

**PETIT GUIDE POUR LES LOCATAIRES  
ASSIGNÉS EN JUSTICE DE PAIX**

**FAIRE FACE AUX  
EXPULSIONS  
LÉGALES D'UN  
LOGEMENT ?**

**FRONT ANTI-EXPULSIONS**



## **TABLE DES MATIERES**

<b>Introduction</b> .....	<b>p.1-3</b>
<b>Les étapes de la procédure, en bref</b> .....	<b>p.4-9</b>
<b>Très important à savoir</b> .....	<b>p.10-19</b>
<b>La procédure en justice de paix</b> .....	<b>p.20-43</b>
0. Avant la procédure .....	p.20
1. L'introduction de la demande (en justice de paix) .....	p.20
2. L'audience .....	p.25
3. Le jugement .....	p.34
4. L'exécution forcée du jugement .....	p.35
5. L'expulsion .....	p.37
6. Attaquer la décision d'expulsion .....	p.40
<b>Explication du langage juridique</b> .....	<b>p.44-47</b>

**Remarque:** le contenu de cette brochure existe aussi sous la forme d'une pièce de théâtre sonore  
→ <https://www.stopexpulsions.be/2021/02/15/la-procedure-dexpulsion-a-ecouter/>

# FAIRE FACE AUX EXPULSIONS LÉGALES D'UN LOGEMENT ?

---

La rédaction de cette brochure est née suite à la création du Front anti-expulsions à Bruxelles en 2020. Le Front anti-expulsions est un groupe de locataires, personnes sans-abri, squatteurs, sans-papiers et habitantes soutenus par différentes organisations, associations et collectifs. Le Front anti-expulsions a pour objectif de lutter contre les expulsions domiciliaires.

La brochure a été rédigée par un groupe de personnes non-spécialistes du droit. Elle résume les différentes étapes d'une procédure d'expulsion en justice de paix et le rôle de chaque partie : locataire, propriétaire, juge de paix, huissier de justice, CPAS. Cet écrit tente un aller-retour entre théorie et pratique à partir de témoignages de personnes concernées par

les expulsions et de dossiers concrets.  
Cette brochure se veut être un outil d'entre-aide face aux démarches juridiques, histoire de les rendre plus compréhensibles, d'être moins seule face à la justice. Elle ne remplace pas une défense avec un bon avocat, elle la complète et elle tente de mettre en avant les pièges à éviter, les marges de manœuvre juridiques et administratives possibles pour résister au mieux aux procédures d'expulsion.



**PARCE QUE LES EXPULSIONS NOUS CONCERNENT TOUS ET TOUTES**



**PARCE QUE LE DROIT AU LOGEMENT EST UNE QUESTION COLLECTIVE DE SOCIÉTÉ.**

**Remarque:** afin de brouiller un peu les codes orthographiques de notre belle langue sexiste... Masculin et féminin s'alterneront tout au long de cette brochure de façon aléatoire.

IL EST IMPORTANT DE S'ENTOURER,  
CHERCHER UN AVOCAT, APPELER LE  
FRONT ANTI-EXPULSION, ENTRER EN  
CONTACT AVEC DES ASSOCIATIONS...>>



# LA PROCÉDURE JUDICIAIRE : ÉTAPE PAR ÉTAPE

Procédure fixée dans le Code judiciaire, art. 1344 [6].

## (CONCILIATION)

- Facultative
- Devant le juge de paix

## REQUÊTE

- Dans sa requête, le bailleur demande au Juge de paix d'ordonner la résolution du bail et l'expulsion du locataire
- Le greffe (ou l'huissier) prévient le CPAS
- Frais de mise au rôle de 50€

## JUGEMENT

Soit la demande du propriétaire est déboutée

Soit le juge autorise l'expulsion, dans un délai d'un mois en général

## SIGNIFICATION DU JUGEMENT PAR HUISSIER

- Coût estimé à 200€
- L'huissier prévient le CPAS pour les baux de droit commun

## AUDIENCE

Le juge entend les deux parties

Le locataire est absent, jugement par défaut

Soit le locataire s'exécute et quitte le bien dans le délai prévu par le juge

Soit, à l'expiration du délai, le bailleur fait procéder à l'expulsion

## EXPULSION PAR HUISSIER

- L'huissier réunit un serrurier, des déménageurs, la police et des agents du dépôt communal où les meubles sont conservés pendant 6 mois
- Intervention estimée à 1300€

Source: RBDH – Les expulsions locatives : de quoi parle-t-on ?

# LES ÉTAPES DE LA PROCEDURE, EN BREF

## 1. LA CITATION OU REQUÊTE :

C'EST LA CONVOCATION EN JUSTICE

- C'est le moment de préparer sa défense, de chercher un avocat, de s'entourer, d'appeler le Front anti-expulsions, de rentrer en contact avec des associations de terrain, le CPAS et de ne pas rester seul·e face à cette situation.

