2023 .....	<b>15</b>
<b>3.</b> Exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement .....	<b>16</b>
<b>4.</b> Dette de loyers et/ou de charges – Mise en demeure .....	<b>17</b>
<b>5.</b> Mode d’introduction de l’instance (= étape d’une procédure judiciaire) .....	<b>21</b>
<b>6.</b> Délais de comparution .....	<b>24</b>
<b>7.</b> Communication au CPAS des demandes d’expulsion et rôle du CPAS .....	<b>25</b>
<b>8.</b> Conciliation préalable .....	<b>28</b>
<b>9.</b> Cas particulier de l’introduction d’une demande d’expulsion par voie de conclusions .....	<b>29</b>
<b>10.</b> Notification des décisions d’expulsion .....	<b>30</b>
<b>11.</b> Délais d’expulsion et informations préalables .....	<b>32</b>
<b>12.</b> Schéma de la procédure d’expulsion .....	<b>35</b>
<b>13.</b> Sort des biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique .....	<b>36</b>
<b>14.</b> Moratoire hivernal .....	<b>39</b>
<b>15.</b> Fonds budgétaire régional de solidarité .....	<b>41</b>

<b>16.</b> Dispositif d'indemnisation au bénéfice des bailleurs interdits d'expulser durant la période du moratoire hivernal .....	<b>42</b>
<b>17.</b> Monitoring annuel des décisions d'expulsion .....	<b>50</b>
<b>18.</b> Conservation des données à caractère personnel et désignation de Bruxelles-Logement, responsable de celles-ci .....	<b>54</b>
<b>19.</b> Transmission des données à caractère personnel à des tiers .....	<b>55</b>
<b>B. Les expulsions sans titre exécutoire .....</b>	<b>56</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>60</b>
Textes législatifs .....	<b>62</b>



*L'actualité sociale connaissant très souvent des modifications importantes, nous mettons régulièrement à jour nos publications. Aussi, si vous n'êtes pas en possession de la dernière édition de cette brochure, nous vous conseillons vivement de vérifier auprès de nos services si l'information qu'elle contient est toujours d'actualité avant de l'utiliser. Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site :*

<https://ladds.be>

Conformément aux recommandations de la FWB dans le cadre de notre objet social et notre agrément en tant qu'organisme d'éducation permanente, tous nos outils pédagogiques se doivent d'être rédigés dans un langage accessible à tous et toutes. Dans ce sens et conformément à ces recommandations, nos écrits ne recourent donc ni aux doublets abrégés, ni aux néologismes.

Nous cherchons cependant des compromis harmonieux, au fil de nos textes, afin de favoriser la légitime reconnaissance de la place de toutes et tous dans nos textes.

[Plus d'infos sur les recommandations de la FWB](#)



Ce texte a été rédigé par **Catherine CULOT**

**La reproduction de cette brochure n'est autorisée qu'avec l'accord de l'association et moyennant citation de la source**

# Préambule

---

## Enfin, la Région de Bruxelles-Capitale y est arrivée !

À quoi ?

À adopter sa propre réglementation relative aux règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires à l'instar de la loi du 30 novembre 1998 dite loi d'humanisation des expulsions modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses (insertion des articles 1344*ter* à 1344*septies*, entrée en vigueur le 11 janvier 1999, (MB 1.1.1999).

De manière différente, la Wallonie a régionalisé l'article 1344*ter* du Code judiciaire et le rend applicable dans son décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, à l'article 90, §1<sup>er</sup>.

De son côté, la Flandre a copié les articles 1344*ter* à 1344*septies* du Code judiciaire et les a intégrés dans son décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, aux articles 45 à 50.

Mais la Région de Bruxelles-Capitale ne s'est pas contentée d'adopter de nouvelles règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires. Désireuse d'atteindre certaines finalités, elle a procédé à plusieurs innovations, que nous examinerons tout au long de cet ouvrage.

### Pourquoi une telle attente et une telle réglementation ? Selon nous, ...

#### **1. Positionnement de la compétence régionale des règles « d'éviction » – Un peu d'histoire**

En vertu de l'article 6, §1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, la matière du logement a été transférée dans son intégralité aux régions. Cependant, l'État fédéral disposait notamment de la compétence résiduelle de régler les relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. En effet, l'exercice de compétences ne pouvait pas porter préjudice aux compétences de l'État fédéral qui lui avaient été expressément accordées ou qui appartenaient à ses compétences résiduelles.

C'est ainsi que les régions ont adopté des dispositions légales en matière de contrats de bail relatifs aux logements dit sociaux (= des Sociétés Immobilières de Service Public) et concernant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité auxquelles doit répondre le bien loué.

La question de la compétence régionale en matière de dispositions relatives à l'expulsion judiciaire des locataires a été réexaminée à l'occasion de la proposition de la loi spéciale relative à la Sixième Réforme de l'État, émanant du Sénat<sup>1</sup>.

---

1. Proposition de loi spéciale relative à la Sixième Réforme de l'État belge, Sénat, session de 2012-2013, du 25 juillet 2013, doc. parl. n°5/2232/1.

Afin d'éviter le morcellement de compétences au niveau du logement, cette proposition de loi spéciale a attribué aux régions la compétence relative aux règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation. Et parmi ces règles spécifiques : « l'éviction » et l'indemnité en cas « d'éviction ».

Cette proposition de loi spéciale est devenue la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État.

L'Article 15, en ce qui concerne le logement, octroie aux régions :

« 1° le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques ;

2° les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation. »<sup>2</sup>

Tandis que l'autorité fédérale conserve sa compétence en ce qui concerne les dispositions générales en droit civil en matière d'obligations et de contrats.

De son côté, Le Conseil d'État avait déjà admis que l'autorité fédérale n'est pas compétente pour l'édiction de règles relatives à la procédure d'expulsion d'un locataire d'une habitation au motif qu'il semble que cette matière constitue un élément implicite à la compétence régionale du bail d'habitation.

## **2. Réforme du Code civil**

La réforme du Code civil voulue par l'ex-ministre de la Justice (Koen Geens, avocat d'affaires) a déjà modifié plusieurs parties du Code civil, appelés « livres » et poursuit sa mue.

La loi du 28 avril 2022 qui comprend le livre 5 intitulé « Les obligations » relatif au droit des contrats, est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023 (MB 1.7.2022).

Les dispositions de ce livre 5 du Code civil s'appliquent aux actes juridiques et aux faits juridiques survenus à partir de la date de l'entrée en vigueur de la loi du 28 avril 2022.

Avant l'entrée en vigueur de la loi susvisée, conformément à l'article 1184 de l'ancien Code civil :

*« La condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques (ou bilatéraux lorsque les dispositions des contrats imputent à chacune des parties ayant des intérêts opposés, l'exécution de prestations qu'elles se doivent réciproquement, le contrat de bail est un contrat synallagmatique), pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. »*

---

2. Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2014 (MB 31.1.2014).

Mais le livre 5 du nouveau Code civil, en son article 5.92, autorise le créancier à appliquer la clause résolutoire présente dans le contrat, sans être obligé de recourir en justice, dans le cas où le débiteur manque à une de ses obligations :

*« La clause résolutoire reconnaît au créancier le droit de résoudre le contrat sans intervention préalable du juge, lorsque le débiteur manque à l'une de ses obligations. Le créancier met en œuvre la clause par notification écrite au débiteur. Celle-ci indique les manquements qui lui sont reprochés. »*

La Cour de cassation, tout en admettant la validité de la présence de clause résolutoire dans les contrats, prévient le créancier, qu'il exerce la clause résolutoire à ses risques et périls.

Dans un État de droit, le débiteur est en droit de contester la position du créancier et de s'adresser au tribunal de la juridiction compétente. Le débiteur est en droit d'exercer son droit à la défense.

Un tel changement va certainement provoquer et multiplier des conflits entre bailleurs et preneurs, Par exemple, dès que le comportement du preneur ne plaît pas au bailleur, alors que celui-ci n'a rien de répréhensible légalement. Par exemple, un locataire qui reçoit régulièrement son compagnon.

Ou lorsqu'un preneur ne paie pas l'indexation réclamée parce que le bailleur n'a pas respecté les deux conditions réunies pour avoir le droit d'obtenir le montant du loyer indexé (la communication du certificat PEB en information précontractuelle et l'enregistrement du contrat d'habitation).

Nous sommes inquiets de l'intensité de la violence exercée par des bailleurs lorsqu'il s'agira de loyers et/ou de charges impayés.

Sans oublier les expulsions illégales par les bailleurs eux-mêmes et/ou leurs acolytes, c'est-à-dire sans titre exécutoire légal.

De plus, nous pensons que des articles du livre 5 ont été rédigés au bénéfice d'avocats dits « d'affaires » ou de personnes diplômées en droit ou autres qualifications, qui pourront plus facilement imposer la fin de conventions qui ne les satisferont plus.

### **3. Quelques chiffres recueillis par des chercheurs de l'ULB et de l'UCL**

Sur tout le contentieux locatif, 93% des affaires introduites devant le juge de paix et relatives à un bail d'habitation, le sont par des bailleurs ; 9 affaires sur 10 introduites par un bailleur portent sur une dette de loyer et s'accompagnent régulièrement d'une demande d'expulsion au motif de non-respect des obligations du contrat de bail ; 50% des locataires assignés devant la justice de paix ne se présentent pas à l'audience afin d'exposer leur situation et leurs moyens de défense.<sup>3</sup>

---

3. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité, session 2022-2023, 21 mars 2023, A-680/1.



Madame Nadia EL YOUSFI, membre effectif de la Commission du Logement du Parlement rapporte<sup>4</sup> :

- ♦ dix ménages reçoivent un avis d'expulsion, tous les jours ouvrables ;
- ♦ 5000 demandes d'expulsion sont introduites par an dont 600 expulsions sont effectivement réalisées ;
- ♦ près de 60% des locataires expulsés ne sont pas entendus lors de l'audience par les juges de paix ;
- ♦ dans des jugements prononçant l'expulsion immédiate, la présence des locataires est de 21% en moyenne ;
- ♦ le motif principal de 90 % des expulsions est l'arriéré de loyers ;
- ♦ trois mois après l'expulsion effectuée, 30% des locataires n'ont pas retrouvé de logement.

C'est bien de disposer de chiffres, mais à partir de quels pourcentages, de quels chiffres adopter une réglementation ou en modifier une ?

Sachant que ces chiffres représentent des êtres humains !

De par notre expérience des consultations, la majorité des locataires qui ne se présentent pas à l'audience, soit sont étonnés, soit ne comprennent pas la condamnation par défaut (l'absence d'une des parties le jour de l'audience, hors procédure de tentative de conciliation) et la décision du juge.

Ils nous expliquent qu'ils n'ont pas reçu le pli judiciaire<sup>5</sup> et qu'ils n'ont donc pu qu'ignorer la convocation.

Ce qui s'explique aisément lorsque la boîte aux lettres consiste en un grand trou réalisé dans une porte où les divers courriers de tous les locataires d'un immeuble se mélangent les uns aux autres ainsi qu'aux documents publicitaires et se retrouvent tous, en finalité, dispersés ça et là.

Par ailleurs, des locataires nous ont raconté que leur boîte aux lettres avait été vandalisée et qu'à plusieurs reprises, du courrier avait disparu (ils s'en étaient rendu compte, par exemple, en recevant des rappels de factures ou un jugement rendu par défaut, par leur absence le jour de l'audience).

C'est certainement en cherchant à pallier ce problème, que sur proposition de la Secrétaire d'État au Logement, Madame Ben Hamou, chaque habitation mise en location doit être équipée d'une boîte aux lettres destinée à chaque ménage, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023, à la même date que l'entrée en vigueur de l'ordonnance relative aux expulsions.

---

4. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité, session 2022-2023, 25 mai 2023, A-680/2.

5. Pli judiciaire = lettre recommandée adressée par le greffier avec accusé de réception (enveloppe de couleur verte). Si le destinataire est absent lors du passage du facteur, celui-ci glisse dans la boîte aux lettres un avis de passage l'informant de l'existence du recommandé. Le pli judiciaire est gardé au bureau de poste le plus proche durant 8 jours.



En outre, « La boîte aux lettres doit être placée dans un endroit librement accessible, et ce, tous les jours ouvrables de 6 heures du matin à 9 heures du soir. »<sup>6</sup>

Et dire qu'il y a des juges de paix qui ne comprennent pas pourquoi tant de locataires ne se présentent pas à l'audience.

Ces juges feraient bien de descendre de leur estrade et de consulter des organismes sociaux travaillant dans le secteur du droit du bail.

De plus, il est utile de rappeler que chaque logement mis en location doit disposer d'une sonnette individuelle, depuis avril 2016.

Toutefois, en réalité, cette exigence élémentaire d'équipement est peu respectée et donc peu appliquée.

Il sera intéressant de voir comment les bailleurs vont agir au sujet de l'obligation d'équipement d'une boîte aux lettres pour chaque ménage.

**4. Adoption de l'ordonnance du 22 juin 2023 insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité et adoption de l'arrêté du Gouvernement du 14 septembre 2023 de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire régionalisé de solidarité prévue par l'article 233*dundecies*, §2, du CBL.**<sup>7</sup>

Dans sa volonté de protéger les personnes fragiles, vulnérables en matière d'expulsion du bail d'habitation, principalement les preneurs ([voir Préambule, point 2.](#)), le législateur régional bruxellois a adopté sa propre réglementation de procédure applicable aux expulsions judiciaires.

Toutefois, il lui fallait aller plus loin, plus en profondeur, non seulement réfléchir en matière de règles de procédure d'expulsions proprement dites mais également étendre la réflexion aux arriérés de loyers et de charges, constituant des dettes de preneur. Et ce, particulièrement dans un contexte de crise de la hausse des prix de l'énergie au sens global du terme et des prix des matières premières, entraînant une diminution des revenus ainsi que la cherté des loyers en comparaison avec la performance énergétique des habitations.

---

6. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2023 modifiant l'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, MB 21.8.2023.

7. Ordonnance du 22 juin 2023, MB 21.8.2023, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2023, erratum publié le 2 mai 2024 et erratum MB 30.5.2024 ;

Arrêté du 14 septembre 2023, MB 29.9.2023, entrée en vigueur le 9 octobre 2023 et erratum MB 30.10.2023.

Et réfléchir pour agir plus et au mieux afin de concrétiser le droit au logement<sup>8</sup>, en protégeant les personnes vulnérables, fragiles, socialement et économiquement dans leur accès et leur maintien au logement tout en veillant à préserver un équilibre entre les intérêts des preneurs et des bailleurs, entre le droit fondamental du logement et le tout aussi droit fondamental de propriété, comme accorder une indemnité à ceux-ci en provenance du Fonds de solidarité déjà existant.

En bref, prendre le temps indispensable de la réflexion et de l'écoute avant toute élaboration de nouvelles réglementations, et pas, comme le reproche le Conseil consultatif du Logement, d'être toujours consulté tardivement.

Enfin, afin d'atteindre au mieux les finalités précitées, le législateur régional bruxellois a besoin de récolter une multitude de données à caractère personnel dont le traitement nécessite le respect de règles européennes qui doivent être transposées en droit fédéral, régional, communautaire,...

Mais les réglementations des 22 juin 2023 et 14 septembre 2023 n'entrent-elles pas en vigueur de manière électorale, ou du moins de manière très opportune, quelques mois avant les élections régionales ?

Et avec quelle application ?

## 5. L'application de l'ordonnance du 22 juin 2023 a connu un début de parcours tumultueux.<sup>9</sup>

Trois juges de paix, officiers ministériels représentant de la loi et de l'État, ont volontairement refusé d'appliquer le moratoire hivernal (pas d'expulsion du 1<sup>er</sup> novembre jusqu'au 15 mars de l'année suivante moyennant certaines exceptions – voir ci-dessous la partie spécifique relative au moratoire hivernal) au motif que celui-ci constitue une restriction excessive au droit des propriétaires-bailleurs.

Ils ont invoqué l'article 159 de la Constitution :

*« Les cours et les tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlement généraux, provinciaux et locaux, qu'autant qu'ils seront conformes aux lois ».*

---

8. Article 23 de la Constitution belge

*« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.*

*À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminant les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent :*

...

*3° le droit à un logement décent ;*

...

Article 3 du Code bruxellois du Logement

*« 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 des conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental. »*

9. Articles de la Libre Belgique du 24 février 2024 et de la Libre Belgique Eco du 22 mars 2024.

Ces trois juges de paix officiaient et officient peut-être encore dans les cantons d'Uccle, Ixelles et de Bruxelles II.

Sans entrer dans les détails, pour ces trois juges, l'ordonnance a une portée trop générale car il peut y avoir des circonstances qui ne justifient pas le moratoire hivernal.

Toutefois, légalement, en cas de contestation, il appartenait alors à ces trois juges de paix de soumettre leurs questions à la Cour constitutionnelle.

Mais ils ont délibérément refusé d'appliquer le moratoire hivernal.

Ils se sont certainement dits que les locataires pouvaient exercer un recours à la juridiction supérieure compétente, soit le tribunal de première instance, « il n'y a qu'à... »

Comment encore faire confiance en la justice, après cela ?

Même si en instance d'appel (tribunal de première instance), les décisions de ces juges de paix ont été cassées, les locataires ayant pu faire valoir leurs droits.

La justice ou peut-être les justices car à la suite de la Sixième Réforme de l'État, voulue ardemment par certains mandataires politiques, davantage de compétences fédérales ont été transférées aux régions et aux communautés.

C'est ainsi que la Communauté germanophone a obtenu plus d'autonomie.

Et la Flandre dispose désormais de son propre ministre de la justice.

