

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

**RÉSISTER AUX
EXPULSIONS
LÉGALES D'UN
LOGEMENT?**

FRONT ANTI-EXPULSIONS 

SIGNIFICATION-COMMANDEMENT
DE DÉGUERPIR
À l'attention de M. Rudi Vervoort

RÉSISTER 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, squatteur·euses, sans-papiers, habitant·es, soutenu·es par différentes organisations 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 seul.e face à la justice. Elle ne remplace pas une défense avec un·e bon·ne avocat·e. Mais 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**

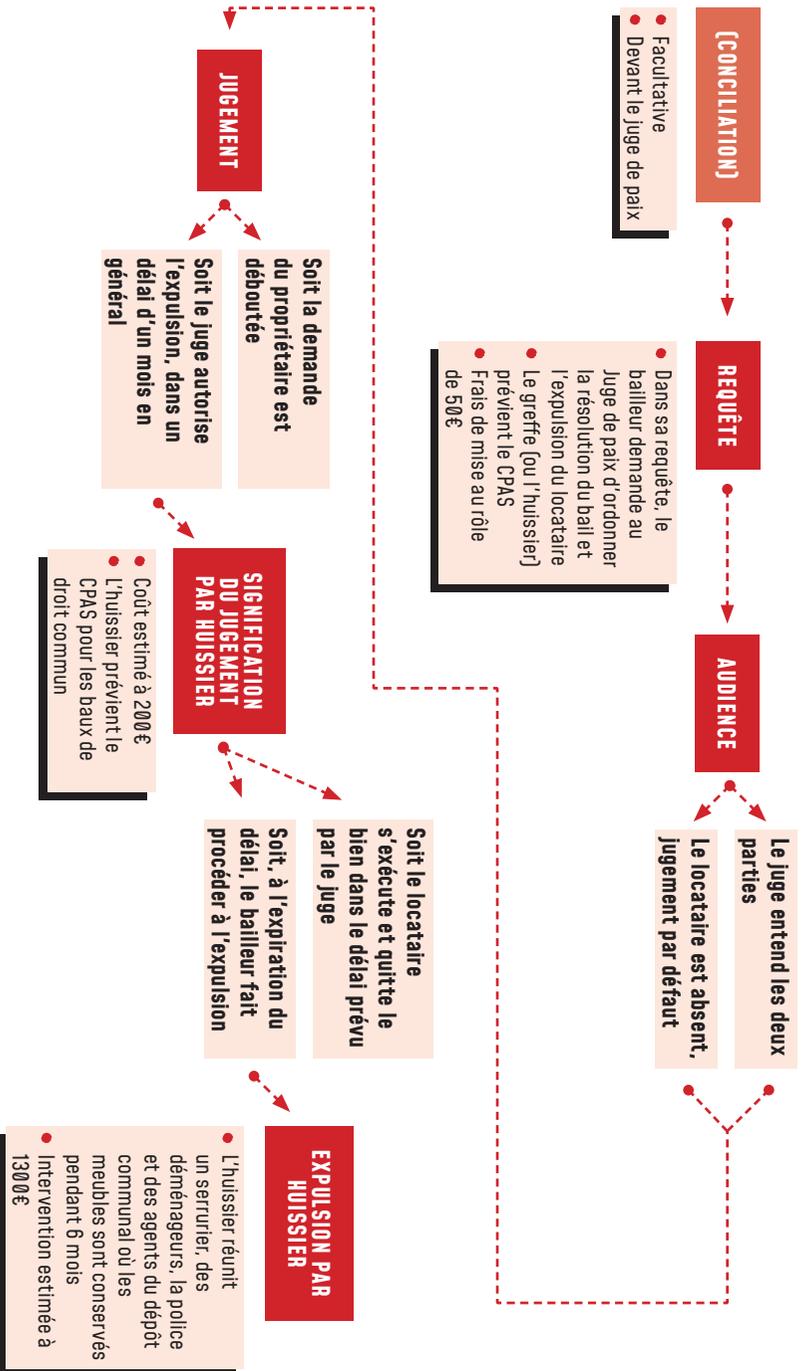


**PARCE QUE LE DROIT AU LOGEMENT EST
UNE QUESTION COLLECTIVE DE SOCIÉTÉ.**

Remarque: 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/>

LA PROCÉDURE JUDICIAIRE : ÉTAPE PAR ÉTAPE

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



LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE, 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-expulsion, 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.e d'autre que soi-même en justice, mais ce n'est pas une obligation. C'est toujours bien d'être présent.e à l'audience.
- Tout ça pour éviter les points 4 et 5.