## 2. L'AUDIENCE : C'EST LE MOMENT EN JUSTICE DEVANT LE JUGE

- C'est le moment de se défendre, de contester, de montrer ses preuves... Il est possible de se faire représenter par quelqu'un d'autre que soi-même en justice, mais ce n'est pas une obligation, certaines juge de paix acceptent, d'autres non... C'est toujours bien d'être présente à l'audience.
- Tout ça pour éviter les points 4 et 5.

EN L'ABSENCE DU LOCATAIRE,  
LA DEMANDE D'EXPULSION ÉMISE  
PAR LE PROPRIÉTAIRE EST  
ACCEPTÉE !



### **3. LE JUGEMENT: C'EST LA DÉCISION**

**DU JUGE.** Elle est normalement communiquée dans le mois au locataire et au propriétaire. Dans les faits, le juge communique souvent sa décision oralement à la fin de l'audience, mais il faut attendre le papier pour que ce soit officiel.

**4. LA SIGNIFICATION DU JUGEMENT:** C'est quand un huissier de justice vient déposer une copie officielle du jugement. C'est une étape obligatoire pour pouvoir expulser physiquement des locataires (de manière légale, mais injuste et inhumaine!) À partir de ce moment, le compte à rebours avant l'expulsion physique a commencé. Il est généralement de 30 jours minimum, mais il se peut que ce soit moins. Le délai est écrit dans le jugement. (→ pour les délais voir point 4 p.35)

**5. L'EXPULSION PHYSIQUE AVEC HUISSIER DE JUSTICE, DÉMÉNAGEURS, POLICE ET SERRURIER.** L'huissier est obligé de prévenir les locataires de la date exacte de l'expulsion physique au moins 5 jours avant l'expulsion.

## **6. LES POSSIBILITÉS DE RECOURS CONTRE LA DÉCISION :** Il est presque impossible d'obtenir une mesure suspendant l'exécution du jugement d'expulsion... (→ voir point 6 p.40)

# TRÈS IMPORTANT À SAVOIR

---

**AU PLUS TÔT LES DÉMARCHES SONT FAITES  
POUR S'ENTOURER ET SE RENSEIGNER SUR  
SES DROITS, AU MIEUX C'EST.**

Par exemple, si vous êtes logée dans de mauvaises conditions ou que vous rencontrez des difficultés avec votre propriétaire, il peut être utile de chercher un avocat, de s'entourer, d'appeler le Front anti-expulsions, de rentrer en contact avec des associations de terrain et le CPAS. Idéalement, faites cela avant que le propriétaire n'entame une quelconque démarche. Vos arguments auront plus de poids et vous éviterez peut-être que votre propriétaire entame une procédure en justice de paix.

- Aucune expulsion n'est possible sans jugement.

- Le fait de vivre dans un logement, même sans contrat de bail écrit, garantit des droits. Le propriétaire ne peut pas faire ce qu'il veut.
- Attention, le contrat de bail ne se termine pas automatiquement (sauf contrats de moins de 6 mois). Exemple: si vous signez un contrat de bail du 1 juin 2021 au 31 mai 2022 mais que le propriétaire ne vous envoie pas de préavis, votre bail sera prolongé d'un an.
- Si vous êtes convoqué à une audience en justice de paix, il vaut mieux s'y rendre. Cela peut permettre de garder votre logement ou, au pire, de gagner du temps. Si vous n'êtes pas présent ou représenté par un avocat, le juge doit accepter tout ce que le propriétaire demande... [-> voir point 2.1 p.25]
- Vous pouvez vous faire représenter par une personne proche ou par un avocat, mais ce n'est pas une obligation, le juge peut refuser que vous soyez défendu par quelqu'un d'autre que vous même ou un avocat. Il vaut mieux y aller seul, que ne pas y aller du tout. Si vous

n'avez pas trouvé d'avocat, vous pouvez le dire au juge et demander un report d'audience pour avoir le temps de préparer votre défense.

- Garder des preuves écrites en amont de la procédure est très important (reçus, virements, sms, mails, photos...). Ces preuves peuvent par exemple concerner :
  - le paiement des loyers
  - des difficultés financières qui vont amener le locataire à ne pas savoir payer une partie ou l'intégralité de son loyer.
  - le mauvais état du logement, des travaux non-réalisés par le propriétaire...
  - les recherches de logement pour obtenir un délai (inscription sur les listes de logement sociaux ou à caractère social, des échanges pour visiter des appartements, un rendez-vous à la cellule logement du CPAS ou avec des associations d'aide au logement, etc.)
  
- Si vous n'avez pas de bail écrit, mais que vous

UNE EXPULSION?  
DÉSOLÉ, ON A PAS  
LES EFFECTIFS !



avez des preuves que vous louez le logement (mails, reçus, virements bancaires), cela vous garantit des droits sociaux et juridiques (-> voir droit du bail).