De son côté, le juge de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean, par jugement du 12 février 2024, a posé à la Cour constitutionnelle, les questions préjudicielles suivantes :

« L'article 233*duodecies* de l'ordonnance du 17 juillet 2003 inséré par l'article 4 de l'ordonnance du Parlement de la Région du Bruxelles-Capitale du 22 juin 2023 (MB 21.8.2023) est-t-il compatible avec l'article 11 de la Constitution en ce qu'il :

- ♦ introduit une différence de traitement entre les bailleurs qui, à la suite d'une décision du juge d'autoriser l'expulsion de leur locataire peuvent procéder à cette expulsion en dehors de la période de moratoire et celui<sup>10</sup> qui, en raison du fait qu'ils souhaitent procéder à cette expulsion durant la période hivernale, ne peuvent pas exécuter le jugement d'expulsion, tenant compte du fait que l'indemnité d'occupation pouvant être prise en charge par le Fonds de solidarité ne correspond pas nécessairement au montant du loyer ?
- ♦ introduit une différence de traitement entre les bailleurs qui, à la suite de la décision du juge de prolonger le délai d'expulsion conformément à l'article 233*undecies*, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3°, du Code bruxellois du Logement ne peuvent pas expulser leurs locataires, et les bailleurs qui, en raison du moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement ne peuvent pas le faire, en ce que la première catégorie ne peut pas introduire de créance au Fonds de solidarité si le locataire ne paie pas d'indemnité d'occupation alors que la deuxième catégorie le peut ?

L'article 233*duodecies* de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 4 de l'ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2023 (MB. 21.8.2023), viole-t-il l'article 16 de la Constitution et l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel du 20 mars 1952 à la Convention de sauvegarde des

---

10. Le terme « celui » est mentionné tel quel. Il s'agit d'une erreur, sans doute de traduction.  
Il faut lire « les bailleurs »

droits de l'homme et des libertés fondamentales en ce qu'il ne ménage pas un juste équilibre entre, d'une part, les intérêts du locataire d'un bien immeuble dont l'expulsion est suspendue et, d'autre part, les intérêts du propriétaire-bailleur, constituant une restriction excessive au droit au respect des biens du bailleur, notamment en ne permettant pas au juge de prendre compte l'intérêt des deux parties pour déterminer le délai d'expulsion et en tenant compte du fait que l'indemnité d'occupation pouvant être prise en charge par le Fonds de solidarité ne correspond pas nécessairement au montant du loyer ? »<sup>11</sup>

Ensuite, « par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 19 février 2024, L'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » a introduit un recours en annulation de l'ordonnance du 22 juin 2023 de la Région de Bruxelles-Capitale « insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité ». <sup>12</sup>

Enfin, le juge de paix d'Uccle s'étant ravisé, par jugement du 29 février 2024, a posé à la Cour constitutionnelle, la question préjudicielle suivante :

« L'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 4 de l'ordonnance du Parlement de la Région du Bruxelles-Capitale du 22 juin 2023 (MB 21.8.2023) viole-t-il les articles 11 et 16 de la Constitution et 5.69 et 5.73 du Code civil dans la mesure où :

- ♦ il interdit temporairement l'expulsion d'un locataire qui ne remplit pas ses obligations, même dans le cas où certains contrats de bail ont correctement pris fin, conformément aux règles édictées par le Code bruxellois du Logement, ou suite à des accords transactionnels conclus entre les parties permettant l'expulsion, ou suite à un non-respect flagrant, récurrent et soutenu dans le chef du locataire de son obligation de paiement de loyers, la non-conclusion d'une assurance couvrant sa responsabilité, ce qui constitue une ingérence dans le droit de propriété du bailleur et rompt le juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit du respect des biens ;
- ♦ il restreint le droit d'accès au juge impliquant le droit d'exécuter des décisions judiciaires définitives ? »<sup>13</sup>

Plusieurs mois d'attente seront nécessaires pour obtenir les réponses de la Cour constitutionnelle.

---

11. Affaire inscrite sous le numéro 8182 du rôle de la Cour, MB 12.3.2024.

12. Affaire inscrite sous le numéro 8194 du rôle de la Cour, jointe aux affaires portant les numéros 8162 et 8193 du rôle, MB 9.4.2024.

13. Affaire inscrite sous le numéro 8193 du rôle de la Cour, jointe aux affaires portant les numéros 8162 et 8194 du rôle, MB 9.4.2024.

## 6. Contenu de l'ordonnance du 22 juin 2023 et de l'arrêté du 14 septembre 2023

Compte tenu de la volonté du législateur, l'ordonnance du 22 juin 2023 comprend plusieurs innovations et mesures complémentaires par rapport à la loi du 30 novembre 1998.

Quelques changements :

- 1° pour tout recouvrement d'une dette de loyer ou de charges d'un preneur d'un bail d'habitation, l'obligation préalable imposée au bailleur, de l'envoi d'une mise en demeure écrite au preneur avant d'introduire une procédure au tribunal ;
- 2° la procédure d'expulsion revue afin de promouvoir des mesures de prévention dans le but de diminuer le nombre d'expulsions, particulièrement durant la période hivernale, et par conséquent, de réduire le nombre de citoyens, de familles sans-abri car toute expulsion est et reste un traumatisme, à ajouter celui du vécu forcé des personnes sans-abri sans oublier le coût d'une procédure en justice et d'expulsion qui entraîne le plus souvent une spirale d'endettement ;
- 3° Exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement  
Le juge ne peut pas se limiter à accepter toute demande du bailleur sans réfléchir aux conséquences de sa décision sur le preneur, sur droit au logement du preneur, dont le droit au maintien de celui-ci.
- 4° le moratoire hivernal, période légale d'interdiction d'expulsions (sauf exceptions) du 1<sup>er</sup> novembre au 15 mars, étendu aux logements publics, et plus uniquement applicable aux habitations privées.  
Auparavant, les dispositions du Code judiciaire dites d'humanisation des expulsions se limitaient à la résidence principale du preneur et au logement accessoire d'un bail commercial dans le secteur du marché immobilier privé.  
Tandis que deux circulaires imposaient des devoirs aux Sociétés Immobilières de Service Public (sociaux, modérés et moyens) avant toute demande d'expulsion en justice de paix et avant de prendre toute décision d'exécuter une expulsion (qu'elle qu'en soit la date).<sup>14</sup>  
Il est utile de préciser qu'une circulaire peut être révoquée sur simple volonté de l'autorité qui l'a adoptée.
- 5° Une indemnité d'occupation au profit des bailleurs payée par le Fonds de solidarité  
L'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité destinée à payer une indemnité d'occupation mensuelle fixée lors de la décision judiciaire d'expulsion, due au bailleur/propriétaire empêché d'expulser durant la période de moratoire hivernal lorsque le locataire est et reste en défaut de paiement de cette indemnité ;
- 6° Une meilleure effectivité de l'intervention des CPAS dans le cadre des procédures d'expulsion  
D'une part, toute demande judiciaire d'expulsion portant sur un bail d'habitation (et plus uniquement le bail de résidence principale), un logement constituant l'accessoire d'un bail commercial ainsi qu'une convention précaire, doit être communiquée au

---

14. Circulaire AB 230 et 231 de 2000, dans « van der Plancke V. et Bernard N. (2019), Les expulsions de logement : aspects juridiques, Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles. »

CPAS compétent du lieu du logement dans un but de prévention, par exemple, en examinant les possibilités de (re)logement.

D'autre part, l'obligation d'envoyer au CPAS une copie du jugement d'expulsion dans le but d'anticiper l'expulsion.

- 7° Le relevé systématique d'une série de données à caractère personnel, le traitement et l'analyse de celles-ci afin de mesurer l'impact des mesures appliquées ou non, et le cas échéant, en réviser et en modifier, ainsi que l'établissement de monitorings annuels des décisions d'expulsion avec notamment, l'intervention d'un tiers de confiance.<sup>15</sup>

## 7. Les expulsions sans titre exécutoire

Développer les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires sans aborder la mise en exécution de l'expulsion du preneur de son logement par le bailleur, voire des acolytes de celui-ci, en l'absence de détention de titre exécutoire judiciaire ou administratif laisserait cet ouvrage inachevé.

C'est la raison pour laquelle nous développerons l'article 29 de l'ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, qui y insère un article 233/1 (MB 22.4.2024).

8. Tout au long de l'ouvrage, nous définirons, préciserons, expliquerons quelques termes pour une meilleure compréhension de cet ouvrage.

Les textes de l'ordonnance du 22 juin 2023, de l'arrêté du 14 septembre 2023 et celui de l'article 233/1 se trouvent à la fin cet ouvrage.

Bonnes lecture et réflexion.

---

15. Un monitoring est un ensemble de techniques permettant d'analyser, de contrôler et de surveiller une activité.

## A.

### Règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds Budgétaire de solidarité et dispositions déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire régionalisé de solidarité prévue par l'article 233*duodecies*, §2, du CBL

#### 1. Qu'est-ce qu'une expulsion judiciaire d'un preneur/locataire ?

L'expulsion judiciaire est une procédure constituée de plusieurs étapes.

L'expulsion judiciaire d'un preneur/locataire nécessite deux interventions, celle d'un juge et celle d'un huissier de justice, qui sont, dans la situation de l'expulsion judiciaire, tous deux, des officiers ministériels, des représentants de la loi et de l'État.

Le plus couramment, le bailleur/propriétaire introduit une procédure auprès de la justice de paix afin de demander au juge l'expulsion du preneur/locataire aux motifs de manquement aux obligations de celui-ci. Le juge analyse les arguments et les moyens relatifs à la demande du bailleur/propriétaire et ceux du preneur/locataire.

Il appartient au juge d'autoriser ou non l'expulsion. Il est en droit d'ordonner au preneur/locataire de libérer le logement qu'il occupe. Et le juge confère un titre exécutoire à sa décision rendue.

Le titre exécutoire est un acte juridique constatant officiellement un droit qui permet à son titulaire d'obtenir l'exécution forcée d'une créance, d'une décision judiciaire, d'obtenir l'application de son droit, dans le présent ouvrage, l'expulsion forcée d'un preneur/locataire avec ses biens personnels.

Le titre exécutoire autorise l'huissier de justice (voir partie relative aux obligations de l'huissier de justice, p.33, [pt.4.2](#) et [pt.5](#)) de procéder à l'expulsion.

L'expulsion judiciaire exécutée par un huissier de justice ne peut être effectuée qu'une fois les différentes étapes de la procédure menées, la décision du juge rendue, et le titre exécutoire rendu aussi.

Il est donc strictement interdit à tout bailleur/propriétaire d'« expulser » son preneur/locataire de son propre chef ou avec l'aide d'acolytes comme cela se pratique encore actuellement.

D'ailleurs, à dater du 1<sup>er</sup> novembre 2024, les dispositions relatives à l'expulsion sans titre exécutoire entrent en vigueur.

[Voir la partie B de cet ouvrage.](#)



## 2. Champ d'application de l'ordonnance du 22 juin 2023

---

L'ordonnance du 22 juin 2023 insère, au sein du chapitre II (« Règles communes à tous les baux d'habitation ») du titre XI (« Des baux d'habitation ») du Code bruxellois du Logement, une section 10 intitulée « Procédure en matière de bail d'habitation et en matière d'expulsion ».

### 1. Personnes physiques

Les « expulsables » sont des personnes physiques. Il est important d'insister sur ce point.

### 2. Sauf disposition contraire, le contenu de cette section 10 est applicable aux baux d'habitation concernés par l'ordonnance du 27 juillet 2017 (résidence principale, colocation, bail d'étudiant, bail glissant, résidence secondaire, en outre, avec des exceptions, les AIS, les logements des communes, des CPAS) et aux baux commerciaux portant sur un bien qui comprend également un logement destiné au locataire.

### 3. Application aux habitations des Sociétés Immobilières de Service Public (= SISP, logements sociaux, modérés et moyens) ?

Deux circulaires imposaient des devoirs aux Sociétés Immobilières de Service Public (sociaux, modérés et moyens) avant toute demande d'expulsion en justice de paix, d'effectuer des tentatives de médiation et d'accompagnement social, au CA de chaque SISP d'adopter une procédure de récupération de créances.

Elles obligeaient aussi, avant de prendre toute décision d'exécuter une expulsion (qu'elle qu'en soit la date) de précéder celle-ci d'un « rapport motivé et complet de la SISP » ainsi que d'un avis du délégué social.

Si la prévention des expulsions est un des objectifs de l'ordonnance afin de pouvoir échapper au surendettement (arriérés de loyers, de charges, d'indemnités de loyer, de résolution du contrat de bail d'habitation, des différents frais de justice, du coût de l'intervention en expulsion de l'huissier de justice), à l'expulsion et au sans-abrisme, nous supposons que cette ordonnance s'applique bien évidemment aux preneurs/locataires des Sociétés Immobilières de service Public censés être les personnes, les citoyens les plus fragiles, les plus vulnérables de la société.

### 4. Application aux habitations louées par le Fonds régional bruxellois du Logement ?

Si les logements loués par le Fonds du Logement étaient et sont exclus de la limitation de l'indexation des loyers, nous ne voyons pas pourquoi ces locations particulières seraient exclues de l'ordonnance du 22 juin 2023.

### 5. Application aux logements soumis à des conventions d'occupation précaire ?

Certaines règles du dispositif relatif aux expulsions bénéficient aux occupants de conventions d'occupation précaire.

Ils ne sont pas complètement oubliés.

### 6. Exclusions

Sont exclus, les logements relevant de l'hébergement touristique (matière régionale) ainsi que les squats (compétence fédérale).

Le Code judiciaire est applicable sous réserve de l'application du mécanisme spécifique de l'ordonnance du 22 juin 2023.

### 3. Exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement

---

Le juge statue sur toute demande relative à un bail d'habitation ou un bail commercial qui comprend un logement où le commerçant habite.

Le juge doit tenir compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur.

Le juge ne peut pas se limiter à accepter toute demande du bailleur sans réfléchir aux conséquences de sa décision sur le preneur, sur son droit au logement, dont le droit au maintien de celui-ci.

De surcroît, lorsque le bailleur demande la résolution du contrat aux torts et griefs du preneur, le juge ne pourra accepter et prononcer cette résolution qu'après avoir analysé plusieurs facteurs :

- a) si le preneur ne peut pas payer ou apurer sa dette dans le respect de délais raisonnables ; réfléchir à ce que peuvent être des délais raisonnables compte tenu de la situation financière, économique et sociale, du preneur et du bailleur ;
- b) sans oublier d'examiner les montants mensuels plausibles pour le preneur aux fins d'apurement de sa dette de loyers et/ou de charges qui s'ajoutent au paiement mensuel des charges et du loyer.
- c) De même, est-il sensé qu'un juge accorde, à la demande du bailleur, une indemnité de résolution du contrat de bail d'habitation équivalente à 3 mois de loyers alors que le preneur ne peut plus payer le loyer et les charges dans leur entièreté ?
- d) Enfin, le juge de paix doit constater que la résolution du contrat de bail constitue une décision proportionnée au regard des manquements qui fondent la demande de résolution. Il doit vérifier si les manquements reprochés au preneur justifient la demande du bailleur de résolution du bail d'habitation.  
Il n'existe aucune règle qui détermine l'expulsion en fonction de l'un ou l'autre critère relatif au manquement du preneur/locataire.

Ainsi, si un bailleur/propriétaire demande en justice de paix, l'expulsion de preneurs/locataires dès un seul loyer impayé, le juge est en droit d'accéder à cette demande.

C'est ce qui se passait avec un juge de paix du deuxième canton de Schaerbeek. Il ne s'enquerrait pas de la situation financière, économique et sociale du preneur/locataire présent à l'audience, sans lui demander si celui-ci avait la possibilité de rembourser en une seule mensualité ou par apurement.

Par ailleurs, que sont des délais raisonnables et des montants mensuels raisonnables de remboursement afin d'apurer la dette lorsque des locataires se trouvent déjà dans l'impossibilité de payer les charges et le loyer mensuels ?

Des preneurs/locataires qui doivent recourir aux restos du cœur pour pouvoir se nourrir, un besoin primaire, sont obligés de se vêtir uniquement de vêtements et de chaussures d'occasion tandis que d'autres personnes, citoyens, le font par choix et/ou par plaisir.

Le traitement d'un juge de paix peut-il « rivaliser » avec les montants d'allocations de chômage, d'indemnité de maladie ou d'invalidité, du Revenu d'Intégration sociale ?

Poser la question, c'est y répondre.

## 4. Dette de loyers et/ou de charges - Mise en demeure préalable

---

Pour tout recouvrement d'une dette de loyer(s) et/ou de charges, le bailleur-crédancier doit au préalable adresser au preneur-débiteur, un écrit de mise en demeure.

L'article 5.231 du livre 5 du nouveau Code civil intitulé « Les obligations » du nouveau Code civil définit la mise en demeure comme suit :

*« La mise en demeure est l'acte juridique unilatéral par lequel le créancier notifie au débiteur de manière claire et non équivoque, sa volonté d'exiger l'exécution de son obligation. »*

Afin d'aider les bailleurs-crédanciers, l'Administration de Bruxelles Logement a rédigé un modèle de mise en demeure disponible sur son site internet.

Cette mise en demeure doit contenir de manière complète et non équivoque, autrement dit sans ambiguïté et précise, toutes les données relatives à la créance.

Elle doit énumérer au minimum les données suivantes :

- 1° l'identité, l'adresse, le numéro de téléphone et la qualité du bailleur ;
- 2° une description et une justification claire des montants réclamés, en ce compris les dommages et intérêts moratoires réclamés.  
Il n'est donc plus question d'inscrire une somme globale sans départager de manière exacte les loyers des charges, sans renseigner à quels mois et de quelle nature, les (prétendus) impayés correspondent comme généralement constaté dans les demandes écrites (tentatives de conciliation, requêtes,...) des bailleurs adressées aux juges de paix ainsi que dans les jugements ;
- 3° la mention qu'en l'absence de réaction du preneur dans le délai d'un mois (voir ci-après) le bailleur est en droit de saisir le juge d'une action en recouvrement et/ou résolution du bail ;
- 4° dans le cas où le recouvrement est effectué par un avocat, un officier ministériel ou un mandataire de justice, le texte suivant doit figurer dans un alinéa à part, en caractère gras et dans un autre type de caractère :  
**« Cette lettre concerne un recouvrement amiable et vise à éviter un recouvrement judiciaire (assignation au tribunal ou saisie). »** ;
- 5° l'indication du délai minimal d'un mois durant lequel le preneur-débiteur dispose pour rembourser sa dette avant que le bailleur-crédancier ne puisse prendre des mesures complémentaires.

