

Fiche d'accompagnement



Cette fiche précise le contenu de la brochure.

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des Droits Sociaux

Régime des procédures relatives aux expulsions judiciaires en Région de Bruxelles-Capitale = Réforme électoraliste ?

Auteur : **Catherine Culot**

Service Droit du Bail

Éditeur : **L'Atelier des Droits Sociaux asbl**

Édition : **Novembre 2024**

Format : **en téléchargement gratuit**

Thématique : **Expulsions judiciaires, droit du bail**



Thème principal

L'expulsion judiciaire de locataires constitue sans nul doute une épreuve particulièrement traumatisante. En effet, au-delà des justifications juridiques ayant autorisé l'expulsion, il faut garder à l'esprit que celle-ci jette à la rue tant des adultes que des enfants et des adolescents. Dès lors, même s'il s'agit d'une procédure légale (c'est-à-dire ordonnée par jugement), l'expulsion constitue un acte de violence sociale.

En Région de Bruxelles-Capitale, eu égard au nombre important d'expulsions de locataires, le législateur régional a adopté des dispositions en matière d'expulsion, entrées en vigueur le 31 août 2023. Ces règles concernent les baux d'habitation et, par ce biais, le législateur bruxellois vise à mieux protéger les personnes vulnérables financièrement et socialement, principalement des locataires."

Nous développons, parmi toutes les dispositions prévues, la procédure obligatoire en cas d'arriérés de loyers et de charges des preneurs, les différents modes d'introduction de l'instance, les délais de comparution ; le rôle accru des CPAS ; la conciliation préalable tentée par le juge, la notification des décisions d'expulsion, les délais d'expulsion et les informations préalables ; le sort des biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique, le moratoire hivernal sans oublier le monitoring annuel des décisions d'expulsion.

Toutefois, le législateur régional bruxellois souhaitait aller plus loin, à savoir, étendre la réflexion aux arriérés de loyers et de charges, constituant des dettes de preneurs 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 régional de solidarité.

Nous expliquons le fonctionnement du Fonds régional de solidarité ainsi que les conditions et les modalités d'indemnisation au profit du bailleur interdit d'expulser durant la période du moratoire hivernal.

Nous terminons par l'examen des dispositions légales adoptées dans le cadre des expulsions pratiquées par des bailleurs en l'absence de détention de titre exécutoire judiciaire ou administratif, en vertu de l'article 233/1 du Code bruxellois du logement, article entrant en vigueur le 1er novembre 2024, applicable aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location dès cette date.

Objectifs

Permettre aux locataires, en visant davantage les personnes vulnérables financièrement et socialement, de comprendre ses droits en matière d'arriérés de loyers et de charges.

Informers les preneurs et les bailleurs du dispositif des procédures d'expulsions judiciaires ainsi que des dispositions en cas d'expulsions pratiquées par les bailleurs en l'absence de détention de titre exécutoire judiciaire ou administratif.

Renseigner les bailleurs de l'intervention éventuelle du Fonds régional de solidarité qui leur accorde une indemnité d'occupation lorsque ceux-ci sont interdits d'expulser durant la période du moratoire hivernal.



Pistes d'animation

Utilisée dans le cadre d'une animation, l'outil permet de développer les thèmes suivants :

- Différencier la trêve hivernale existant en France du moratoire hivernal en région bruxelloise.
- Le Fonds régional de solidarité, qu'est-ce ? Quelles sont ses missions ?
- Rôle renforcé du CPAS, réaliste ?
- La « double casquette » de l'huissier de justice, les obligations et droits de celui-ci concernant les expulsions judiciaires.

La brochure permet ensuite d'aborder des questions plus générales selon diverses propositions de thèmes à débattre



Propositions de thèmes à débattre

- Le régime des procédures relatives aux expulsions judiciaires procède-il d'une réforme électorale (élections régionales de juin 2024) va-t-il améliorer ou au contraire, envenimer les relations preneurs-bailleurs, va-t-il réussir à baisser le nombre des expulsions judiciaires ou au contraire, va-t-il faire augmenter le nombre des expulsions illégales ?
- La Sixième Réforme de l'État a multiplié les compétences régionales et communautaires. Quelles sont les facilités, les difficultés rencontrées afin d'obtenir des informations correctes, fiables et ce, par quels canaux d'informations ? Le site web d'informations de l'Administration régionale bruxelloise du Logement est-il ou du moins paraît-il facile d'accès, suffisamment simple à utiliser en fonction des thèmes choisis ?
- Parmi les membres présents à la rencontre-débat, qui a eu affaire ou recours à la justice ? Dans l'affirmative, à quel tribunal ? Qu'est-ce qui était positif/négatif ? A l'heure actuelle, que penser de la justice en général ?

L'Atelier des Droits Sociaux



rue de la Porte Rouge 4 - 1000 Bruxelles



02 512 02 90



<https://ladds.be>