## **AIDE SOCIALE ET CONSEIL JURIDIQUE:**

- **Atelier des droit sociaux:**  
<https://ladds.be> – 02/512.02.90
- **Syndicat des locataires:**  
<https://syndicatdeslocataires.wordpress.com>  
– permanence juridique téléphonique  
en semaine – 02 522 98 69
- **Union des locataires de Saint-Gilles:**  
<http://ulsaintgilles.canalblog.com> –  
permanence juridique téléphonique, les  
mercredis matin de 11 à 13h – 02 538 70 34
- **Union de Locataires d'Anderlecht-Cureghem (ULAC):**  
<http://www.ulac-huvak.be> - permanence  
juridique téléphonique les lundis après-midi  
et jeudis matin – 02 520 21 29

- **Union des locataires Marollienne (ULM):**  
[www.ulmarolles.be](http://www.ulmarolles.be) – permanence sur RDV  
– 02 512 87 44

## **POUR CHERCHER UN AVOCAT:**

- <https://avocats.be/> → rubrique *chercher un avocat*
  - Dans *barreau* choisir l'arrondissement géographique concerné.
  - Dans *matière* choisir baux à loyer et *baux commerciaux*.
  - Dans *aide juridique* choisir si oui ou non vous avez besoin et/ou droit à de l'aide juridique ensuite cliquer sur l'onglet *rechercher*.

L'aide juridique est un système qui permet de bénéficier de la gratuité totale ou partielle des services d'un avocat. Il existe aussi des bureaux d'aide juridique qui peuvent aider à orienter les premières démarches juridiques ou pour la désignation d'un avocat.

→ Voir <https://avocats.be/fr/bureaux-daide-juridique-baj>

Pour savoir si vous avez accès à l'aide juridique  
→ <https://cajdebruxelles.be/acces-a-l-aide-de-2eme-ligne>

Si vous pensez être dans les conditions de l'aide juridique, demandez-la directement au téléphone avant la prise de rendez-vous.

## **LES DIFFÉRENTS TYPES D'EXPULSIONS À BRUXELLES**

- **L'EXPULSION JUDICIAIRE** : la procédure en justice de paix.  
Pour mettre un locataire dehors, le bailleur est obligé de demander l'autorisation à un juge de paix. S'il ne le fait pas, il commettra une expulsion illégale (→ voir *expulsion sauvage*).
- **L'EXPULSION ADMINISTRATIVE** : dans les cas où le logement présente des risques graves pour la sécurité/salubrité publique/ des occupantes. Elle a lieu soit suite à une « interdiction de mise en location » de la **DIRL** (Direction de l'Inspection Régionale du Loge-

ment), soit suite à un « arrêté d'inhabitabilité » de la commune. La commune a **l'obligation de chercher une solution** pour proposer un relogement aux occupants **mais** elle n'est **pas tenue de trouver une solution**. Ce qui veut dire que dans la plupart des cas, elles ne vont rien faire pour vous aider...

- **L'EXPULSION ILLÉGALE/INFORMELLE/SAUVAGE** : dans les cas où un propriétaire expulse illégalement les locataires sans passer par la justice.  
**Si votre propriétaire menace de vous expulser (sans passer par la justice)** : rappelez lui que vous avez des droits. Rappelez lui l'inviolabilité du domicile et que s'il commet une expulsion lui-même, c'est une infraction pénale (Art. 327 du code pénal). Rappelez-vous qu'il ne peut pas rentrer chez vous, dans votre domicile, sans votre consentement. Aucune expulsion n'est possible sans passer par la justice de paix ! Dites-lui que vous êtes entourée. Que vous êtes en contact avec le Front anti-expulsions, etc.

## **RÔLE DU CPAS :**

Une des seules possibilités de rester dans le logement et d'éviter une expulsion pour des arriérés de loyer, c'est que le CPAS paye l'entièreté de la dette en une fois. Ensuite le CPAS peut demander le remboursement d'une partie ou de la totalité de ce montant, mais ce n'est pas toujours le cas. Cela dépend des situations.

Le CPAS est aussi informé de toutes les demandes d'expulsion en justice (« requête » et « citation »). Le CPAS envoie alors un courrier aux locataires concernés pour les inviter à se rencontrer afin de voir ce qui peut être mis en place pour éviter l'expulsion (aide financière, plan d'apurement, relai vers des services de médiation de dette ou d'aide juridique...), ou pour trouver un nouveau logement. MAIS la plupart des CPAS ne sont pas prévenus de l'issue des jugements (il ne savent pas si la procédure aboutira à un ordre d'expulsion ou non). Dans certaines communes, le CPAS est averti lorsqu'une expulsion physique est planifiée. Cela peut permettre de demander un

report d'audience, de chercher des solutions avec le locataire en difficulté, de trouver un logement d'urgence ou d'être présent lors de l'expulsion physique pour orienter les gens dans la détresse. Mais c'est malheureusement loin d'être le cas partout !

# LA PROCÉDURE EN JUSTICE DE PAIX

Le propriétaire peut demander l'expulsion du locataire s'il ne respecte pas les obligations du contrat de bail (loyers ou charges impayés, non-départ après un congé ou une fin de bail, dégradation, troubles de voisinage).