Voir le modèle de mise en demeure de l'Administration Bruxelles Logement page suivante.

[Nom et prénom du bailleur (expéditeur)]

[Adresse]

[Numéro de téléphone]

[Adresse e-mail]

[Qualité (personne physique / personne morale / propriétaire / administrateur de biens agissant pour sa pupille/ gestionnaire...)]

[Nom et prénom du locataire (destinataire)]

[Adresse]

[Numéro de téléphone]

[Adresse e-mail]

Fait à [Lieu], le [date]

Mode(s) d'envoi : [courrier recommandé avec ou sans accusé de réception, courrier ordinaire, e-mail] (sélectionner le mode d'envoi, il est rappelé que tout mode introductif d'instance devra reprendre comme annexe la mise en demeure et la preuve d'envoi)

Concerne : mise en demeure préalable à une procédure de recouvrement judiciaire - échéance au [date]

**Votre dette s'élève à [montant], ce courrier est le dernier rappel avant une possible action en Justice de Paix pour obtenir une expulsion, il est important de réagir.**

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je vous écris en ma qualité de bailleur/représentant du bailleur<sup>16</sup> (biffez la mention inutiles) du logement que vous occupez, situé [adresse] en vertu d'un contrat de bail de résidence principale/d'habitation ou la convention d'occupation temporaire (biffez les mentions inutiles) conclu le [date de signature du bail] et entré en vigueur le [date de début du bail]

Je constate qu'un montant de [montant] € reste dû.

**Ce montant correspond à :**

- [montant] € à titre de loyers impayés pour le(s) mois [indiquer le(s) mois]
- [montant] € à titre de charges impayées (nature des charges et décomptes)
- [montant] € à titre de dommages-intérêts (si d'application, avec éventuellement un renvoi à l'article du contrat de bail qui les prévoit)
- [montant] € à titre des intérêts moratoires (si d'application, avec éventuellement un renvoi à l'article du contrat de bail qui les prévoit)
- [montant] € à titre [indiquer les autres frais]

[Option :] La justification des montants réclamés est annexée

En conséquence, **je vous mets en demeure de régulariser votre situation** pour le [indiquer la date maximum en sachant qu'un délai d'un mois au plus tôt à compter de l'envoi de la présente mise en demeure doit être laissé au locataire] au plus tard.

Je vous invite à procéder au paiement du montant précité sur le compte bancaire n° [indiquer le numéro de compte] au nom de [Nom – Prénom] avec la communication [indiquer la communication souhaitée].

**Sans réaction de votre part dans le délai mentionné plus haut, je pourrai saisir le Juge compétent en vue d'introduire une action en recouvrement et/ou en résolution du contrat de bail ce qui risque d'engendrer d'importants frais supplémentaires à votre charge et/ou de mener à une expulsion.**

16. Bailleur/représentant du bailleur = propriétaire/représentant du propriétaire.

Si vous souhaitez trouver une solution amiable (plan d'apurement, délai exceptionnel...), veuillez m'en informer dès réception de ce courrier.

**[Option : Si le recouvrement est effectué par un avocat, un officier ministériel ou un mandataire de justice, le texte suivant figurera dans un alinéa séparé, en caractères gras et dans un autre type de caractère :]  
"Cette lettre concerne un recouvrement amiable et vise à éviter un recouvrement judiciaire (assignation au tribunal ou saisie)."**

Si vous rencontrez actuellement des difficultés, vous pouvez contacter le CPAS de votre commune, ou un autre service d'aide social de proximité repris en annexe de la présente.

Dans l'espoir d'une solution favorable, je vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

*[Nom, prénom du bailleur ou de son représentant]  
[signature du bailleur ou de son représentant]*

---

S'il manque l'une ou l'autre donnée exigée, la demande du créancier est irrecevable (= la forme qui diffère du fond).

Dès qu'un preneur est en dette de loyers et/ou de charges, son bailleur est obligé de lui écrire une mise en demeure, au préalable de toute introduction de procédure au tribunal judiciaire ou tribunal arbitral, peu importe qu'il demande ou non l'expulsion du preneur-débiteur.

Nous verrons si les juges de paix seront attentifs à la description correcte et à la justification des loyers comme des charges, enfin, ceux qui acceptent d'appliquer la nouvelle procédure des expulsions domiciliaires.

Le bailleur doit également respecter le délai minimal d'un mois après l'envoi du courrier de mise en demeure, avant l'introduction d'une action en justice.

Ce délai minimal d'un mois commence à courir à la date de l'envoi de la mise en demeure.

### **Pourquoi ce délai minimal d'un mois ?**

D'abord pour permettre au preneur-débiteur de comprendre au mieux les montants de loyers et de charges réclamés, à quels mois et de quelle nature les (prétendus) impayés correspondent et de pouvoir les contester, si tel est le cas.

Ce qui n'est pas du tout évident lorsqu'il s'agit des charges.

Comme nous l'avons déjà expliqué dans l'ouvrage intitulé « Disparition inquiétante de l'application des règles communes relatives au bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale<sup>17</sup> », après plus de 5 ans d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, la majorité des règles communes devant être appliquées par les bailleurs ne le sont pas. Ainsi au sujet des charges, le contrat de bail d'habitation doit, entre autres informations, « énumérer » les charges à payer par le preneur, afférentes aux parties privatives et/communes.

---

17. [En téléchargement gratuit.](#)

Énumérer signifie détailler. Cependant, de nombreux baux d'habitation mentionnent encore : « sans que la liste soit limitative », « etc. ».

C'est donc une très bonne décision du législateur régional bruxellois d'inclure les charges dans l'obligation faite au bailleur d'envoyer au locataire une mise en demeure précisant les montants en euros réclamés et leur correspondance à leur période et à leur nature, avant toute introduction d'une procédure. Il faut espérer que les preneurs y verront plus clair.

Il reste le problème des justificatifs sur lequel il est plus que temps et nécessaire de légiférer.

Ensuite, ce délai d'un mois peut permettre au preneur-débiteur, de s'acquitter de sa dette, de proposer à son bailleur-créancier un plan d'apurement qu'il peut tenir, de prendre un rendez-vous avec le CPAS de sa commune quoique le CPAS ne soit pas un organisme de paiement de loyers et de charges.

Encore faut-il qu'il soit possible pour les preneurs-débiteurs de pouvoir payer les sommes légalement dues en raison de la crise des prix de l'énergie au sens global du terme et de la cherté des loyers en rapport avec la performance énergétique des bâtiments et non uniquement par rapport aux revenus des locataires.

Encore faut-il qu'il soit possible d'obtenir un rendez-vous avec le CPAS avant l'expiration du délai d'un mois.

En outre, de par notre expérience, des bailleurs attendent la mi-juin pour introduire une action en justice et espérer être convoqués à la justice de paix de la juridiction compétence pendant les mois de juillet ou août en sachant pertinemment que leurs locataires seront à l'étranger durant ces deux mois et donc réclamer des charges et des loyers pourtant réglés et solliciter l'expulsion de ceux-ci et s'assurer ainsi de l'obtention de leur condamnation par défaut.

Nous espérons que les juges de paix, dits juges de proximité seront attentifs, du moins, à la description correcte et à la justification des loyers comme des charges, enfin, ceux qui acceptent d'appliquer la nouvelle procédure des expulsions domiciliaires.

Enfin, le texte légal n'oblige pas l'utilisation de l'envoi recommandé — formulaire papier — de la mise en demeure. Le bailleur peut utiliser une autre forme d'envoi mais il doit s'assurer que le destinataire, à savoir le preneur-débiteur, l'a effectivement reçue.

Par ailleurs, il est dommage que l'Administration de Bruxelles Logement n'ait pas rédigé, en faveur du preneur/locataire, de modèle de courrier de mise en demeure à adresser au bailleur/propriétaire pour effectuer tous les travaux de remise en état du bien d'habitation, eu égard au nombre très élevé de travaux refusés par les bailleurs/propriétaires qui leur sont pourtant imputables et/ou tous les travaux obligatoires afin de respecter les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement et/ou encore dans le but de placement du montant de la garantie locative sur un compte individualisé au nom du preneur auprès d'une institution financière.

Ce n'est pas la première fois que nous constatons un penchant favorable aux bailleurs/propriétaires de la part de l'Administration régionale bruxelloise du Logement. Par exemple, elle admet que le bailleur puisse communiquer le certificat PEB au preneur à tout moment pendant la période de location alors, qu'en vertu de l'article 217 (informations précontractuelles) du Code bruxellois du Logement, ce document doit être délivré, au plus tard lors de la conclusion du contrat de bail d'habitation.

## 5. Mode d'introduction de l'instance (= étape d'une procédure judiciaire)

---

Puisque la Région de Bruxelles-Capitale possède son propre dispositif légal applicable aux expulsions judiciaires, l'ordonnance du 22 juin 2023 abroge l'article 1344*bis* du Code judiciaire concernant les baux d'habitation et les baux commerciaux qui comportent aussi un bien d'habitation destiné au locataire du bail commercial.

Les articles 1344*ter* à 1344*septies* sont également abrogés.

**Attention**, il faut préciser que pour tout manquement reproché au preneur, le bailleur n'est nullement obligé de demander l'expulsion.

Lorsque le bailleur désire obtenir l'expulsion du preneur du bien d'habitation, que ce soit pour le défaut de remboursement de la dette par ce dernier ou le refus du plan d'apurement de la dette ou pour tout autre manquement reproché au preneur, et que le preneur se maintient dans les lieux loués, il doit donc agir en justice.

### 1. La requête écrite

La requête est une demande en justice relative à certaines matières, parmi lesquelles le droit du bail d'habitation, afin de solliciter le juge, à prendre une décision, à trancher un conflit.

L'ordonnance du 22 juin 2023 privilégie la requête écrite parmi les différents modes de demandes introductives et de demandes en intervention forcée en matière de bail d'habitation, en ce compris, celles qui tendent à une expulsion.

La requête doit être déposée au greffe de la juridiction compétente, au greffe de la justice de paix du canton du ressort de l'habitation louée.

Nous supposons que la requête peut être adressée aussi sous forme électronique.

C'est un mode qui fait exception à celui général de la citation.

La requête est un mode moins coûteux que celui de la citation puisque le recours à un avocat n'est pas obligatoire et qu'elle ne nécessite pas l'intervention d'un huissier de justice (= un officier ministériel, représentant de la loi et de l'État).

Le coût de la requête proprement dite est de 50 euros (en novembre 2024).

### 2. La citation

La citation est une convocation officielle à comparaître en justice et contient l'indication du juge qui est saisi et l'indication des lieu, jour et heure de l'audience ainsi que les motifs de la demande. C'est un huissier de justice qui signifie, qui transmet ce document officiel, un original, au domicile de la partie défenderesse.

L'huissier doit se rendre au domicile du défendeur et lui remettre la citation en mains propres ou à une personne proche du défendeur, présente au domicile de celui-ci.

Si l'huissier de justice ne trouve personne au domicile du défendeur, il laisse un avis dans la boîte aux lettres du défendeur et celui-ci dispose de 8 jours suivants le passage de l'huissier de justice pour aller chercher un recommandé à la poste.



Dans la situation où le domicile ou la résidence de la partie défenderesse est inconnu, l'huissier de justice transmet la citation au Procureur du Roi de l'arrondissement judiciaire compétent. Le Procureur du Roi a, entre autres missions de chercher le lieu où se trouve le défendeur.

La citation coûte jusqu'à 200 euros à majorer de la TVA.

Légalement, toute procédure en justice doit être introduite par le mode de la citation.

Deux types d'exception sont prévues :

- ♦ pour certaines matières, la procédure par requête est légalement expressément autorisée ;
- ♦ dans la plupart des matières, lorsque les parties demanderesse et défenderesse se sont accordées pour comparaître volontairement ensemble, elles sont en droit de rédiger une requête conjointe envoyée ou déposée au greffe du tribunal compétent.

L'ordonnance du 22 juin 2023 autorise aussi la citation comme acte introductif d'instance. Cependant, les frais de citation sont à charge de la partie demanderesse même si celle-ci obtient l'accord et l'autorisation d'exécution de sa ou ses demandes, excepté lorsque le législateur impose ce mode d'introduction ou que celui-ci soit justifié par le fait que la partie demanderesse n'est pas inscrite aux registres de la population.

Précisons que les registres de population et les registres des étrangers doivent être tenus à jour, de façon quotidienne.

### **3. Informations obligatoires dans l'acte introductif d'instance**

« À peine de nullité, l'acte introductif contient :

- 1° l'indication des jours, mois et an ;
- 2° les nom, prénom et domicile du requérant et, le cas échéant, son numéro de registre national ou numéro d'entreprise ;
- 3° les nom, prénom, domicile, et si ces informations sont connues du bailleur, le numéro de téléphone et le cas échéant, l'adresse électronique de la personne contre laquelle la demande est introduite ;
- 4° l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande ;
- 5° la signature du requérant ou de son avocat. »

De plus, à ces informations obligatoires, la citation contient l'indication du juge qui est saisi des lieu, jour et heure de l'audience.

### **4. Documents obligatoires à annexer à tout acte introductif d'instance concernant une demande d'expulsion**

À peine de nullité, à tout acte introductif d'instance concernant une demande d'expulsion sont en outre annexés :

- 1° un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3° (ci-dessus) sauf si le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population ou aux registres des étrangers ;

2° copie de la mise en demeure préalable ainsi que la preuve de son envoi au moins un mois avant le dépôt de la requête ou avant la signification de la citation (= innovation).

L'acte introductif peut contenir tout contact ou toute information utile pour la partie citée.

#### 5. Autres frais propres à la procédure en justice, parmi ceux-ci :

- ♦ le coût du certificat de domicile à demander à la commune de la partie adverse. La partie intéressée doit en donner le motif. Le prix de ce document est variable selon les villes et les communes. Son remboursement peut être demandé en justice ;
- ♦ le coût de la contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne - 24 euros (en novembre 2024) ;
- ♦ l'indemnité de procédure qui est une compensation financière forfaitaire de l'avocat, de la partie adverse. Les honoraires de l'avocat sont soumis à la TVA. Cette indemnité est fixée selon un minima et un maxima et selon les tribunaux (justice de paix, tribunal de première instance,...)  
Le juge peut réduire ou refuser cette indemnité lorsque des circonstances particulières le justifient.  
Les frais de justice sont à payer en majorité, par la partie qui a perdu le procès.

## 6. Délais de comparution

---

1. Lorsque la demande est introduite par requête, le greffier convoque les parties concernées, sous pli judiciaire, à comparaître dans les 15 jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge.  
S'agissant d'une demande portant sur l'expulsion d'un logement, le délai de comparution est porté à 40 jours, à dater de l'inscription de la requête au rôle général.  
Une copie de la requête est annexée à la convocation.
2. Lorsque la demande est introduite par citation et que cette demande porte sur l'expulsion d'un logement, le délai est également porté à 40 jours.

Les deux délais de 40 jours visés ci-dessus s'appliquent également dans la situation d'un logement compris dans la location d'un bail commercial.

De 8 jours, le délai de comparution, entre la convocation et l'audience, pour une demande d'expulsion, est augmenté à 40 jours, après l'envoi de la requête ou de la signification de la citation.

### Pourquoi un délai de 40 jours ?

Pour permettre au CPAS de disposer suffisamment de temps en prévention, ne fût-ce que pour réaliser l'enquête sociale, inviter le bailleur-crédancier et le preneur-débiteur à une médiation et tenter d'aboutir à un accord d'apurement qui sera accepté par le tribunal, voir quelles sont les possibilités de (re)logement, bref réaliser un accompagnement social actif.

## 7. Communication au CPAS des demandes d'expulsion et rôle du CPAS

---

### 1. L'obligation de communication au CPAS des demandes d'expulsion d'un logement

**1.1.** Toute demande d'expulsion du logement de toute personne physique qui a conclu :

- ♦ un bail d'habitation
- ♦ ou un bail commercial qui comprend un logement dans le contrat de bail
- ♦ ou une convention d'occupation précaire,

est communiquée au CPAS de la commune où est située l'habitation.

Il ne s'agit plus seulement du cas de la résidence principale du preneur/locataire et du logement accessoire d'un bail commercial.

L'ordonnance étend l'obligation de communication au CPAS à tout bail d'habitation ainsi qu'aux logements d'occupants ayant conclu une convention d'occupation précaire.

De surcroît, le preneur/locataire n'est plus et l'occupant n'est pas en droit de s'opposer à la communication de la demande d'expulsion au CPAS

**1.2.** L'ordonnance prévoit plusieurs formes de demande d'expulsion d'un logement qui doivent être communiquées aux CPAS

**1.2.1.** Si la demande tendant à l'expulsion d'un logement est formée par requête, ou par requête conjointe (auparavant appelée comparution volontaire) ou par citation, le greffe ou l'huissier de justice doit transmettre une copie de l'acte introductif d'instance au CPAS, par voie électronique.

La voie électronique est le moyen de communication obligatoire.

Cette communication informe de l'indication de la date à laquelle l'affaire est fixée conformément aux délais de comparutions précités.

La requête conjointe est une requête dans laquelle les parties opposées expliquent le ou les problème(s) et précisent chacune leur position car les parties sont d'accord de demander au juge de trancher leur conflit.

La requête conjointe doit être datée et signée par les « deux » parties. Ce mode d'acte introductif d'instance est moins coûteux que la citation.

Selon nous, les demandes de bailleurs/propriétaires tendant à l'expulsion d'un locataire ou d'un occupant à titre précaire formulées par requête conjointe seront rares !