## 0. AVANT LA PROCÉDURE

Normalement, le propriétaire envoie une **mise en demeure** au locataire. Une sorte d'avertissement au locataire: s'il ne paie pas ses arriérés (ou ne part pas en cas de fin de bail), le propriétaire compte aller en justice.

## 1. L'INTRODUCTION DE LA DEMANDE (EN JUSTICE DE PAIX)

Elle peut se faire de 3 manières :

- **Requête conjointe** : comparution spontanée des deux parties devant le tribunal → très rare.
- **Requête simple** : le propriétaire introduit seul la demande devant le juge de paix.
  - Un pli judiciaire (une lettre) par recommandé est envoyé par le greffe au locataire pour le convoquer à une audience.
  - À charge du locataire s'il perd (de 20 à 50 euros).
  - Le plus courant dans les faits (+/- 80% des cas).
- **Citation** : le propriétaire introduit seul la demande auprès d'un huissier de justice. Celui-ci remet une citation à comparaître à une audience à la justice de paix.
  - En théorie, l'huissier de justice remet la lettre (ou convocation) en main propre au locataire avec une explication orale. Si le locataire n'est pas là, l'huissier met une copie dans la boîte aux lettres du locataire en disant qu'il peut venir

chercher l'original chez l'huissier (mais que ce n'est pas obligatoire).

- La citation coûte plus cher (200-300 €), mais vous pouvez demander que ces frais soient laissés à la charge du propriétaire qui aurait pu procéder par requête.

**Attention:** certains plis judiciaires (= courriers envoyés par la justice) se perdent en chemin... Il arrive que certains propriétaires retirent les courriers de la boîte aux lettres. Si vous avez un doute sur le fait qu'il y ait une procédure en cours, ou pour toutes autres informations concernant les étapes de la procédure, il est toujours possible de prendre contact avec le greffe du tribunal (c'est un genre de secrétariat de la justice). Le greffe a le devoir de vous informer.



***Pour trouver le numéro de téléphone du greffe qui correspond à votre adresse d'habitation :***

- Allez sur → <https://competence-territoriale.just.fgov.be/>
- Inscrivez votre adresse et vous trouverez les coordonnées du Greffe

Au téléphone, donnez votre adresse, votre nom complet et demandez s'il y a une procédure contre vous. Vous pouvez aussi demander à une personne proche d'appeler à votre place mais elle devra se présenter comme étant une personne qui vous représente (en donnant son nom complet et son adresse).

S'il y a domiciliation, et donc résidence principale, une copie de la requête ou de la citation à comparaître en justice doit être envoyée au CPAS de la commune concernée.

Théoriquement, le CPAS envoie alors un courrier au locataire pour l'inviter à se rendre à leurs permanences.

En mai 2020, la Région a débloqué un budget de 30 millions d'euros pour les CPAS, dont 12 millions d'aides spécifiques pour le logement. Ces fonds sont sous-utilisés dans certains CPAS. N'hésitez pas à demander une aide financière : cet argent est là pour ça.



## **2. L'AUDIENCE**

L'audience a lieu dans les semaines qui suivent la requête/citation à comparaître (minimum légal de 7 jours ouvrables – en moyenne 3 semaines).

### **2.1. Si le locataire n'est pas présent à l'audience, ni représenté (soit par un avocat, soit par une autre personne qui a procuration).**

Alors le juge doit théoriquement accepter tout ce que le propriétaire demande (à condition que ce soit légal). Le juge peut aussi décider de fixer une nouvelle audience s'il a des doutes sur le fait que le locataire ait bien été prévenu, ou s'il estime qu'il faut laisser une seconde chance au locataire de se présenter.

## **2.2. Si le locataire est présent à l'audience (en personne et/ou représenté par un avocat ou par une autre personne qui a procuration).**

La parole est d'abord donnée à la partie demanderesse (= le bailleur qui veut expulser) qui rappelle sa demande (= le contenu de la requête/citation). La partie défenderesse (= le locataire ou sa représentante légale) peut ensuite donner son avis là-dessus, s'expliquer. S'en suit un moment de débat et le juge pose les questions.

Si des questions juridiques complexes se posent, les parties ou le juge fixent un calendrier d'échanges de conclusions (des écrits qui reprennent les raisonnements juridiques de chacune) et une date d'audience (où l'affaire sera discutée oralement).



***Venir à l'audience et/ou se faire représenter est primordial et peut permettre plusieurs choses :***

- contester, contredire, atténuer et donner des explications aux accusations du propriétaire.

- attirer l'attention sur le fait que le logement peut être insalubre ou en mauvais état (possibilité d'annuler le bail → voir 2.3 p.30); que des travaux n'ont pas été réalisés par le propriétaire, alors qu'il faudrait les faire ou qu'il avait promis de les faire... Attention pour l'exemple précité, il est important d'avoir des preuves en amont du procès, sinon ça peut être mal reçu par le juge. Il est aussi possible de demander au juge de venir sur place.
- si la demande du propriétaire est légitimement reçue par le juge, être présente à l'audience pourra permettre de :
  - demander un report d'audience en justifiant que vous n'avez pas trouvé d'avocat. Ce qui permettra aussi de gagner du temps pour rassembler les preuves (extraits de compte, photos, copies de mails, etc.)
  - obtenir un plan de paiement : le locataire peut dire qu'il a vécu une mauvaise

passé et demander que sa dette soit étalée dans le temps. Dans ce cas, le juge peut :

- trancher tout de suite en rendant un jugement autorisant l'expulsion uniquement si le locataire n'applique pas le plan de paiement. Le locataire devra donc parvenir à payer, en plus de son loyer, une somme supplémentaire chaque mois jusqu'à apurement de sa dette. S'il manque ne fut-ce qu'une des échéances, même des mois plus tard, il peut être expulsé sans repasser par la case justice.
- planifier une audience quelques mois plus tard pour voir si le locataire a réussi à payer une partie de sa dette entre-temps.
- obtenir un délai supplémentaire. Normalement, l'expulsion physique peut avoir lieu 30 jours après la signification du jugement. La signification du

jugement est le moment où l'huissier prévient le locataire que le jugement va être exécuté de force en lui remettant une copie du jugement.

- le délai de 30 jour (entre la signification et l'expulsion physique) peut être raccourci ou augmenté par le juge.
- le juge peut aussi fixer une date pour laquelle le locataire doit être parti.
- Par exemple, un délai pourra être accordé si : enfants scolarisés (date de départ fixée aux prochaines vacances scolaires), personnes âgées, personnes malades, invalides, grossesse, enfants en bas âge...
- Les preuves d'une recherche active de logement pendant le préavis peu allonger le délai. Avec ces preuves l'avocat peut prouver qu'il est difficile, malgré les efforts du locataire, de trouver une solution de relogement.



Une audience peut être un moment difficile car vous vous trouverez devant des juges qui font ça toute la journée et ne vivent pas les situations que vous vivez. Il peut s'y exercer une certaine violence qui peut provoquer un sentiment d'humiliation. Il est pourtant important de s'y rendre. Cela peut donc être une bonne idée de demander à quelqu'un en qui vous avez confiance de vous accompagner pour vous soutenir.

### **2.3. Autres possibilités de défense : la nullité du bail pour non-conformité ou trouble de la jouissance**

**Attention**, les exemples que nous donnons varient beaucoup d'une justice de paix à l'autre, voire d'un cas à l'autre.

Si le logement n'est pas en règle d'urbanisme (le propriétaire peut retirer les documents d'urbanisme à la commune) ou ne respecte pas le code bruxellois du logement (alors il faut un contrôle de la DIRL), le DIRL ou le service salubrité de la commune concernée peut prononcer la nullité du bail.

Il faut que le constat d'insalubrité se fasse avant l'audience en justice !

S'il y a constat d'insalubrité, non-conformité ou interdiction de mise en location, il est hyper important d'amener cette preuve devant le juge. On pourra alors demander au juge « la nullité du bail ».



***Les plaintes pour insalubrité peuvent se faire à l'adresse suivante →***

[inspectiondulogement@sprb.brussels](mailto:inspectiondulogement@sprb.brussels)

Pour avoir des informations sur l'insalubrité, le numéro de la DIRL est accessible de 9 h à 12 h : 02 204 12 80

- Une décision de nullité du bail est valable rétroactivement (dans le passé, depuis que le bail a été signé) et sur toute la durée du bail.
  - Dans ce cas, le contrat de bail devient une occupation : le loyer est donc remplacé par une indemnité d'occupation bien moins chère que le loyer. Le montant de cette indemnité est décidé par la juge.

- Exemple : si le logement est insalubre, la juge de paix de Saint-Gilles détermine une indemnité équivalente à environ 20-30% du loyer. Comme cela s'applique à toute la durée du bail, un arriéré de loyer peut se transformer en un surplus d'indemnités d'occupation que le propriétaire doit rembourser au locataire !
  - Exemple : si le logement est en parfait état, mais pas aux normes d'urbanisme, la juge de paix de Saint-Gilles fixera une indemnité d'environ 70 à 80% du loyer.
- 
- Cette défense ne permet pas au locataire de rester : comme le bail est nul, le locataire doit partir. Mais il possède quand même un rapport de force en justice pour négocier un délai de départ qui lui convienne. Des délais larges peuvent être donnés, et si la nullité du bail permet de récupérer de l'argent, cela peut fournir des moyens supplémentaires à la locataire pour trouver un autre logement (et payer la garantie locative p.ex.).

« IL EXISTE UNE TRÊVE HIVERNALE DU 1<sup>ER</sup> NOVEMBRE  
AU 15 MARS AU COURS DE LAQUELLE IL NE PEUT  
Y AVOIR D'EXPULSION ». \*



BON VOILÀ, LA TRÊVE  
D'HIVER EST FINIE ...

AH ON A PAS DE CHANCE AVEC  
LA MÉTÉO, CETTE ANNÉE !