**1.2.2.** Si la demande d'expulsion est formulée à titre incident, par voie de conclusions, le greffe est chargé d'en transmettre une copie au CPAS, par voie électronique et sans retard.

a) Signification des termes « à titre incident »

Ces termes signifient qu'il s'agit d'une demande qui intervient au cours d'un procès déjà engagé.

b) Définition des « conclusions »

Les conclusions (en procédure civile) sont des échanges écrits entre les avocats des parties et remis au tribunal, portant l'exposé des faits, les motifs

(l'argumentation : les articles de loi, la jurisprudence, les moyens de droit comme moyens de fait,...) et les prétentions.

Ce document est destiné tant à l'avocat de la partie adverse qu'au juge :

- ♦ afin de permettre au juge de prendre connaissance de l'affaire pour prendre sa décision et rendre son jugement ;
- ♦ l'échange de conclusions entre les avocats au fur et à mesure de la procédure afin d'adapter leurs lignes de défense et d'attaque (contrer les arguments de la partie adverse).

Ainsi, la demande d'expulsion intervient au cours de la procédure judiciaire et non dès son introduction.

Nous sommes très curieux de ce à quoi le « sans retard » va correspondre dans la réalité.

Il aurait été plus judicieux de remplacer les termes « sans retard » par ceux de « dès que possible ».

**1.2.3.** Si la demande est soumise à l'arbitrage ou présentée en cours d'arbitrage, le tribunal arbitral ne pourra procéder qu'à la fin d'un délai de 40 jours à dater de l'envoi au CPAS d'une copie de l'acte par lequel il en est saisi.

Mais avant, le tribunal arbitral devra vérifier l'absence d'une convention d'arbitrage.

L'envoi de la copie au CPAS doit être actée par courrier électronique et celui-ci renseigne la date de la convocation des parties afin d'établir l'acte précisant la mission du ou des arbitres.

### Quelques informations sur le tribunal arbitral et la convention d'arbitrage

- a) À côté des tribunaux publics, il existe le tribunal arbitral, en quelque sorte, privé. Le Code judiciaire, en sa partie VI, régit l'arbitrage, qui constitue un mode de gestion alternatif des conflits, comme la médiation.  
Les termes « tribunal arbitral » désignent un arbitre unique ou plusieurs arbitres et non spécifiquement des diplômés en droit.  
Conformément à l'article 1684 du Code judiciaire (CJ), s'il y a plusieurs arbitres, le nombre doit être obligatoirement impair.
- b) En vertu de l'article 1681 du CJ, « une convention d'arbitrage est une convention par laquelle les parties soumettent à l'arbitrage tous les différends ou certains différends qui sont nés ou qui pourraient naître entre elles au sujet d'un rapport de droit déterminé, contractuel ou non contractuel. »

Vérification de l'absence d'une convention d'arbitrage

**Pourquoi, au préalable, vérifier l'absence d'une convention d'arbitrage ?**

Parce que dans le cas de l'existence d'une telle convention, il faut vérifier si celle-ci est valide, et si oui, son contenu.

Une convention d'arbitrage peut comporter des mesures provisoires ou conservatoires, le lieu de la procédure arbitrale ainsi que le choix de la langue à utiliser et éventuellement contenir une procédure d'apurement des dettes du locataire.

## 2. Rôle du CPAS

Les CPAS concernés doivent offrir d'apporter leur aide, de la manière la plus appropriée, dans le cadre de leur mission légale.

Le délai de comparution en justice est porté à 40 jours afin de permettre au CPAS de disposer de suffisamment de temps en prévention, pour réaliser l'enquête sociale, tenter une médiation entre le bailleur-crédancier et le preneur-débiteur en vue d'aboutir à un accord, encore faut-il des agents expérimentés pour éviter de faire n'importe quoi.

Du temps de la loi fédérale, nous avons pu constater, l'échec de l'aide des CPAS.

Des CPAS invitaient les personnes concernées par l'expulsion pour leur faire savoir qu'ils ne disposaient pas de logement tandis que d'autres empilaient les dossiers d'expulsion dans une armoire.

Même si en moyens humains, il est prévu d'ajouter 18 travailleurs équivalents temps plein destinés aux 19 CPAS de la région bruxelloise mais aussi à la Fédération des CPAS, la secrétaire d'État au Logement n'a pas la compétence des CPAS.

Dès lors, comment se fera la répartition des 18 ETP, en fonction du nombre d'affaires d'expulsions, demandes et décisions d'expulsion, du nombre de personnes déjà aidées par CPAS proportionnellement au nombre d'habitants par commune, ... ?

Si le CPAS doit apporter son aide, la plupart des CPAS sont surchargés de travail de par leurs missions. Dès lors, peuvent-ils gérer l'obligation d'apporter leur aide, et si, oui, comment ?

Quelle(s) aide(s) concrètes peuvent offrir les CPAS déjà débordés ?

## 8. Conciliation préalable

---

Pour toute demande en matière de location de logement, qu'il s'agisse de baux et d'occupations précaires, le juge a pour mission de tenter de concilier les parties.

Et ceci sans incidence sur l'application des dispositions des articles 731, alinéa 1<sup>er</sup>, 732 et 733 du Code judiciaire.

Article 731, alinéa 1<sup>er</sup> du CJ : « Il entre dans la mission du juge de concilier les parties. » ;

Article 732, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas du CJ (qui sont en rapport avec le thème de cet ouvrage): « Si la conciliation contient la réclamation d'un droit, elle est assimilée à une mise en demeure visée à l'article 5.240 du nouveau Code civil.

(3<sup>ème</sup> a.) Dans les mêmes conditions, la demande en conciliation suspend le cours de la prescription de l'action attachée à ce droit pendant un mois. » ;

Article 733, 1<sup>er</sup> et 3 alinéas du CJ « Il est dressé procès-verbal de la comparution en conciliation.

Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire, sauf si les parties y renoncent.

(3<sup>ème</sup> alinéa) La comparution des parties à l'audience de conciliation suspend le cours de la prescription durant la conciliation. »

Lorsque la tentative de conciliation échoue ou lorsqu'une des parties fait défaut, qu'elle est absente, la procédure a lieu au fond. Ce qui signifie que le procès a lieu.



## 9. Cas particulier de l'introduction d'une demande d'expulsion par voie de conclusions

---

Le dépôt de conclusions qui contiennent une demande incidente portant sur l'expulsion d'un logement d'une personne physique ayant conclu un bail d'habitation ou un bail commercial qui comprend un logement destiné au preneur du commerce, interrompt le cours des délais fixés par le calendrier amiable (les bailleurs et preneurs et/ou les avocats des parties s'accordent sur un calendrier) ou judiciaire des plaidoiries (le juge lui-même fixe le calendrier).

Le greffier convoque les parties, sous pli judiciaire, à une audience qui ne peut avoir lieu qu'au plus tôt 40 jours après cette convocation.

Lors de l'audience, le juge doit entendre les parties demanderesse et défenderesse sur la possibilité d'un accord et doit tenter de les concilier.

À défaut de possibilité d'accord ou de conciliation, le juge entend les observations des parties au sujet de la mise en état de l'affaire, et c'est lui qui établit un nouveau calendrier. La mise en état est une étape qui permet à l'affaire d'être « en état d'être jugée » à la suite des échanges écrits entre les parties et/ou leurs avocats qui vont se transmettre leurs arguments (conclusions) ainsi que les pièces sur lesquelles se fondent ces derniers. Une affaire est en état lorsque, l'instruction ayant été effectuée, elle est prête à être plaidée en audience.

## 10. Notification des décisions d'expulsion

---

### 1. Communication des décisions d'expulsion aux CPAS

Le CPAS doit connaître toute décision d'expulsion d'une habitation.

Le greffier est chargé de la notification d'une copie de la décision au CPAS et simultanément, de la communication de la copie non signée de la décision aux parties bailleuses et preneuses, et si celles-ci ont eu recours à un avocat, à leurs avocats, comme l'article 792 du Code judiciaire le prévoit.

L'article 792 du Code judiciaire a été modifié par l'article 23 de la loi du 17 février 2021 (remplacement de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 792 du Code judiciaire) parue au MB du 24.2.2021 et entrée en vigueur ce même jour :

*« Dans les cinq jours de la prononciation de la décision, tant pour les affaires civiles que pour les affaires pénales, le greffier notifie à chacune des parties ou, le cas échéant, à leurs avocats une copie non signée de la décision. Cette notification ne fait pas courir le délai de recours.*

*La notification a lieu par voie électronique à l'adresse électronique professionnelle de l'avocat ou, s'il s'agit d'une partie qui a comparu sans avocat, à l'adresse judiciaire électronique de cette partie ou, à défaut, à la dernière adresse électronique que cette partie a fournie dans le cadre de la procédure. Si aucune adresse électronique n'est connue du greffier, ou si la notification à l'adresse électronique a manifestement échoué, la notification est faite par simple lettre. »*

L'adresse courriel officielle électronique des avocats doit être mise à jour par les secrétariats des bâtonniers.

Les tribunaux arbitraux doivent également communiquer au CPAS copie des sentences arbitrales qui ordonnent ou autorisent une expulsion.

Pour le nouveau rôle du CPAS, lire le [chapitre 6](#) et le [chapitre 7](#).

### 2. Communication au tiers de confiance et mission de celui-ci

Il s'agit d'une innovation par rapport à la législation du 30 novembre 1998.

À des fins de gestion et de mise en œuvre des politiques publiques sur les expulsions, le greffe communique les décisions judiciaires autorisant une expulsion de même que le tribunal arbitral communique les sentences arbitrales autorisant une expulsion au **tiers de confiance** désigné par le Ministre qui a, dans ses attributions, la compétence du logement, simultanément à leur communication aux parties (bailleurs, preneurs, avocats) et au CPAS.

#### Qui est le tiers de confiance ?

En bref, c'est une personne physique ou morale habilitée à effectuer des opérations de sécurité juridique d'authentification, de transmission et de stockage.

Les termes « tiers de confiance » sont employés notamment, mais pas exclusivement, pour désigner les professionnels habilités à mettre en œuvre des signatures électroniques (source : Wikipedia).

Sur le site internet « Liveramp.fr », (« tiers de confiance : un rôle clé dans le traitement des données ») le tiers de confiance est « une entreprise, privée ou un organisme public ou parapublic qui a l'autorité nécessaire pour valider et accréditer des transactions en ligne. Ces transactions peuvent être des signatures électroniques, des paiements en ligne ou des échanges de données personnelles. »

Il sera intéressant de connaître l'identité et la qualité du tiers de confiance et la procédure permettant de le désigner.

À la réception des décisions judiciaires et des sentences arbitrales, le tiers de confiance supprime toutes les données à caractère personnel, excepté les données suivantes qui sont généralisées :

- ♦ l'adresse du bien dont l'expulsion autorisée est remplacée par un secteur statistique ;
- ♦ l'adresse du demandeur de l'expulsion est remplacée par un secteur statistique ;
- ♦ les numéros de registre national pour les personnes contre lesquelles l'expulsion est autorisée, sont remplacés par un genre et une année de naissance ;
- ♦ la composition familiale est remplacée par les catégories éventuellement cumulatives suivantes : isolé, cohabitant, famille monoparentale, moins de 3 enfants, 3 à 5 enfants, plus de 5 enfants ;
- ♦ la situation socio-économique est remplacée par les catégories suivantes : travailleurs, allocataires sociaux, bénéficiaires de la GRAPA, bénéficiaires d'allocations de handicap.

Le tiers de confiance transmet les données généralisées à l'Observatoire du Logement et ensuite, il les détruit ainsi que les supports.

### 3. Communication à l'Observatoire du Logement et mission de celui-ci

La récolte des données ainsi généralisées permet à l'Observatoire du Logement de réaliser les finalités suivantes :

- ♦ quantifier le nombre et la localisation par secteur des expulsions ;
- ♦ déterminer l'âge, le profil familial et socio-économique des personnes expulsées ;
- ♦ déterminer les causes d'expulsion ;
- ♦ déterminer le profil du propriétaire à l'initiative de l'expulsion ;
- ♦ déterminer les caractéristiques procédurales entourant la demande d'expulsion.

L'Observatoire du Logement est chargé de conserver les données généralisées sans restriction dans le temps, afin de permettre de réaliser l'évolution annuelle des monitorings sur les expulsions, dans la limite des buts établis.

Préalablement à leur publication sur le site internet du Bureau bruxellois de la planification, les données issues du monitoring sont assemblées et selon l'avis du législateur régional bruxellois, elles ne constituent plus des données à caractère personnel.

Ce qui signifie la fin de la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de données à caractère personnel.

## 11. Délais d'expulsion et informations préalables

---

1. L'ordonnance du 22 juin 2023 étend le délai d'un mois entre la signification du jugement ou de l'acte l'autorisant à toutes les décisions d'expulsion et non plus uniquement à celles de la résidence principale du locataire (loi du 30 novembre 1998).  
Les conventions d'occupation précaire sont concernées.

Une expulsion de logement ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois qui suit la signification du jugement ou de l'acte l'autorisant.

Ce délai d'un mois est accordé excepté pour les logements déclarés inhabitables en vertu de l'article 135 de la Nouvelle loi communale (attributions des communes) ou frappés d'interdiction conformément à l'article 8 du Code bruxellois du Logement.

Par exemple, l'état du logement représente un grave danger pour les locataires/occupants qu'ils ne peuvent donc rester dans le bien, ils doivent partir.

### 2. Le délai d'un mois

**Attention**, ce délai n'est pas inamovible. Il peut être raccourci, étendu et supprimé par le juge, et ce, dans les 3 situations suivantes :

1° le bien a été abandonné, c'est-à-dire qu'il n'est plus utilisé conformément à sa fonction résidentielle.

Encore, faut-il le constater et en apporter la preuve ;

2° le bailleur et le preneur se sont mis d'accord sur un autre délai.

Cependant, cet accord doit être constaté dans le jugement ou l'acte formant le titre d'expulsion.

Encore la nécessité de la preuve ;

3° le juge est en droit de prolonger ou de réduire le délai d'un mois à la demande du preneur, de l'occupant précaire ou du bailleur lorsqu'ils justifient des circonstances d'une gravité particulière.

Les situations suivantes sont citées : les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité familiale, les ressources financières et les besoins de la famille qui peut être aussi bien celle du preneur que celle du bailleur.

Dans le cas des ressources financières et des besoins de la famille du preneur, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée tout en prenant en considération l'intérêt des deux parties, non uniquement celui du locataire mais également celui du bailleur.

Le juge détermine les conditions du délai accordé pour le paiement d'une indemnité d'occupation (nouveau), fixée en jours, et dont la somme mensuelle ne peut pas être supérieure au montant du loyer.

#### **Pourquoi fixer l'indemnité en jours ?**

Car subsiste encore le problème non réglé légalement selon lequel que ce soit l'indemnité ou le loyer à payer mensuellement, des juges estiment l'obligation du versement dans sa totalité, dès le premier jour du mois du paiement.

### 3. Le délai prolongé accordé en cas d'occupation précaire

Dans ce cas, le délai d'expulsion prolongé ne peut pas dépasser trois mois.

Ce délai peut sembler court mais cela correspond, semble-t-il, au caractère précaire de l'occupation.

### 4. L'huissier de justice

#### 4.1. Qu'est-ce qu'un huissier de justice ?

Si l'huissier de justice est comme le juge de paix, un officier ministériel et public, il exerce sa fonction sous statut de profession libérale, il porte « une double casquette ».

Il agit à titre public mais aussi à titre privé (par exemple, demande de remboursement d'une créance de la part d'un particulier).

#### 4.2. Rôle de l'huissier de justice

L'huissier de justice informe le CPAS de la signification de l'expulsion.

La signification est le fait de porter le jugement à la connaissance de la partie défenderesse, dans le cas présent, du preneur.

Mais quel que soit le délai accordé, celui-ci est suspendu tant que l'huissier de justice n'a pas procédé à la communication au CPAS de la signification du jugement d'expulsion.

#### 4.3. La signification du jugement – l'acte autorisant l'expulsion

##### a) Signification du jugement

Dans le cas des expulsions, l'huissier de justice porte le jugement à la connaissance du preneur ou de l'occupant.

##### b) l'acte autorisant l'expulsion

Sont visés les procès-verbaux de conciliation, les actes notariés, les accords de médiation et les sentences arbitrales même si pour les deux derniers cas, ceux-ci doivent être homologués par un juge pour pouvoir faire l'objet d'une mesure d'exécution forcée.

### 5. Augmentation du délai minimal obligatoire avant l'expulsion proprement dite

L'huissier de justice ne peut procéder à l'expulsion physique d'un logement qu'à l'expiration d'un délai de 15 jours ouvrables (hors week-ends, jours fériés) après que celui-ci a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il procédera à l'expulsion.

De 5 jours ouvrables, ce délai est allongé à 15 jours ouvrables afin de donner encore une possibilité aux preneurs et aux occupants précaires de trouver une solution pour éviter de se retrouver à la rue et bien sûr éviter le traumatisme de l'expulsion, et dans le cas négatif, de dénicher un ou des lieux afin de pouvoir mettre à l'abri de l'expulsion, leurs documents administratifs, leurs biens et la nourriture pour éviter leur dispersion, voire leur perte.