\* Uniquement pour les logements sociaux

### **3. LE JUGEMENT**

Le jugement est rendu environ deux semaines après l'audience (avec un maximum d'un mois). Une simple copie du jugement est alors envoyée par la poste aux deux parties.

**Il y a trois catégories de jugements d'expulsion :**

- Ceux avec une **Ordonnance d'expulsion immédiate**. Avec respect des délais légaux (voir ci-après).
- Ceux avec un délai accordé avec une date limite ou un **délai de grâce** de départ du locataire.
- Ceux acceptant que le locataire **paye ses dettes** (à travers un plan de paiement par exemple). Possible uniquement si le locataire est représenté à l'audience (lui-même/proche/avocat). Mais c'est une arme à double tranchant : s'il y a manquement à la moindre échéance, le locataire peut être expulsé immédiatement (avec respect des délais légaux).

## **4. L'EXÉCUTION FORCÉE DU JUGEMENT**

C'est la procédure qui permet de mettre en application le jugement. Pour cela, le bailleur doit faire appel à un huissier de justice.

### **Le huissier de justice doit :**

- demander au greffe qu'il lui envoie le jugement en question (= expédition du jugement).
- prévenir le locataire qu'il compte exécuter le jugement (= signification du jugement).
- planifier l'expulsion en tenant compte du délai légal (par défaut, ce délai est de minimum 30 jours entre la signification et l'expulsion; la juge peut raccourcir ou allonger le délai) : cela consiste à prendre rendez-vous avec la police, un serrurier, des déménageurs, des agents du dépôt communal et parfois, des représentants du CPAS. Dans les faits, les expulsions prennent en réalité plus de temps: 1,5 mois voire 2 mois après la signification.



KRR...ATTENTION  
L'HOMME EST DANGEREUX

IL A UN RETARD DE  
PAIEMENT DE DEUX  
MOIS DE LOYER!



- informer le locataire de la date d'expulsion au moins 5 jours ouvrables avant (mais apparemment, la plupart des huissiers préviennent le locataire dès que la date est fixée, souvent un peu plus d'un mois à l'avance).

Le CPAS n'est pas prévenu d'office de la date d'expulsion. À Saint-Gilles par contre, un accord entre le CPAS et les huissiers existe de façon à ce que ces derniers préviennent le CPAS lorsque le jugement a été signifié.

Si le propriétaire est un organisme de logement qui gère des logements sociaux (et donc géré par des SISF = Société Immobilière de Service Public) alors il existe une trêve d'hivers entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars. L'huissier ne peut pas expulser durant cette période.

## **5. L'EXPULSION**

Le jour de l'expulsion, l'huissier vient accompagné de la police, un serrurier, une équipe de déménageurs... La plupart du temps le CPAS n'est pas présent. L'huissier dresse la liste

des meubles, et ensuite les déménageurs transportent les affaires à l'endroit indiqué par le locataire. La loi prévoit qu'il faut mettre tout ce qui se trouve à l'intérieur du logement à la rue. Si le locataire n'est pas là, ou n'a pas d'endroit où aller, ses affaires seront amenées au dépôt communal, et y seront stockées pendant 6 mois aux frais du locataire. Le locataire a le droit d'aller chercher ses biens au dépôt moyennant le payement des droits de garde. À noter qu'il ne faut rien payer pour récupérer les biens insaisissables, c'est-à-dire les biens de première nécessité (vêtements, lits, tables, chaises, machine à laver, cuisinière, réfrigérateur...). À l'expiration du délai de six mois, les biens deviennent propriété de la commune qui doit prévenir l'intéressé au moins un mois avant l'expiration du délai de six mois.

Les **frais de justice** sont à charge des personnes expulsées :

- Le droit de greffe (par exemple, 50 € pour une procédure devant le juge de paix) ;

- Les indemnités de procédure du proprio s'il a demandé un avocat.
- La signification du jugement (+/- 200 €) faite par l'huissier et le coût de l'expulsion (+/- 1 000 à 1 500 €).
- Entre 1 250 et 2 000 € au total en moyenne.

Bien souvent (mais pas toujours) les propriétaires veulent simplement récupérer le logement car la récupération des sommes est souvent compliquée, d'autant plus si le locataire est insolvable.

Le revenu d'une personne est totalement protégé jusqu'à 1 149,00 € net par mois, augmenté de 71,00 € par enfant à charge.

## 6. ATTAQUER LA DÉCISION D'EXPULSION

Si la locataire n'est pas d'accord avec la décision de justice de paix et qu'elle peut apporter des éléments en plus dans le dossier, elle peut **faire appel** devant le **tribunal de première instance** (ça veut dire que l'affaire repassera devant une juridiction supérieure). Le tribunal de première instance est situé Place Poelaert. La locataire a 30 jours à partir de la signification du jugement pour introduire une requête ou une citation contre la décision. On peut bien évidemment faire appel avant que la signification n'ait lieu. Il vaut mieux s'y prendre le plus tôt possible, d'autant que le fait de faire appel ne suspend pas la procédure d'expulsion (sauf si le juge l'a inscrit dans le jugement, ce qui n'arrive quasi jamais), et il y a vraiment très peu de chances que le jugement en appel soit rendu avant la date de l'expulsion. Si la locataire gagne en appel après avoir été expulsée, le propriétaire doit payer des dommages et intérêts pour le préjudice subi. Mais par contre, il ne doit pas rendre le logement. Faire appel ne suspend pas la décision d'expulsion si le jugement a été rendu suite à la présence de la locataire et du propriétaire.