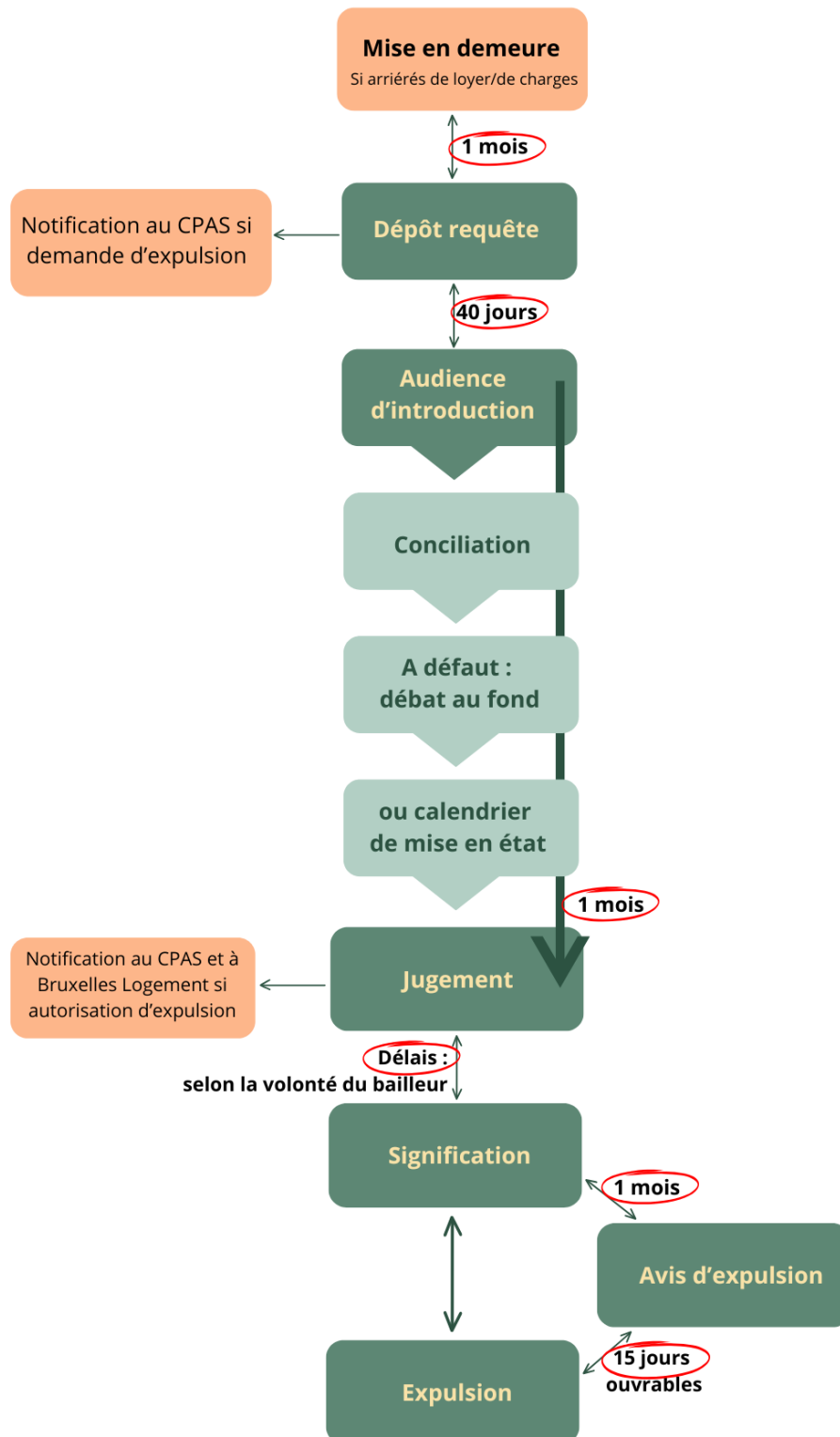
Lorsque le locataire ou l'occupant communique à l'huissier de justice, le cas échéant, à la suite de l'intervention du CPAS, la preuve d'une solution de relogement effective au plus tard 1 mois à dater de l'avis d'expulsion, le délai de 15 jours ouvrables est interrompu et l'huissier de justice ne peut pas procéder à l'expulsion.

Mais si le preneur ou l'occupant n'a pas quitté le logement à la date prévue, l'huissier de justice peut procéder à l'expulsion.

En pratique, l'huissier de justice se rend au logement du preneur ou de l'occupant, accompagné d'un serrurier, d'agents communaux ou de travailleurs d'une société privée, et de policiers chargés d'assurer sa protection.

Si personne n'ouvre la porte à l'huissier de justice, s'il ne peut accéder au logement, il est en droit de recourir aux services d'un serrurier.

## 12. Schéma de la procédure d'expulsion





### 13. Sort des biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution des jugements d'expulsion

---

Comme nous l'avons écrit ci-dessus, l'huissier de justice doit avertir par courrier, le preneur ou l'occupant du logement, de la date à laquelle il procédera à l'expulsion.

L'huissier de justice adresse immédiatement copie de l'avis d'expulsion au CPAS, par voie électronique.

Le CPAS doit offrir d'apporter son aide dans le cadre légal de sa mission, et ce, de la manière la plus appropriée.

Lire l'analyse au [chapitre 6](#) et au [chapitre 7](#).

L'avis d'expulsion doit mentionner que :

- ♦ les biens qui se trouvent encore dans le logement au jour fixé de l'expulsion sont placés sur la voie publique ;
- ♦ si ces biens encombrant la voie publique et qu'ils y sont laissés par les propriétaires des biens ou leurs ayants droit, ces biens sont enlevés et conservés à leurs frais par l'administration communale, comme prévu à l'article 3.58 du nouveau Code civil.

La loi du 30 novembre 1998 modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses était « accompagnée » 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.

Cependant, l'article 35 du livre 3 « Les biens » du nouveau Code civil<sup>18</sup> a abrogé la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution d'un jugement d'expulsion, modifiée par les lois du 30 novembre 1998 et du 8 mai 2013.

Si l'ordonnance du 22 juin 2023 aborde le sujet du sort des biens qui se trouveraient encore dans l'habitation au jour fixé pour l'expulsion, elle se réfère et renvoie aux articles 3.58 et 3.59 du nouveau Code civil (compétence fédérale) :

**Article 3.58.** « §1<sup>er</sup>. Celui qui trouve une chose mobilière doit raisonnablement s'efforcer d'en trouver le propriétaire. S'il ne le retrouve pas, il doit en faire la déclaration, au plus tard dans les sept jours de la découverte, auprès de la commune de son choix, qui l'enregistre dans un registre destiné à cet effet, et qui, si elle connaît le propriétaire, invite ce dernier, dans le mois de la réception de la déclaration, par envoi recommandé, à venir rechercher cette chose ou le produit de vente de celle-ci. Si la chose est retrouvée dans la propriété d'autrui, le trouveur doit en informer le propriétaire dans le même délai par envoi recommandé.

*Ces obligations du trouveur et de la commune ne s'appliquent pas aux biens placés en dehors d'une habitation aux fins d'enlèvement ou d'être jetés aux immondices ; elles s'appliquent en revanche aux biens que la commune a dû enlever pour des raisons de sécurité ou de*

---

18. Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, MB 17.3.2020.

commodité de passage et aux biens mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

**§2.** Le trouveur peut conserver la chose lui-même ou la faire conserver par la commune. Selon le cas, le trouveur ou la commune est responsable de la conservation des choses qu'ils ont reçues ou fait enlever conformément aux dispositions relatives au dépôt nécessaire.

Au cas où la commune du dépôt n'est pas celle de la découverte de la chose, son administration avise sans délai cette dernière, qui en fait mention dans le registre visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>.

**§3.** Six mois après la découverte, le trouveur ou la commune, selon le cas, peut disposer de la chose de bonne foi et d'une manière économiquement justifiée. Il est dérogé à ce délai dans deux cas :

1° le trouveur ou la commune peut, sans attendre l'expiration de ce délai, disposer des choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciable à l'hygiène ou à la sécurité publiques ;

2° le délai de conservation obligatoire des bicyclettes est de trois mois.

En cas de vente, le produit est tenu à disposition du propriétaire ou de ses ayants cause jusqu'à l'expiration du délai nécessaire pour l'acquisition visée à l'article 3.59. »

**Article 3.59.** « **§1<sup>er</sup>** La chose trouvée continue d'appartenir à son propriétaire originaire. Le propriétaire peut récupérer la chose ou son produit de vente dans les mains du trouveur de la commune. Il est tenu d'indemniser les frais raisonnables de conservation, de garde et de recherche. Le trouveur ou la commune a un droit de rétention tant que cette obligation n'a pas été respectée.

Si les obligations visées à l'article 3.58 ont été respectées, le trouveur de la commune à laquelle la chose a été remise ne devient propriétaire de cette chose que cinq ans après la mention dans le registre de la commune où la déclaration a été faite, pour autant que le propriétaire originaire ne se soit pas fait connaître.

**§2.** Si la chose mobilière trouvée n'a pas de propriétaire, celui qui en prend possession et qui a respecté les obligations visées à l'article 3.58 en acquiert immédiatement la propriété.

**§3.** Si le propriétaire d'un bien trouve dans son bien une chose cachée qui n'a pas de propriétaire, elle lui appartient pour autant qu'il ait respecté les obligations visées à l'article 3.58.

Si une chose cachée n'a pas de propriétaire et est trouvée dans le bien d'autrui, elle appartient pour moitié au trouveur titulaire d'un droit personnel ou réel d'usage sur ce bien et qui l'a trouvée fortuitement pour autant qu'il ait respecté les obligations visées à l'article 3.58. La chose appartient pour l'autre moitié au propriétaire du bien dans lequel elle est trouvée.

**§4.** Le trouveur qui ne devient pas propriétaire et qui a rempli les obligations qui reposaient sur lui a droit, de la part du propriétaire, à une récompense raisonnable eu égard aux circonstances. »

L'ordonnance du 22 juin 2023 innove en accordant une possibilité d'allongement du délai de 6 mois visé au paragraphe 3 de l'article 3.58 du nouveau Code civil, allongement sollicité par le preneur et l'occupant qui le souhaitent, le temps nécessaire de trouver une solution de (re)logement durable.

Il existe une exception à la possibilité d'allongement du délai de 6 mois, lorsqu'il s'agit « de choses périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou la sécurité publique. »

Le terme « raisonnable » est utilisé comme solution de facilité.

Ce terme apparaît régulièrement dans les textes législatifs, qu'ils soient fédéraux, régionaux, etc.,

Or, ce qui est raisonnable pour une personne, un citoyen, un juge, ne l'est pas forcément pour une autre personne, un autre citoyen, un autre juge.

De surcroît, qui va vérifier l'application des obligations prévues aux articles 3.58 et 3.59 ?

Quelle est l'autorité compétente qui va contrôler le respect de celles-ci ?

Comme il n'est prévu aucune sanction, beaucoup de « bla-bla » pour quels résultats ?

Il est indispensable de rappeler, qu'actuellement, trop de preneurs/locataires sont considérés comme disposant de revenus (mensuels) insuffisants par les propriétaires/bailleurs, et ne sont donc pas acceptés en location. Même en bénéficiant d'une prolongation de délai, dans un contexte économique et social de crise qui perdure, les premiers parviendront-ils à se faire accepter par un bailleur/propriétaire, et ainsi trouver à se (re)loger en évitant que tous leurs biens soient dispersés, voire perdus ?

Soyons pratiques, nous conseillons aux preneurs/occupants qui risquent de subir l'expulsion, dès la convocation à l'audience, de réfléchir à la mise à l'abri, de leurs documents administratifs et de leurs biens personnels, en lieux sûrs, soit dans un garde meuble en location, soit chez des personnes de confiance.

Cela évitera à des personnes expulsées de retrouver une partie de leurs vêtements vendus sur la place du marché du Jeu de Balle !

Par ailleurs, des communes ne disposent pas de lieux de garde-meubles ou d'autres biens suffisamment sécurisés pour empêcher des vols.

Quant à la garde de la bicyclette, nous supposons qu'il s'agit aussi bien des électriques que non électriques.

Enfin, pourquoi omettre celle des trottinettes qui font désormais partie du quotidien ?

## 14. Moratoire hivernal

---

### 1. Signification du moratoire hivernal

En principe, aucune expulsion ne peut être exécutée pendant une période définie par l'ordonnance du 22 juin 2023.

**Attention**, il s'agit d'expulsions exécutées proprement dites.

Aucune disposition légale n'empêche, n'interdit à un bailleur/propriétaire d'introduire une procédure de demande d'expulsion.

Celui-ci, en toute légalité peut obtenir une décision d'expulsion avec titre exécutoire, il peut contacter et mandater un huissier de justice pour procéder à l'expulsion.

De son côté, l'huissier de justice est en droit d'adresser aux personnes à expulser, l'avis préalable de l'expulsion.

### 2. Période du moratoire hivernal

La durée du moratoire hivernal début le 1<sup>er</sup> novembre et prend fin le 15 mars de l'année suivante.

D'abord, cette période dure plus que la saison de l'hiver.

Ensuite, le moratoire hivernal n'est plus temporaire comme lors de la décision prise durant la crise de la COVID-19 par la Région de Bruxelles-Capitale.

Le moratoire hivernal devient permanent car c'est pour chaque année sans limite dans le temps.

Sous réserve de l'exécution des décisions administratives sur la base de l'article 8 du CBL ou des articles 133 à 135 de la Nouvelle loi communale, aucune expulsion relative à un bail d'habitation ou à un logement accessoire d'un bail commercial ne peut être exécutée du 1<sup>er</sup> novembre au 15 mars de l'année suivante.

Ce sont des situations dans lesquelles l'état du logement en location présentent un grave danger pour les habitants et nécessitent donc leur évacuation urgente.

Toutefois, l'ordonnance du 22 juin 2023 prévoit quatre dérogations à l'interdiction d'expulsion durant la période du moratoire hivernal mais le juge doit motiver sa décision « spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion » lorsque :

- 1° le locataire a trouvé une solution de relogement, lui ou une autre personne, un organisme ou que le locataire a quitté le logement ;
- 2° l'état de salubrité et/ou de sécurité de l'habitation et de ses abords justifie que l'occupation ne puisse pas perdurer au-delà du délai arrangé entre la signification du jugement et de la mise en application de l'expulsion ;
- 3° le comportement du preneur est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible.

Aucun élément d'explication sur le comportement du preneur.

La « mise en danger » n'est pas non plus précisée, nous supposons qu'il peut s'agir des locataires eux-mêmes, d'autres personnes et que cette mise en danger peut aussi concerner l'habitation louée, les communs, les abords et les biens du preneur et d'autres personnes ;

4° le bailleur connaît ou vit lui-même une « situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel. »

Par exemple, un couple de bailleurs divorce et un des deux n'a pas de possibilité d'occuper d'autre logement que celui loué au locataire.

**3. Qui est en droit de statuer sur les dérogations au moratoire hivernal** et donc compétent pour juger du comportement du locataire, de l'état de dangerosité du logement loué, d'une situation de force majeure vécue par le bailleur ?

Le tribunal dans la décision ordonnant ou autorisant l'expulsion ;

ou dans le jugement d'homologation de la sentence arbitrale (chambre d'arbitrage) ;

ou dans l'accord intervenu à l'issue d'une médiation ;

ou encore par décision postérieure à la demande du bailleur qui adresse celle-ci au greffe par simple lettre, après avoir entendu les parties (bailleur et preneur).

**4. L'occupant précaire**

Dans les dispositions relatives au moratoire hivernal, l'occupant précaire n'est nullement mentionné. Si l'occupant précaire peut bénéficier de quelque délai avant l'expulsion judiciaire proprement dite, par contre, il ne peut pas profiter du moratoire hivernal.

Peut-être en fonction du caractère précaire de l'occupation ?

**5. Le moratoire hivernal est-il une solution ?**

Comme nous l'avons déjà mentionné dans le préambule, après 3 ans, 1/3 des familles expulsées n'ont pas encore trouvé de logement. En fin de compte, 1/4 des ménages expulsés est et reste à la rue.

Le moratoire, comme son nom l'indique, permet de reporter l'exécution des expulsions, il ne les supprime pas et donc ne suffit pas à lui tout seul. Il ne fait que reporter le problème.

Comme cela se passe en France avec la trêve hivernale, lorsque celle-ci prend fin, les services sociaux sont débordés.

## 15. Fonds budgétaire régional de solidarité

---

Le Fonds budgétaire régional de solidarité, géré par Bruxelles Logement, a été créé afin d'aider financièrement les locataires devant quitter leur logement à la suite de l'interdiction de location prononcée par le service de l'Inspection régionale du Logement (qui contrôle l'application des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mis en location).

Ce Fonds est investi d'une nouvelle première mission, cette fois, au bénéfice des bailleurs/propriétaires :

- ♦ la prise en charge financière, partielle ou totale, de l'indemnité d'occupation fixée lors de la décision judiciaire d'expulsion, due au bailleur empêché d'expulser durant la période de moratoire hivernal lorsque le locataire ou l'occupant est en défaut de paiement de cette indemnité.

Les moyens financiers du Fonds de solidarité sont affectés :

- ♦ aux interventions dans le loyer du nouveau logement, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation des personnes qui quittent un logement à la suite de l'interdiction faite aux bailleurs/propriétaires de continuer à louer, de proposer à la location ou de faire occuper un logement en location ;
- ♦ à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- ♦ à la prise en charge, partielle ou totale, des indemnités d'occupation dues pendant la durée du moratoire hivernal (article 233*duodecies* du CBL) et restées en défaut de paiement.

Le Fonds de solidarité est alimenté par :

- ♦ le produit des amendes administratives perçues par les propriétaires/bailleurs, qui continuent à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, ainsi qu'en violation des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mis en location ;
- ♦ le produit des amendes perçues à la suite de constats de discrimination par le service d'Inspection régionale du Logement ;
- ♦ les frais administratifs relatifs à la délivrance de l'attestation de conformité et au dépôt d'une plainte introduite au service de l'Inspection régionale du Logement ;
- ♦ tout paiement effectué au profit de la Région dans le cadre du relogement temporaire de locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- ♦ le remboursement des interventions du fonds dont les moyens financiers sont affectés aux interventions visées ci-dessus.

Budget du Fonds de solidarité

Ce Fonds est actuellement doté de près de 3 millions d'euros.

Même si le bailleur-créancier respecte toutes les conditions afin d'obtenir l'indemnité d'occupation, lorsque le budget est épuisé, celui-ci ne peut plus bénéficier de l'indemnité d'occupation.

## 16. Dispositif d'indemnisation au bénéfice des bailleurs interdits d'expulser durant la période de moratoire hivernal

---

Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrête la procédure et les conditions d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité par l'arrêté du 14 septembre 2023.