Si elle n'était pas présente au procès, ce qui veut dire que le jugement a « été rendu par défaut » alors une locataire peut **faire opposition**. Ça veut dire que l'affaire repassera devant la même justice de paix avec le même juge. Faire opposition permet normalement de suspendre l'exécution du jugement SAUF si le juge décide de rendre le jugement « exécutoire par provision ».

Renseignez-vous auprès d'une avocate ou d'une aide juridique avec votre jugement pour voir si « l'opposition » ou « l'appel » pourra suspendre l'expulsion.

### **Les délais de la procédure suite à un jugement :**

- Le jugement est rendu, c'est la **notification du jugement**.
- Dans les jours qui suivent, **signification du jugement** par un huissier.
- Dès la signification, on a 30 jours pour revenir sur la décision du juge.

« EN CAS DE VICTOIRE EN APPEL,  
LE PROPRIÉTAIRE N'EST PAS TENU  
DE RENDRE LE LOGEMENT. ».

CHÈRIE, ON A GAGNÉ !

SUPER.

CHAMPAGNE.



- **Opposition** : si le locataire n'était pas représenté ou présent au procès.
- **Appel** : si on n'est pas d'accord avec la décision. Alors ce sera jugé par un autre tribunal d'une juridiction supérieure (= le tribunal de première instance).
- Un mois après la signification, **expulsion physique** (le juge peut allonger ou raccourcir ce délai).
- L'huissier informe le locataire de l'expulsion au moins 5 jours avant l'expulsion physique (ou parfois un mois à l'avance).

# EXPLICATION DU LANGAGE JURIDIQUE

---

**Justice de paix :** C'est le tribunal soi-disant le plus proche « des personnes ». C'est une justice civile : ça veut dire que ça se passe entre le locataire et le propriétaire. C'est une justice qui fonctionne en dehors d'un cadre pénal et donc en dehors de la police (le pénal c'est les affaires graves, il peut y avoir la prison à la clé, etc.). Il n'y a pas de procureur en justice de paix. Il y a deux parties (ici un locataire, un bailleur). La juge est une sorte d'arbitre qui donne la parole aux deux parties. Il y aussi un greffier et parfois un représentant du CPAS.

**Greffe :** C'est le secrétariat de la justice de paix. Les greffiers sont ceux qui y travaillent.

**Huissier de justice :** c'est celle qui fait en sorte que les décisions de justice soient appliquées. Elle fait en sorte que ce que le juge décide soit exécuté et devienne concret.

**Bailleur :** c'est celui qui est chargé de gérer le logement. Le bailleur a son nom sur le bail. Parfois le bailleur est aussi propriétaire. D'autres fois le bailleur est une sorte de « gestionnaire » du propriétaire.

**Propriétaire :** c'est elle qui a le « titre de propriété » et c'est elle qui possède le logement sur papier.

**Mise en demeure :** c'est un avertissement, souvent la mise en demeure arrive avant une citation ou une requête à comparaître en justice.

**Trouble de jouissance :** On parle de trouble de jouissance quand un proprio (ou un bailleur) ne garantit pas au locataire le confort nécessaire dans son habitat et que ça ne lui permet pas de l'occuper sereinement (pas de mise aux normes, danger, insalubrité...). Un trouble de jouissance suffisamment important peut amener une « nullité du bail ».

**Nullité du bail :** ça veut dire que le bail ne vaut plus rien, depuis qu'il a été signé ! Si un juge de paix prononce (déclare et accepte) la nullité

du bail, on pourra récupérer tout ce qu'on a payé depuis le début du bail en échange d'une « indemnité d'occupation » (= des frais d'occupation). Cette indemnité d'occupation est beaucoup moins chère que le loyer (en moyenne 30 à 60 % du loyer).

**Signification :** c'est une lettre qui rend concrète le jugement et c'est l'huissier qui l'écrit. À partir de la signification, le jugement devient « exécutable ». La signification, c'est l'étape juste avant l'expulsion concrète.

**Inviolabilité du domicile :** Votre domicile, là où vous habitez, est inviolable, personne ne peut entrer sans que vous lui en donniez l'autorisation (même pas la police ou le propriétaire). C'est chez vous !