### 1. Bénéficiaires

L'arrêté du 14 septembre 2023 organise un mécanisme d'indemnisation au profit des bailleurs/propriétaires interdits d'expulser leurs locataires durant la période de moratoire hivernal lorsque ceux-ci sont et restent en défaut de paiement de l'indemnité prévue.

Dans cette situation, le bailleur dispose du droit de présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de Solidarité.

L'ordonnance du 22 juin 2023 prévoit qu'en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation fixée par la décision d'expulsion ou la décision qui s'ensuit, le bailleur dispose du droit de présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité.

### 2. Conditions

Peuvent bénéficier de la prise en charge de l'indemnité par le Fonds budgétaire régional de solidarité, le bailleur-créancier qui remplit les conditions cumulatives suivantes :

- 1° posséder une décision judiciaire après le 15 août qui autorise l'expulsion avant ou après le moratoire hivernal ;
- 2° ne pas percevoir ou avoir perçu l'indemnité d'occupation après un rappel adressé au locataire.

Le bailleur-créancier doit donc remplir deux conditions cumulatives, c'est-à-dire, une seule condition est insuffisante, pour pouvoir bénéficier de l'octroi de l'indemnité d'occupation. En outre, la forme du rappel à envoyer au preneur-débiteur n'est pas précisée légalement. Une mise en demeure est sans doute préférable.

### 3. Procédure

Le bailleur ou son représentant adresse la demande d'intervention financière du Fonds budgétaire régional de solidarité à l'administration régionale bruxelloise qui a en charge le logement, via le formulaire disponible sur le site de Bruxelles Logement.

Deux formulaires existent : un pour les personnes physiques et un pour les sociétés.

La réglementation ne prévoit pas d'autre possibilité que celle du formulaire via internet.

Par contre, les deux formulaires précisent que le bailleur-créancier peut introduire la demande :

- ♦ par mail à : [moratoire.dirl@sprb.brussels](mailto:moratoire.dirl@sprb.brussels) ,
- ♦ par courrier recommandé et par dépôt à l'accueil de l'Iris Tower contre accusé de réception : Iris Tower  
Direction de l'Inspection régionale du Logement  
Place Saint-Lazare 2 - 1035 Bruxelles

Ci-après le modèle des deux formulaires de demande d'indemnisation durant la période du moratoire hivernal.











Le bailleur-créancier doit joindre à sa demande la copie de la décision judiciaire autorisant l'expulsion et établissant le montant de l'indemnité d'occupation.

L'administration du Logement peut demander au bailleur-créancier copie du contrat de bail et la preuve de l'indexation du loyer si la décision judiciaire fait référence au loyer fixé dans le contrat de bail afin de déterminer l'indemnité d'occupation, sans que le montant de cette indemnité d'occupation soit précisé explicitement dans le jugement.

Toutefois, le site internet de Bruxelles Logement au sujet de la « Réforme de la procédure d'expulsion en Région de Bruxelles-Capitale » destinée aux professionnels mentionne que le bailleur-créancier doit fournir une copie des documents suivants :

- ♦ le jugement autorisant l'expulsion ;
- ♦ le contrat de bail enregistré ;
- ♦ la carte bancaire du compte sur lequel doit être versée l'indemnisation ;
- ♦ le rappel de paiement de l'indemnité d'occupation impayée au locataire ;
- ♦ éventuellement, la dernière demande d'indexation du loyer.

Dès lors, il y a une différence entre les documents pouvant être demandés, ceux réclamés par la réglementation elle-même et ceux exigés dans le document intitulé « Réforme de la Procédure d'expulsion en Région de Bruxelles-Capitale » destinée aux professionnels.

Pourquoi la réglementation omet la transmission de la copie du contrat de bail d'habitation ENREGISTRÉ ?

Si cela paraît aller de soi pour des mandataires politiques et mandataires publiques, nous avons pu constater que ce n'était pas le cas avec les deux ordonnances limitant l'indexation du loyer (première condition à remplir pour pouvoir éventuellement indexer le loyer du contrat de bail d'habitation : l'enregistrement du contrat de bail).

Attention au vol de données à caractère personnel.

Espérons que l'administration de Bruxelles Logement dispose de systèmes de sécurité informatiques, d'anti-virus puissants.

Une seule demande par logement peut être introduite :

- ♦ au plus tôt, au départ du locataire si celui-ci quitte le logement durant la période du moratoire hivernal ou
- ♦ à la fin du moratoire hivernal si le locataire réside encore dans le logement à cette date, soit le 15 mars ;
- ♦ au plus tard, à la date du 15 septembre qui suit la fin du moratoire hivernal.

Rappelons que l'indemnité d'occupation est due durant la période du moratoire hivernal à partir de la date à laquelle l'expulsion judiciaire ou la décision subséquente est autorisée et jusqu'au départ effectif du locataire.

En cas d'absence de signification du jugement autorisant l'expulsion judiciaire, alors que la date de signification est nécessaire afin de pouvoir déterminer la date à laquelle l'expulsion peut être exécutée, la signification est réputée avoir été faite le jour du jugement.

Ce qui est regrettable car, par expérience, tout délai entre le jugement autorisant l'expulsion et la signification du jugement permet de disposer d'un temps qui peut être propice aux locataires.

Bruxelles Logement paie le montant de l'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité sur le compte du bailleur-créancier identifié dans la décision judiciaire d'expulsion.

Au sujet de la réforme des règles relatives aux expulsions, le site internet de Bruxelles Logement informe que le Fonds de solidarité effectue un paiement unique de l'indemnité d'occupation dans les 4 mois de la demande d'indemnité du bailleur-créancier.

Il serait intéressant de confronter le délai de 4 mois avancé par le site internet de Bruxelles-Logement à la réalité.

Espérons qu'il n'y ait pas de problème ou de bug informatique comme cela a été le cas pour le paiement d'allocations de relogement.

#### 4. Limites du montant de l'intervention du Fonds de solidarité

Le montant de l'indemnité de l'occupation payé par le Fonds de solidarité est limité à celui fixé par la décision judiciaire autorisant l'expulsion ou à défaut, au montant du loyer fixé dans le contrat de bail.

En outre, il faut également tenir compte du montant du budget qui est alloué au Fonds de solidarité.

Rappelons que le bailleur-créancier a beau à respecter toutes les conditions afin d'obtenir l'indemnité d'occupation, lorsque le budget est épuisé, celui-ci ne pourra pas en bénéficier.

#### 5. Restitution de l'intervention financière du Fonds budgétaire régional de solidarité

Lorsque le bailleur perçoit ou a perçu une somme d'une autre origine que l'indemnité d'occupation prise en charge par le Fonds, par exemple, dans le cas d'une souscription à une assurance « garantie relative aux loyers impayés », il doit restituer cette somme au Fonds, sans délai ou le plus rapidement possible.

#### 6. Poursuite pénales

Toute déclaration frauduleuse du bailleur est passible de poursuites pénales.

#### 7. Exclusion de bailleurs/propriétaires à l'indemnité d'occupation

Tous les bailleurs/propriétaires ne peuvent pas bénéficier de l'indemnité d'occupation. De par la réglementation, en sont exclus :

- ♦ les opérateurs immobiliers publics et les agences immobilières sociales ayant bénéficié d'un subside régional pour la création ou la gestion des logements à finalité sociale.

### Qui sont les opérateurs immobiliers publics ?

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise et les sociétés de logement dit social, les CPAS, les communes, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, Citydev (anciennement la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale).

Nous supposons que la raison ou l'une des raisons est que ces opérateurs immobiliers publics ont bénéficié et bénéficient de subventions de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Fonds de solidarité est chargé des demandes d'intervention de l'indemnité d'occupation

[Voir chapitre 15.](#)

## 17. Monitoring annuel des décisions d'expulsion

---

L'Administration du service public régional bruxellois qui a le logement en charge, a pour mission de collecter des données à caractère personnel afin de disposer d'un outil chiffré en vue de permettre aux mandataires politiques d'orienter de manière plus efficiente la politique du logement, de cibler davantage la prévention des expulsions des personnes les plus vulnérables.

Pour ce faire, l'administration doit récolter et traiter des milliers de données à caractère personnel. L'administration du Logement va utiliser le monitoring qui est un ensemble de techniques permettant d'analyser, de contrôler et de surveiller une ou des activités.

Mais pour pouvoir réaliser le monitoring, l'administration du Logement doit respecter plusieurs réglementations en matière de protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel ainsi que la protection de la vie privée consacrée par la Constitution belge.

Il y a d'abord le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, abrogeant la directive 95/46/CE, également dénommé le « Règlement général sur la protection des données », le RGPD.

Ce règlement est applicable depuis le 25 mai 2018 mais il a accordé une durée de 2 ans pour permettre aux entreprises, aux organismes, aux associations,... de disposer de suffisamment de temps pour se mettre à jour et ainsi respecter la réglementation européenne.

Le règlement 2016/679 rappelle que « La protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel est un droit fondamental. L'article 8, paragraphe 1, de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne et l'article 16, paragraphe 1<sup>er</sup>, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne disposent que toute personne a droit à la protection des données à caractère personnel la concernant. »

Le règlement 2016/679 prévoit des mesures appropriées visant à protéger les intérêts légitimes des citoyens.

Mais avant d'expliquer, d'une part, les modalités et d'autre part, les conditions de prise et de conservation des données à caractère personnel dans le cadre des expulsions judiciaires, il est important de mentionner certains termes définis par le règlement européen visé ci-dessus dont les diverses réglementations fédérales, régionales,... se réfèrent :

- a) données à caractère personnel : *« toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable (ci-après dénommée « personne concernée ») ; est réputée être une « personne physique identifiable », une personne physique qui peut être identifiée, directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant, tel qu'un nom, un numéro d'identification, des données de localisation, un identifiant en ligne, ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité physique, physiologique, génétique, psychique, économique, culturelle ou sociale » ;*

- b) **traitement** : « toute opération ou tout ensemble d'opérations effectuées ou non à l'aide de procédés automatisés et appliquées à des données ou des ensembles de données à caractère personnel, telle que la collecte, l'enregistrement, l'organisation, la structuration, la conservation, l'adaptation ou la modification, l'extraction, la consultation, l'utilisation, la communication par transmission, la diffusion ou toute autre forme de mise à disposition, le rapprochement ou l'interconnexion, la limitation, l'effacement ou la destruction » ;
- c) **pseudonymisation** : « le traitement de données à caractère personnel de telle façon que celles-ci ne puissent plus être attribuées à une personne concernée précise sans avoir recours à des informations supplémentaires, pour autant que ces informations supplémentaires soient conservées séparément et soumises à des mesures techniques et organisationnelles afin de garantir que les données à caractère personnel ne sont pas attribuées à une personne physique identifiée ou identifiable. »

Comme pour toute réglementation européenne qui doit être transposée en droit national (régional et communautaire), le Parlement fédéral a adopté la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel (MB 5.9.2018).

Mais il faut également garder à l'esprit l'article 22 de la Constitution belge :

*« Chacun a droit au respect de sa vie privée et familiale, sauf dans les cas et conditions prévus par la loi. »*

*La loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent la protection de ce droit. »*

Préalablement à leur publication sur le site internet du Bureau bruxellois de la planification, les données issues du monitoring sont assemblées et selon l'avis du législateur régional bruxellois, elles ne constituent plus des données à caractère personnel.

Ce qui signifie la fin de la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

**Dès lors, comment récolter différentes données à caractère personnel tant chez les bailleurs que chez les preneurs dans le respect et l'harmonie des dispositions légales visées ci-dessus ?**

Nous nous posons la question de l'assurance de la sécurité de la pseudonymisation afin d'éviter notamment le vol des données à caractère personnel qui peut conduire à l'usurpation d'identité.

Le Fonds de solidarité est chargé des demandes d'intervention de l'indemnité d'occupation.

Cette gestion doit permettre :

- 1° le traitement des demandes d'intervention du Fonds de solidarité** et, le cas échéant, l'octroi de l'intervention et le contrôle du respect des conditions d'octroi, en application des articles 92 à 95 relatifs au contrôle de l'octroi et de l'emploi des subventions de l'ordonnance Organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle :

Article 92. Conformément à l'article 11 de la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des communautés et des régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes (MB 25.6.2003), « toute subvention accordée par l'entité régionale ou par une personne morale subventionnée directement ou indirectement par l'entité régionale,



*en ce compris toute avance de fonds récupérable consentie par eux sans intérêt, doit être utilisée aux fins pour lesquelles elle est accordée.*

*Sauf dans le cas où une disposition légale ou réglementaire y pourvoit, toute décision allouant une subvention précise la nature, l'étendue et les modalités de l'utilisation et des justifications à fournir par le bénéficiaire de la subvention.*

*Tout bénéficiaire d'une subvention doit justifier de l'emploi des sommes reçues, à moins qu'une ordonnance l'en dispense. » ;*

**Article 93.** *« Conformément à l'article 12 de la loi du 16 mai 2003, précitée, par le seul fait de l'acceptation de la subvention, le bénéficiaire reconnaît à l'entité régionale le droit de faire procéder sur place au contrôle de l'emploi des fonds attribués.*

*L'organisation et la coordination des contrôles sont réglées par le Gouvernement. Celui-ci fait appel notamment, pour ce contrôle, aux inspecteurs des finances. » ;*

**Article 94.** *« Conformément à l'article 13 de la loi du 16 mai 2003, précitée, est tenu de rembourser sans délai le montant de la subvention, le bénéficiaire :*

*1° qui ne respecte pas les conditions d'octroi de la subvention ;*

*2° qui n'utilise pas la subvention aux fins pour lesquelles elle est accordée ;*

*3° qui met obstacle au contrôle visé à l'article 93 ;*

*4° qui perçoit déjà une subvention d'une autre institution pour le même objet, sur la base des mêmes pièces justificatives.*

*Lorsque le bénéficiaire reste en défaut de fournir les justifications visées à l'article 92, il est tenu au remboursement à concurrence de la partie non justifiée. » ;*

**Article 95.** *« Conformément à l'article 14 de la loi du 16 mai 2003, précitée, il peut être sursis au paiement des subventions aussi longtemps que, pour des subventions analogues reçues antérieurement, le bénéficiaire reste en défaut de produire les justifications visées à l'article 92 ou de se soumettre au contrôle prévu par l'article 93.*

*Lorsqu'une subvention est payée par fractions, chaque fraction est considérée comme une subvention indépendante pour l'application du présent article. »*

**2°** la gestion des litiges relatifs à l'indemnité d'occupation, au défaut de paiement de celle-ci, portés devant les tribunaux et les cours de l'ordre judiciaire ;

**3°** le recouvrement des interventions du Fonds indûment payées, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Les traitements de données à caractère personnel concernent les catégories de personnes suivantes :

**1°** les anciens bailleurs ayant introduit une demande d'indemnité d'occupation ;

**2°** les anciens preneurs mentionnés dans les créances présentées par les anciens bailleurs visés ci-dessus.

Dans ce cadre, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions accorde au responsable du traitement l'accès aux informations figurant dans le Registre national des personnes physiques qui lui sont nécessaires<sup>19</sup>.

---

19. Loi du 8 août 1983, article 5, §1<sup>er</sup>, 1°.

Il autorise également le responsable à solliciter les numéros de registre national et à les utiliser en conformité avec la loi organisant un Registre national des personnes physiques du 8 août 1983<sup>20</sup>.

Afin d'atteindre les finalités de l'interdiction d'expulsion pendant la période du moratoire hivernal comprenant quatre dérogations spécialement motivées par le juge, peuvent être traitées les catégories suivantes de données à caractère personnel :

- 1° les données mentionnées dans la décision d'expulsion ;
- 2° les données mentionnées dans le contrat de bail ;
- 3° la date du jugement ;
- 4° la date de la signification éventuelle du jugement ;
- 5° les données d'identification permettant et facilitant le contact, à savoir les noms et prénoms, le numéro de registre national, le numéro de téléphone, l'adresse électronique, la langue et l'adresse de résidence de l'ancien bailleur et de l'ancien preneur.  
Nous ignorions que le numéro de registre national facilite le contact ;
- 6° les données concernant le lieu de domiciliation de l'ancien bailleur et de l'ancien preneur ;
- 7° le numéro de compte en banque ou le relevé d'identité bancaire de l'ancien bailleur ;
- 8° le montant du dernier loyer perçu par l'ancien bailleur ;
- 9° le montant de la créance déclaré par l'ancien bailleur et des indemnités d'occupation payées par les anciens preneurs ou pour les anciens preneurs.

---

20. Article 8, §1<sup>er</sup>, alinéa 3.

## 18. Conservation des données à caractère personnel et désignation de Bruxelles Logement, responsable de celle-ci

---

L'ordonnance du 22 juin 2023 a arrêté plusieurs mesures de conservation des données à caractère personnel.

En résumé, l'Administration Bruxelles Logement est désignée responsable de la conservation des données à caractère personnel des bailleurs et des preneurs :

1. Lorsqu'il s'agit de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un octroi, Bruxelles Logement conserve les données à caractère personnel des bailleurs et des preneurs durant 5 ans, à partir de la date de la décision d'octroi de la demande d'indemnité d'occupation ;
2. lorsqu'il s'agit de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un refus, Bruxelles Logement conserve les données à caractère personnel des bailleurs pendant 3 ans, à partir de la date de la décision de refus de la demande d'indemnité d'occupation, et le cas échéant, à partir de la date de la fin de la procédure de recours ;
3. lorsqu'il s'agit de la condamnation des locataires par jugement à payer une indemnité d'occupation et pour laquelle les bailleurs ont introduit une demande d'indemnité d'occupation, Bruxelles Logement conserve les données à caractère personnel de ces locataires pendant 3 ans, à partir de la date de la date de la décision de rejet de la demande d'indemnité d'occupation, et si tel est le cas, à partir de la date de la fin de la procédure de recours, concernant les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un refus d'octroi ;
4. Lorsque leur transmission est nécessaire, Bruxelles Logement conserve les données à caractère personnel des bailleurs et des preneurs jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant des dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Les indemnités payées indûment par la Région de Bruxelles-Capitale, sont définitivement acquises aux bénéficiaires lorsque le remboursement n'en a pas été réclamé dans un délai maximal de 5 ans à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'année de paiement.

Le délai de prescription visé ci-dessus est porté à 10 ans lorsque les sommes ont été obtenues par des manœuvres frauduleuses ou par des déclarations fausses ou sciemment incomplètes.

## **19. Transmission des données à caractère personnel à des tiers**

---

Les données à caractère personnel des bailleurs et des preneurs collectées sont transmises à des tiers uniquement lorsque cette transmission est nécessaire au respect des finalités de l'application du moratoire hivernal et de ses dérogations (sauf exceptions).

## B.

### Les expulsions sans titre exécutoire

L'article 29 de l'ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (MB 22.4.2024) y insère un article 233/1 libellé comme suit : « Art. 233/1. Expulsion sans titre exécutoire ».

Cet article entre en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2024 et est applicable aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location au moment de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

#### Pourquoi l'adoption de cet article 233/1 - Expulsion sans titre exécutoire ?

Selon les chiffres de l'Institut de la Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGAT), une expulsion sur cinq est illégale, c'est-à-dire qu'elle est pratiquée en l'absence de la détention d'un titre exécutoire.<sup>21</sup>

Créé en 1993, cet institut a pour but de fédérer les recherches menées à l'ULB dans les champs de l'environnement, du développement territorial et du tourisme.

Parmi ses thèmes prioritaires : Études urbaines, Occupation et utilisation du sol, Inégalités sociales et environnementales.

Sur le terrain, lorsque le preneur est victime d'une expulsion illégale de son habitation par le bailleur et/ou ses acolytes, et qu'ils se rend dans un bureau de police afin de déposer une plainte, les policier(ières) le renvoie à la justice de paix au motif qu'il s'agit d'un conflit avec le propriétaire/bailleur et que donc, ce problème ne rentre pas dans le cadre de leurs compétences.

Ce qui est faux car il s'agit d'une infraction pénale.

Si, exceptionnellement, la plainte est acceptée, le procès-verbal de celle-ci doit être adressée au parquet de la juridiction compétente.

Mais eu égard à la surcharge de travail, le parquet ne traite pas l'affaire et ne poursuit pas l'auteur de l'infraction.

L'association Le Front des SDF a publié un document afin d'aider les victimes d'expulsions illégales dans leurs démarches au bureau de police, dans les termes à employer et les articles du Code pénal sur lesquels se baser.

Que le Front des SDF en soit remercié.

Au bureau de Police : au début, ne pas déposer plainte en invoquant le nom du bailleur/propriétaire mais de préférence, porter plainte contre X.

La plainte peut comprendre l'expulsion illégale, « violation de domicile », articles 439 et 479 du Code pénal mais aussi les « menaces verbales, écrites, anonymes ou signées », article 327 du Code pénal. ; « bris de serrures », article 528 du Code pénal. ; « mise en danger de mes biens », articles 461, 463, 467, 484 du Code pénal. Et seulement à la fin de la déposition, déclarer que X est votre propriétaire/bailleur.

**Attention**, Le Code pénal est réformé.

---

21. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, A-845/1 - session ordinaire 2023-2024, 21 mars, projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, p. 20.

Toutefois, il faut préciser que l'article 439 du Code pénal ne comprend pas la violation de domicile avec les vraies clefs de l'habitation louée que peut détenir le propriétaire/bailleur.

Lorsque des victimes ont employé le langage juridique du Code pénal utilisé par la police, il est arrivé que des policiers aient contacté les propriétaires/bailleurs pour les informer qu'ils commettaient une infraction punissable sur le plan pénal. Et ceux-ci se sont rendus rapidement au bureau de police afin d'y déposer les clefs de l'habitation louée.

À noter qu'un nouveau Code pénal entrera en vigueur le 8 avril 2026, soit exactement deux ans après sa publication au Moniteur belge.

L'article 233/1 du Code bruxellois du Logement expose les droits des preneurs, anciens locataires et occupants avec titre légal d'occupation (par exemple, au moyen d'une convention signée par les parties) lors d'expulsions pratiquées sans titre exécutoire autorisant l'expulsion. En bref, lorsqu'il s'agit d'expulsions illégales.

### Que contient cet article 233/1 ?

1° Tout preneur, tout ancien locataire et même tout occupant avec titre (légal d'occupation), toute victime de tout bailleur qui procède à une expulsion de l'habitation, de son propre chef, sans détenir, au préalable, un titre exécutoire, est en droit de réclamer à celui-ci, une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

La compétence du juge de paix est de se prononcer sur l'octroi ou non de l'indemnité.

Toutefois, lorsqu'il décide de l'octroi de cette indemnité, celle-ci s'élève automatiquement à 18 mois de loyer, ni moins, ni plus.

Pour le calcul de l'indemnité, il faut tenir compte du montant du dernier loyer effectivement et légalement payé, soit indexé, soit révisé, soit augmenté (en raison, par exemple, de la réalisation de travaux de performance énergétique).

2° Tout preneur, de même que tout occupant, victime de son bailleur, qui refuse de manière volontaire et fautive, l'accès à son domicile, est en droit de réclamer à celui-ci, une indemnité maximale équivalente à 18 mois de loyer. Il n'a pas de préjudice à prouver.

Pourquoi « domicile » et non « résidence principale », termes choisis dans l'ordonnance relative au bail d'habitation ?

3° Lorsqu'à la demande du preneur ou de l'occupant, le président du tribunal de première instance de la juridiction compétente constate l'expulsion du logement, sans titre exécutoire au préalable, le président ordonne la cessation, la fin, de l'acte illégal même si celui-ci est sanctionné en droit pénal.

C'est-à-dire que le parquet traite l'affaire litigieuse et poursuit le contrevenant.

Comment le preneur doit-il agir juridiquement et judiciairement afin de réclamer l'exercice de ses droits ?

Lorsque l'expulsion d'un logement est pratiquée sans titre exécutoire, la victime est en droit de former et instruire son action selon les formes du référé près le président du tribunal de première instance.

## Qu'est que le référé ?

En droit, le référé consiste en une procédure urgente contradictoire (où toutes les parties sont présentes ou représentées) afin de régler provisoirement un litige, faire cesser un trouble illicite ou éviter un dommage imminent.

Le référé ne permet pas de trancher le litige, appelé au fond.

Ce litige sera examiné et un jugement sera rendu près de la juridiction compétente selon la matière de droit.

Si le juge estime que l'urgence n'est pas caractérisée, il est en droit de déclarer la demande irrecevable.

La demande peut être formée par voie de requête, procédure moins chère que la citation.

La requête doit être rédigée en 4 exemplaires et adressée par voie recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente.

**Attention**, « sous peine de nullité, la requête doit obligatoirement contenir :

- 1° l'indication des jours, mois et an ;
- 2° les nom, prénom et domicile du requérant et, le cas échéant, son numéro de registre national ou numéro d'entreprise ;
- 3° les nom, prénom, domicile, et si ces informations sont connues du bailleur, le numéro de téléphone et le cas échéant, l'adresse électronique de la personne contre laquelle la demande est introduite ;
- 4° l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande ;
- 5° la signature du requérant ou de son avocat. »

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire auquel il joint un exemplaire de la requête. Il invite la partie adverse à comparaître dans un délai de 3 à 8 jours, après l'envoi du pli judiciaire.

Le greffier du tribunal communique le jugement à toutes les parties et au procureur du Roi, sans délai.

Les délais « sans délai » (= aussitôt, tout de suite) ainsi que celui de 3 à 8 jours sont prévus afin que le preneur, l'ex-locataire et l'occupant, chassés de leur logement/domicile, puissent récupérer et rentrer dans leur habitation le plus rapidement possible car le plus souvent, il n'y a pas de solution de (re)logement. Les ménages se retrouvent à la rue.

## Que va-t-il en être sur le terrain ?

Comment les greffiers déjà surchargés (plus d'affaires litigieuses et moins de personnel) pourront-ils respecter les délais inscrits dans l'article 233/1 du Code bruxellois du Logement ?

Sans négliger l'existence de la relation conflictuelle qui ne va pas diminuer.

Et sans oublier l'un ou l'autre juge de paix qui refusera d'appliquer la réglementation susmentionnée car estimée trop favorable aux locataires et occupants.

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution.

L'expression « jugement exécutoire nonobstant tout recours et sans caution » signifie qu'un jugement peut être exécuté provisoirement malgré le(s) recours engagé(s) par la partie contre qui il a été rendu.

Les expulsions illégales concernent majoritairement si pas totalement des locataires/occupants à faibles revenus, démunis socialement.

C'est certainement pour ces motifs que des propriétaires/bailleurs en profitent.

Les victimes de ces expulsions sauvages pourront difficilement se défendre seules devant le président du tribunal de première instance de la juridiction compétente et devront recourir aux services d'avocats.

Toutefois, ces victimes vulnérables, fragiles financièrement et socialement n'auront, sans doute, d'autre choix, que de s'adresser à un bureau d'aide juridique (BAJ) de deuxième ligne.

Or, si un locataire désire prendre rendez-vous avec un avocat du BAJ, côté francophone, il doit introduire sa demande par voie électronique, via le formulaire de la Commission d'aide juridique de Bruxelles, il n'est plus possible de prendre rendez-vous par voie téléphonique.

Ce qui constitue un frein puisque le locataire se retrouve à la rue.

**Combien de temps le locataire victime d'une expulsion illégale devra-t-il attendre avant qu'un rendez-vous soit fixé ?**

Ensuite, que de commentaires négatifs à l'égard de ces avocats, entendons-nous.

Par exemple, paroles d'un avocat désigné : « Je suis débordé, si vous croyez que je peux m'occuper de votre affaire. » Mais l'avocat s'est bien gardé de le renvoyer au BAJ afin de demander la désignation d'un autre avocat.

Résultat : le locataire a perdu le procès, l'avocat désigné n'ayant pas étudié l'affaire et surtout n'ayant pas écouté et informé son client.

Dire que des juges s'étonnent du peu de preneurs qui se défendent par avocat.

Et il est à craindre que si la juridiction de fond accorde au preneur l'indemnité équivalente à 18 mois de loyers, les honoraires d'avocats en prennent une importante partie.

**Combien de temps resteront ces victimes à la rue ?**

Aucune disposition légale ne prévoit de solution d'hébergement d'urgence.

Curieusement, dans cette situation d'expulsion sauvage, le CPAS ne doit pas apporter son aide, de la manière la plus appropriée.



## Conclusion

---

Si certains voient dans l'ordonnance du 22 juin 2023, entrée en vigueur le 31 août 2023, une réforme électoraliste adoptée quelques mois avant les élections régionales (et fédérales et européennes), nous pouvons affirmer qu'elle est davantage opportuniste.

Cette réforme poursuit son action dans :

- ♦ la concrétisation du droit au logement (décent) garanti par l'article 23 de la Constitution belge ;
- ♦ la protection des citoyens fragiles, en situation de vulnérabilité ;
- ♦ la lutte contre les « non-recours » aux droits.

Toutefois ...

Les propriétaires/bailleurs respecteront-ils la procédure de la mise en demeure contenant les informations exactes des arriérés de loyers et de charges ?

Nous craignons que le nombre de locataires/occupants expulsés illégalement augmente même si l'article 233/1 du Code bruxellois du Logement que relatif aux expulsions sans titre exécutoire est d'application car ces dispositions ne stoppent pas le fait de se trouver à la rue, ne fût-ce quelques jours et nuits si ces victimes ne disposent pas d'un logement d'urgence.

Quelles vont être l'aide réelle, l'accompagnement concret, des CPAS aussi bien au niveau de la prévention, qu'à la suite de la décision d'expulsion alors que ceux-ci sont déjà sur-sollicités ?

Comment vont gérer les CPAS, les organismes sociaux, à la fin du moratoire hivernal ?

La procédure de désignation d'un tiers de confiance sera-elle effectuée en toute indépendance et en toute impartialité ?

Le traitement des données à caractère personnel peut-il être réalisé en toute sécurité ?  
Les programmes informatiques présentent-ils suffisamment de garantie de sécurité « anti-vol » de données personnelles menant au risque d'une usurpation d'identité ?

Quels seront les comportements du locataire jugés inadmissibles par le juge pour refuser l'application du moratoire hivernal ?

Il est et reste indéniable lorsque 3 juges de paix refusent d'appliquer l'ordonnance du 22 juin insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité, au motif que cette réglementation favorise trop les preneurs et cause un déséquilibre dans les relations contractuelles entre les droits et devoirs respectifs des bailleurs et des preneurs, que ces 3 magistrats ont commis un coup déloyal et pernicieux par rapport à leur fonction de magistrat, d'officier ministériel, représentant de l'État et de la loi.

Ce qui entraîne bien évidemment, la réflexion suivante : si des juges, non seulement représentants de la justice mais également de l'État de droit, refusent d'appliquer une réglementation, sans subir aucune sanction, pourquoi alors, tout citoyen ne peut-il en droit, décider de refuser d'appliquer une législation de son choix ?

Quant à l'appellation de juge de proximité désignant le juge de paix, cela dépend de chaque magistrat.

En attendant des arrêts de la Cour constitutionnelle, quelle va être l'attitude des avocats et des juges par rapport à la réglementation des procédures relatives aux expulsions légales, afin de protéger des personnes fragiles économiquement et socialement et celle relative aux dispositifs d'intervention du Fonds de solidarité au bénéfice des propriétaires/bailleurs ?

Quelle va être ainsi le comportement des avocats et des juges par rapport aux règles en matière d'expulsions sauvages, censées protéger des personnes en situation de vulnérabilité ?

L'application de ces réglementations sera-elle un facteur de restauration de la confiance à l'égard des avocats et des juges, ou au contraire un éloignement plus aigu (absence d'explications et d'informations de la part des avocats, absence d'écoute et commentaires désobligeants émanant d'avocats et de juges de paix) ?

Pour notre part, il faudra beaucoup de changements positifs pour restaurer la confiance.

« Justice, qu'as-tu fait de l'État de droit ? »<sup>22</sup>

Un État de droit se caractérise par le respect de la hiérarchie des normes, l'égalité des sujets de droit et l'indépendance de la justice.

Au vu de ce qui se passe, combien d'estrades, de pieds d'estale, devons-nous démolir pour retrouver l'État de droit ?

---

22. Franz-Olivier Giesbert, « Tragédie française – Histoire intime de la V<sup>e</sup> République », Éditions Gallimard, 2023.

## Textes législatifs

---

### A. Règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires en Région de Bruxelles-Capitales

Textes législatifs principaux :

- ♦ l'ordonnance du 22 juin 2023 insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité, MB 21.8.2023, entrée en vigueur le 31 août 2023 ;
- ♦ l'ordonnance du 22 juin 2023 insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de Solidarité – Erratum, MB 2.5.2024.
- ♦ l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 septembre 2023 déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire régional de Solidarité prévue par l'article 233duodecies, §2, du Code bruxellois du Logement, MB 29.9.2023, entrée en vigueur le 9 octobre 2023 ;
- ♦ l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 septembre 2023 déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité prévue par l'article 233duodecies, §2, du Code bruxellois du Logement – Erratum, MB 30.10.2023.

Le texte de l'ordonnance du 29 juin 2023 insère une section 10 intitulée « Procédure en matière de bail d'habitation et en matière d'expulsion », dans le titre XI, chapitre II, du Code bruxellois du Logement.

#### **Article 233bis** – *Disposition liminaire*

*Sauf disposition contraire, cette section s'applique aux baux d'habitation et aux baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.*

*Le Code judiciaire s'applique sous réserve des dispositions qui suivent.*

#### **Article 233ter** – *Exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement*

*Le juge statue sur toute demande relative à un bail d'habitation ou à un bail visé à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur.*

*La résolution du contrat ne pourra être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables, eu égard à la situation des parties, ou sur le constat de ce que la résolution du contrat constitue une décision proportionnée au regard des manquements qui fondent la demande.*

### Article 233quater – Mise en demeure préalable

**§1<sup>er</sup>.** Tout recouvrement d'une dette de loyer ou de charges doit commencer par une mise en demeure écrite, adressée au preneur dont un modèle-type est disponible sur le site internet de Bruxelles Logement.

Cette mise en demeure doit contenir de manière complète et non équivoque toutes les données relatives à la créance. Elle doit comprendre au minimum les données énumérées au §2 et il ne peut être procédé à d'autres techniques de recouvrement qu'après écoulement du délai prévu au §3.

**§2.** Dans la mise en demeure apparaissent au moins les données suivantes :

- 1° l'identité, l'adresse, le numéro de téléphone et la qualité du bailleur ;
- 2° une description et une justification claires des montants réclamés, en ce compris les dommages-intérêts et les intérêts moratoires réclamés ;
- 3° la mention que, en l'absence de réaction dans le délai prévu au §3, le bailleur pourra saisir le juge d'une action en recouvrement et/ou en résolution du bail ;
- 4° dans le cas où le recouvrement est effectué par un avocat, un officier ministériel ou un mandataire de justice, le texte suivant figurera dans un alinéa séparé, en caractères gras et dans un autre type de caractère :

« Cette lettre concerne un recouvrement amiable et vise à éviter un recouvrement judiciaire (assignation au tribunal ou saisie). ».

**§3.** Dans la mise en demeure, le délai dans lequel la créance peut être remboursée avant que des mesures complémentaires soient prises est mentionné. Ce délai est d'au moins un mois et commence à courir à la date de l'envoi de la sommation écrite.

### Article 233quinquies – Mode d'introduction de l'instance

**§1<sup>er</sup>.** Les demandes introductives et les demandes en intervention forcée en matière de bail d'habitation, en ce compris celles qui tendent à une expulsion, sont formées par requête écrite déposée au greffe du juge.

La demande introduite par citation est recevable mais les frais de citation restent à charge du demandeur quand bien même il obtient gain de cause, sauf lorsque le recours à ce mode d'introduction de l'instance est imposé par le législateur ou justifié par le fait que le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population.