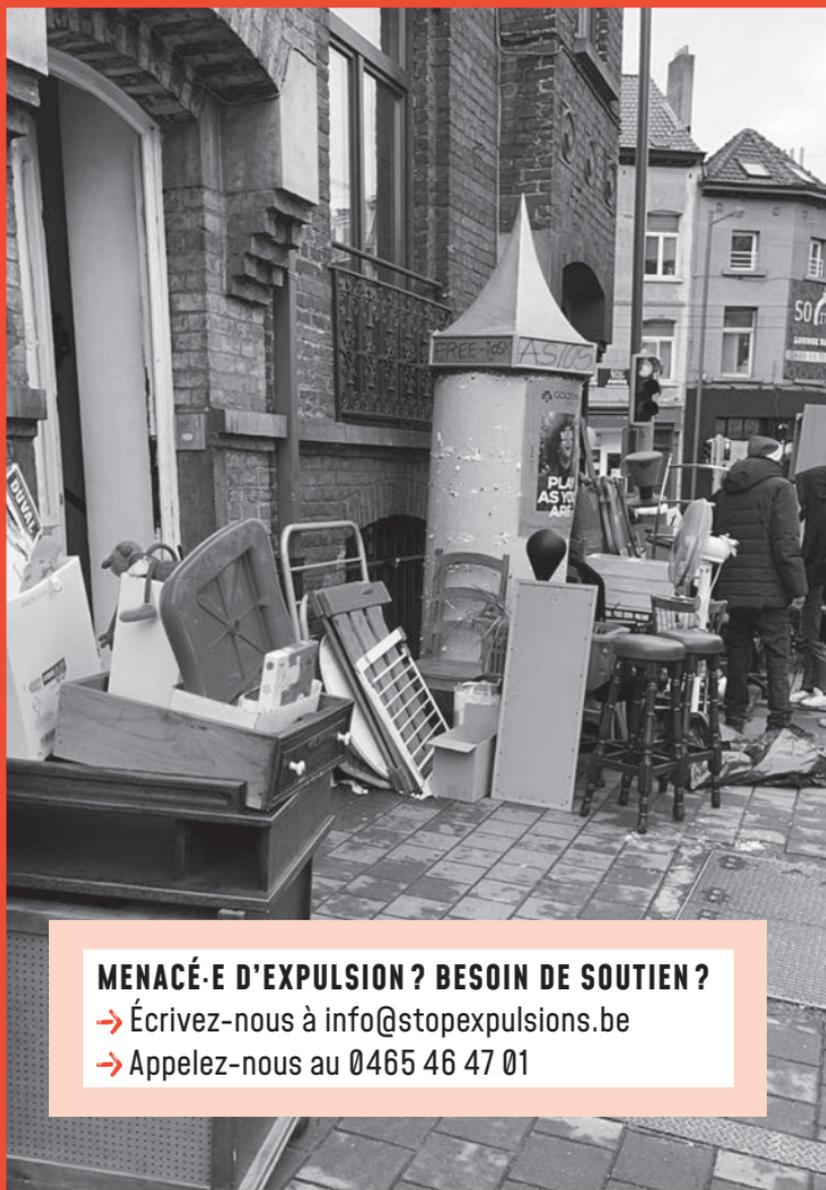
**Opposition & Appel :** Ce sont deux manières différentes de contester une décision de justice :

**Opposition** si le locataire n'était pas représenté ou présent au procès.

**Appel** si on n'est pas d'accord avec la décision.  
Si c'est un appel, ce sera jugé par un autre tribunal d'une juridiction supérieure (le tribunal de première instance).

#### **OÙ TROUVER DE L'INFO :**

- **Atelier des droits sociaux** (notamment la brochure « Comment régler un conflit locatif en justice de paix » → <http://atelierdroitssociaux.be/node/1267>)
- le site internet → [brussels.logement](http://brussels.logement)
- le site internet → [droitquotidien.be](http://droitquotidien.be) rubrique *logement*
- **Le Rassemblement pour le droit à l'habitat (RBDH)** dont cette brochure → [http://rbdh-bbrow.be/wp-content/uploads/2021/01/rbdh\\_eture-justice\\_de\\_paix\\_fr\\_2020.pdf](http://rbdh-bbrow.be/wp-content/uploads/2021/01/rbdh_eture-justice_de_paix_fr_2020.pdf)



**MENACÉ·E D'EXPULSION ? BESOIN DE SOUTIEN ?**

→ Écrivez-nous à [info@stopexpulsions.be](mailto:info@stopexpulsions.be)

→ Appelez-nous au 0465 46 47 01

## **FRONT ANTI-EXPULSIONS**

Tél. 0465 47 47 01

[www.stopexpulsions.be](http://www.stopexpulsions.be)

[info@stopexpulsions.be](mailto:info@stopexpulsions.be)

**ILLUSTRATIONS :** Manu Scordia

**GRAPHISME :** Andreas Stathopoulos

## **ÉDITEUR RESPONSABLE :**

Nick Wasicsko, 101 rue de la Petite Propriété, 1180 Bruxelles

## **CETTE PUBLICATION EST GRATUITE**

Pour la recevoir, vous pouvez envoyer une demande à

→ [info@stopexpulsions.be](mailto:info@stopexpulsions.be)

**REPRODUCTION LIBRE DES ARTICLES À CONDITION  
QUE LA SOURCE SOIT MENTIONNÉE**

**#STOPEXPULSIONS** 