**§2.** À peine de nullité, l'acte introductif contient :

- 1° l'indication des jours, mois et an ;
- 2° les nom, prénom et domicile du requérant et, le cas échéant, son numéro de registre national ou numéro d'entreprise ;
- 3° les nom, prénom, domicile, et si ces informations sont connues du bailleur, le numéro de téléphone et, le cas échéant, l'adresse électronique de la personne contre laquelle la demande est introduite ;
- 4° l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande ;
- 5° la signature du requérant ou de son avocat.

La citation contient en outre l'indication du juge qui est saisi et l'indication des lieu, jour et heure de l'audience.

À tout acte introductif d'instance concernant une demande d'expulsion sont en outre annexés, à peine de nullité :

- 1° un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3°, sauf si le défendeur n'est pas inscrit aux registre de la population ou aux registres des étrangers ;
- 2° copie de la mise en demeure préalable ainsi que la preuve de son envoi au moins un mois avant le dépôt de la requête ou avant la signification de la citation.

§3. L'acte introductif peut contenir tout contact ou information utile pour la partie citée.

### **Article 2 33sexies – Délais de comparution**

§1<sup>er</sup>. Lorsque la demande est introduite par requête, les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Le délai de comparution est porté à 40 jours lorsque la requête comporte une demande d'expulsion.

§2. Le délai de citation est de 40 jours lorsque la demande porte sur l'expulsion d'un logement.

§3. Les délais visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, et au paragraphe 2, sont applicables aux demandes d'expulsion d'un logement accessoire au commerce faisant l'objet d'un bail visé à la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.

### **Artic le 233septies – Communication au CPAS des demandes d'expulsion**

§1<sup>er</sup>. Toute demande tendant à l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation, une convention d'occupation précaire ou un bail visé à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, est communiquée au CPAS de la commune où se situe le logement.

§2. Selon que la demande est formée par requête ou par comparution volontaire ou par citation, le greffe ou l'huissier de justice transmet une copie de l'acte introductif d'instance au CPAS, par voie électronique.

§3. Lorsque la demande d'expulsion est formulée à titre incident par voie de conclusions, le greffe en transmet sans retard une copie au CPAS, par voie électronique. Cette communication contient l'indication de la date à laquelle l'affaire est fixée conformément à l'article 233sexies, §1<sup>er</sup>.

§4. Lorsque la demande est soumise à l'arbitrage ou présentée en cours d'arbitrage, sous réserve d'un examen prima facie de l'absence de convention d'arbitrage, le tribunal arbitral ne pourra en connaître qu'au terme d'un délai de 40 jours à dater de l'envoi au CPAS d'une copie de l'acte par lequel il en est saisi. Cet envoi est opéré par courrier électronique et contient l'indication de la date à laquelle les parties sont convoquées afin d'établir l'acte précisant la mission du ou des arbitres.

§5. Le CPAS offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

### **Article 233octies – Conciliation préalable**

*Sans préjudice des dispositions des articles 731, alinéa 1<sup>er</sup>, 732 et 733 du Code judiciaire, pour toute demande en matière de location de logement, le juge tente de concilier les parties.*

*En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure a lieu au fond.*

*Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées.*

### **Article 233novies – Introduction d'une demande d'expulsion par voie de conclusions**

*Le dépôt de conclusions comportant une demande incidente portant sur l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation ou un bail visé à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, interrompt le cours des délais fixés par le calendrier amiable ou judiciaire.*

*Le greffier procède conformément à l'article 233sexies, et convoque les parties par pli judiciaire à une audience qui ne peut avoir lieu qu'au plus tôt 40 jours après cette convocation.*

*Lors de cette audience, le juge entend les parties quant à la possibilité d'un accord et tente de les concilier.*

*À défaut de possibilité d'accord ou de conciliation, il entend leurs observations concernant la mise en état de l'affaire et établit un nouveau calendrier.*

### **Article 233decies – Notification des décisions d'expulsion**

**§1<sup>er</sup>.** *Toute décision d'expulsion d'un logement doit être portée à la connaissance du CPAS. La notification d'une copie de la décision se fait par greffe en même temps qu'il communique la copie non signée de la décision aux parties et, le cas échéant, à leurs avocats, comme il est prévu à l'article 792 du Code judiciaire.*

*Les tribunaux arbitraux doivent également communiquer copie des sentences qui ordonnent ou autorisent une expulsion au CPAS.*

**§2.** *À des fins de gestion et de mise en œuvre des politiques publiques sur les expulsions, les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion sont également communiquées par le greffe ou le tribunal arbitral au tiers de confiance désigné à cet effet par le Ministre simultanément à leur communication aux parties et au CPAS.*

*Toutes les données à caractère personnel sont supprimées par le tiers de confiance à la réception des décisions et sentences précitées à l'exception des données suivantes qui sont généralisées :*

- *l'adresse du bien dont l'expulsion est autorisée est remplacée par un secteur statistique ;*
- *l'adresse du demandeur de l'expulsion est remplacée par un secteur statistique ;*
- *les numéros du registre national pour les personnes contre lesquelles l'expulsion est autorisée sont remplacés par un genre et une année de naissance ;*
- *la composition familiale est remplacée par les catégories éventuellement cumulatives suivantes : isolé, cohabitant, famille monoparentale, moins de 3 enfants, 3 à 5 enfants, plus de 5 enfants ;*
- *la situation socio-économique est remplacée par les catégories suivantes : travailleurs, allocataires sociaux, bénéficiaires de la GRAPA, bénéficiaires d'allocations de handicap.*

Après avoir transmis les données ainsi généralisées à l'Observatoire du Logement, le tiers de confiance détruit les supports et les données généralisées.

Au moyen de données ainsi généralisées, l'Observatoire du Logement réalise les finalités suivantes :

- quantifier le nombre et la localisation par secteur des expulsions ;
- déterminer l'âge, le profil familial et socio-économique des personnes expulsées ;
- déterminer les causes d'expulsion ;
- déterminer le profil du propriétaire à l'initiative de l'expulsion ;
- déterminer les caractéristiques procédurales entourant la demande d'expulsion.

L'Observatoire du Logement conserve ces données généralisées sans limite de temps de sorte à permettre l'évolution du monitoring sur les expulsions, dans la limite des finalités établies.

Les données issues du monitoring, qui sont publiées sur le site internet du Bureau bruxellois de la planification, sont anonymisées préalablement à leur publication. Elles sont agrégées et ne constituent plus des données à caractère personnel.

### **Article 233undecies – Délais d'expulsion et informations préalables**

**§1<sup>er</sup>.** Sous réserve des logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale ou frappés d'interdiction visée à l'article 8 du présent Code, aucune expulsion d'un logement ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement ou de l'acte autorisant.

Ce délai n'est pas applicable lorsque :

- 1° le bien a été abandonné, c'est-à-dire lorsqu'il n'est plus utilisé conformément à sa fonction résidentielle ;
- 2° les parties ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ou l'acte formant le titre d'expulsion ;
- 3° le juge a prolongé ou réduit ce délai à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.

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, dont le paiement d'une indemnité d'occupation, fixée en jour, dont la demande mensuelle ne peut être supérieure au montant du loyer.

En cas de convention d'occupation précaire, le délai d'expulsion prolongé ne pourra excéder trois mois.

L'huissier informe le CPAS de la signification du jugement d'expulsion. Le cours du délai d'expulsion visé aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 est suspendu tant que l'huissier n'a pas procédé à cet envoi.

**§2.** L'expulsion d'un logement ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procédera.

Cet avis d'expulsion renseigne que les biens qui se trouveront encore dans les lieux au jour fixé pour l'expulsion seront mis sur la voie publique et que s'ils encombrent la voie publique et que les propriétaires des biens ou ses ayants droit les y laissent, ils seront enlevés et



conservés à leurs frais par l'administration communale, comme prévu à l'article 3.58 du nouveau Code civil.

Le délai de six mois visé au paragraphe 3 de cet article 3.58 peut être prolongé à la demande des intéressés le temps nécessaire pour trouver une solution de relogement pérenne, sauf s'il s'agit de choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique.

Copie de cet avis est immédiatement adressée, par voie électronique, au CPAS, qui offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

**§3.** Le délai visé au paragraphe 2, alinéa 1er, est interrompu et l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du CPAS, la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. A défaut pour l'occupant d'avoir quitté le logement à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie.

### **Article 233duodecies – Moratoire hivernal**

**§1<sup>er</sup>.** Sous réserve de l'exécution des décisions administratives prises sur la base de l'article 8 ou des articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale, aucune expulsion d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail visé à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ne peut être exécutée du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante.

Il peut être dérogé à cette interdiction par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion lorsque :

- 1° une solution de relogement est disponible ou que le locataire a quitté le logement ;
- 2° l'état de salubrité et/ ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233undecies, §1er ;
- 3° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible ;
- 4° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.

Le tribunal statue sur la dérogation au moratoire hivernal dans la décision ordonnant ou autorisant l'expulsion, dans le jugement d'homologation de la sentence arbitrale ou dans l'accord intervenu à l'issue d'une médiation, ou par décision subséquente à la demande du bailleur adressée au greffe par simple lettre, après avoir entendu les parties.

**§2.** Pendant la période du moratoire, l'indemnité d'occupation telle que fixée par la décision d'expulsion ou la décision subséquente, reste due.

En cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation ainsi fixée, le bailleur peut présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité visé à l'article 11.

Ne sont pas éligibles à l'indemnité susvisée les opérateurs immobiliers publics et les Agences Immobilières Sociales ayant bénéficié d'un subside régional pour la création ou la gestion des logements à finalité sociale.

Le Gouvernement arrête les conditions d'intervention du Fonds.

**§3.** La finalité des traitements de données à caractère personnel prévus en exécution de l'article 233duodecies, §2, est la gestion des demandes d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité consécutives à la présentation, par un ancien bailleur, de sa créance



portant sur tout ou en partie d'une indemnité d'occupation restée en défaut de paiement, et d'ainsi permettre :

- 1° le traitement des demandes d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité et, le cas échéant, l'octroi de l'intervention et le contrôle du respect des conditions d'octroi, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant des dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle ;
- 2° la gestion des litiges relatifs à l'exécution de l'article 233 duodecies, §2, portés devant les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire ;
- 3° le recouvrement des interventions du Fonds indûment payées, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant des dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

**§4.** Les catégories de personnes concernées auxquelles se rapportent les traitements sont :

- 1° les anciens bailleurs ayant introduit une demande d'indemnité d'occupation ;
- 2° les anciens locataires mentionnés dans les créances présentées par les anciens bailleurs visés au 1°.

**§5.** Afin d'atteindre les finalités visées au paragraphe 1er, les catégories suivantes de données à caractère personnel peuvent être traitées :

- 1° les données mentionnées dans la décision d'expulsion ;
- 2° les données mentionnées dans le contrat de bail ;
- 3° la date du jugement ;
- 4° la date de la signification éventuelle du jugement ;
- 5° les données d'identification permettant et facilitant le contact, à savoir les noms et prénoms, le numéro de registre national, le numéro de téléphone, l'adresse électronique, la langue et l'adresse de résidence de l'ancien bailleur et de l'ancien locataire ;
- 6° les données concernant le lieu de domiciliation de l'ancien bailleur et de l'ancien locataire ;
- 7° le numéro de compte en banque ou le relevé d'identité bancaire de l'ancien bailleur ;
- 8° le montant du dernier loyer perçu par l'ancien bailleur ;
- 9° le montant de la créance déclarée par l'ancien bailleur et des indemnités d'occupation payées par les anciens locataires ou pour les anciens locataires.

Dans ce cadre, le responsable du traitement a accès aux informations figurant dans le Registre national qui lui sont nécessaires, et ce conformément à l'article 5, §1<sup>er</sup>, 1°, de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques. Il est également autorisé à solliciter les numéros de registre national et à les utiliser conformément à l'article 8, §1<sup>er</sup>, alinéa 3, de la même loi.

**§6.** Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans, à partir de la décision d'octroi de la demande d'indemnité d'occupation pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un octroi.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans, à partir de la décision d'octroi de la demande d'indemnité d'occupation pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation du bailleur ayant abouti à un octroi.

*Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs ayant introduit une demande d'indemnité d'occupation sont conservées par Bruxelles Logement pendant trois ans, à partir de la décision de rejet de la demande d'indemnité d'occupation et, le cas échéant, la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un refus d'octroi. Les données à caractère personnel relatives aux locataires condamnés par jugement à payer une indemnité d'occupation et pour laquelle les bailleurs ont introduit une demande d'indemnité d'occupation sont conservées par Bruxelles Logement pendant trois ans, à partir de la décision de rejet de la demande d'indemnité d'occupation et, le cas échéant, la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un refus d'octroi. Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs sont conservées dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.*

*Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation de contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.*

*§7. Hormis les cas prévus par la loi, les données à caractère personnel collectées sont transmises à des tiers que si et dans la mesure où cette transmission s'avère nécessaire au respect des finalités visées au §1<sup>er</sup>.*

*§8. Bruxelles Logement est, en application de l'article 4,7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au §2 pour la poursuite des finalités prévues au §1<sup>er</sup>, 1° et 2°. Bruxelles Fiscalité est, en application de l'article 4,7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au §2 pour la poursuite des finalités prévues au §1<sup>er</sup>, 3°.*

**Article 5.** Les articles 1344ter à 1344septies du Code judiciaire sont abrogés.

*L'article 1344bis du Code judiciaire est abrogé pour ce qui concerne les baux d'habitation et les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.*

## **B. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 septembre 2023 déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité prévue par l'article 233duodécies, §2, du Code bruxellois du Logement corrigé.**

### **Article 1<sup>er</sup>**

**§1<sup>er</sup>.** *Le Fonds budgétaire régional de solidarité intervient dans la prise en charge des indemnités d'occupation dues au bailleur empêché d'expulser pendant la période de moratoire hivernal en application de l'article 233duodécies du Code bruxellois du Logement, aux conditions prévues du présent arrêté.*

**§2.** *La demande de prise en charge des indemnités visées au §1<sup>er</sup> est adressée par le bailleur ou son représentant à l'administration via le formulaire disponible sur le site de Bruxelles Logement.*

*Une seule demande par logement est introduite au plus tôt au départ du locataire si celui-ci quitte le logement pendant la période du moratoire hivernal ou à la fin du moratoire hivernal si ce dernier réside toujours dans le logement à cette date et au plus tard le 15 septembre qui suit la fin du moratoire hivernal.*

*Copie de la décision judiciaire autorisant l'expulsion et établissant le montant de l'indemnité d'occupation est jointe à la demande.*

*Copies du contrat de bail et de la preuve de l'indexation du loyer peuvent être demandées par l'administration si la décision judiciaire fait référence au loyer repris dans le contrat de bail pour déterminer l'indemnité d'occupation, sans que le montant de cette indemnité d'occupation soit précisée explicitement dans le jugement.*

**§3.** *Sont éligibles à la prise en charge de l'indemnité par la Fonds régional de solidarité, les bailleurs qui satisfont aux conditions suivantes :*

*1° posséder une décision judiciaire qui autorise l'expulsion après le 15 août avant ou pendant le moratoire hivernal (correction) ;*

*2° ne pas avoir perçu l'indemnité d'occupation sollicitée après rappel adressé au locataire.*

**§4.** *Le montant pris en charge par le Fonds de solidarité est limité à l'indemnité d'occupation fixée par la décision judiciaire autorisant l'expulsion ou à défaut au montant du loyer fixé contractuellement.*

*L'indemnité d'occupation est due pour la durée du moratoire hivernal à partir de la date à laquelle l'expulsion est autorisée et jusqu'au départ effectif du locataire.*

*Si le jugement n'a pas été signifié et que la date de signification est indispensable pour déterminer la date à laquelle l'expulsion peut être exécutée, la signification est réputée avoir été faite le jour du jugement.*

**§5.** *Toute déclaration frauduleuse est passible de poursuites pénales.*

**Article 3.** *Le créancier ayant bénéficié de l'intervention du Fonds est tenu de lui restituer, sans délai, toute somme qu'il percevrait d'une autre origine que le Fonds en paiement de la créance prise en charge par le Fonds.*

**Article 4.** *Le Ministre ou le Secrétaire d'État qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.*

## C. Les expulsions sans titre exécutoire

Texte législatif : l'ordonnance du 24 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, MB 22.4.2024

L'article 29 de l'ordonnance susvisée insère un article 233/1 dans le Code bruxellois du Logement.

Cet article entre en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2024 et est applicable aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location au moment de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

### **Article 233/1. – Expulsion sans titre exécutoire**

*§1<sup>er</sup>. Le bailleur qui procède à une expulsion du logement sans disposer au préalable d'un titre exécutoire est redevable vis-à-vis du locataire, de l'ancien locataire ou de l'occupant avec titre d'une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.*

*§2. Le bailleur qui entrave de manière délibérée et fautive l'accès au domicile du preneur, est redevable vis-à-vis du locataire ou de l'occupant d'une indemnité maximale de dix-huit mois de loyer.*

*§3. À la demande du preneur ou de l'occupant, le président du tribunal compétent constate la violation visée au paragraphe 1<sup>er</sup> et en ordonne la cessation, même pénalement réprimée.*

*L'action fondée sur le paragraphe 1<sup>er</sup> est formée et instruite selon les formes du référé. Elle peut être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente. Sous peine de nullité, la requête contient :*

*1° l'indication des jours, mois, et année ;*

*2° les noms, prénoms, profession et domicile du requérant ;*

*3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée ;*

*4° l'objet et l'exposé des moyens de la demande.*

*Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l'invite à comparaître dans le délai de trois à huit jours, après l'envoi du pli judiciaire.*

*Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. Il est communiqué par le greffier de la juridiction, sans délai, à toutes les parties et au procureur du Roi. ».*

---

## L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux

---

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- ♦ Promotion des droits sociaux
- ♦ Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- ♦ Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.

Elle est agréée comme service juridique de 1<sup>ère</sup> ligne par la FWB.