3. LE JUGEMENT: C'EST LA DÉCISION DU JUGE

elle est normalement communiquée dans le mois à toutes les parties.

- ## 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)

- ## 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)



#STOPEXPULSIONS !

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 logé-e 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-expulsion, de rentrer en contact avec des associations de terrain et le CPAS. 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 résider dans un logement, même sans bail, garantit des droits. Le propriétaire ne peut pas faire ce qu'il veut.
- Si vous êtes convoqués 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, le juge doit accepter tout ce que le propriétaire demande... [→ voir point 2.1]
- Vous pouvez vous faire représenter par une personne proche ou par un avocat, mais ce n'est pas une obligation. Il vaut mieux y aller seul, que ne pas y aller du tout.
- Garder des preuves écrites en amont de la procédure est très important (reçu, virement, 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 délais (inscription sur les listes de candidats locataires SISF, AIS, etc.), des échange pour visiter des appartements, un rdv 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 avez des preuves que vous louez le logement (mails, reçus, virements bancaires), cela vous garantit des droits sociaux et juridiques
→ voir droit du bail.

RÔLE DU CPAS :

Le CPAS est 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 le CPAS n'est pas prévenu de l'issue du jugement (il ne sait 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 trouver un logement d'urgence in extremis ou d'être présent lors de l'expulsion physique pour aiguiller les gens dans la détresse. Mais c'est malheureusement loin d'être le cas partout !

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 – permanence téléphonique les lundis matin et mardi après midi – 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 occupants. Elle a lieu soit suite à une « interdiction de mise en location » de la **DIRL** (Direction de l'Inspection régionale du Logement), 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.**
- **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 : rappelez lui que vous avez des droits. Aucune expulsion n'est possible sans passer par la justice de paix ! Dites lui que vous êtes entourés. Que vous êtes en contact avec le Front anti-expulsions, etc.

LA PROCÉDURE EN JUSTICE DE PAIX

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

0. AVANT LA PROCÉDURE

Normalement, le propriétaire envoie une **mise en demeure** au locataire. Une sorte d'avertissement au locataire que s'il ne paie pas ses arriérés (ou ne part pas en cas de fin de bail), il 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 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 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 au lettre 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 à 300 euros) mais vous pouvez demander que ces frais soient laissés à la charge du propriétaire qui aurait pu procéder par requête.

Attention: certains plis judiciaires 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 : il a un devoir de vous informer.

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.

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. Ne pas hésiter à demander une aide financière.

2. L'AUDIENCE

L'audience a lieu dans les semaines qui suivent la requête/citation à comparaître (minimum légal 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 (càd le contenu de la requête/citation). Le partie défenderesse (= le locataire ou son représentant légal) 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 chacun-e) et une dates 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, atténuer et donner des explications sur les 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); 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 pré-cité, 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.
- une nouvelle audience peut être fixée pour que les parties apportent les preuves de ce qu'ils avancent (extraits de compte, photos, copies de mails, etc...), cela permet par ailleurs de gagner du temps.
- si la demande du propriétaire est légitimement reçue par le juge, être présent à l'audience pourra permettre de :
 - obtenir un plan de paiement : le locataire peut dire qu'il a vécu une mauvaise passe 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 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 peut allonger le délais. Avec ces preuves l'avocat peut prouver qu'il est difficile, malgré les efforts du locataires, de trouver une solution de relogement.

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

Attention, les exemples que nous donnons varie 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 juge peut prononcer la nullité du bail :

- Cette décision est valable rétroactivement 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. Le montant de cette indemnité est décidé par le juge.
 - Exemple : si le logement est insalubre, la juge de paix de St 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, alors 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, il doit partir et peut donc être potentiellement expulsé s'il ne le fait pas. Mais des délais larges peuvent être donnés, et si la nullité du bail permet de récupérer de l'argent, cela peut fournir des moyens supplémentaires au locataire pour trouver un autre logement (et payer la garantie locative p.ex.).
 - Note : la secrétaire d'état bruxelloise au logement Nawal Ben Hamou vient de proposer que les affaires concernant des expulsions soient regroupées lors d'une à deux audiences par mois auxquelles assisteraient des représentants du CPAS concerné.
 - à suivre pour voir quel sera l'impact d'une telle mesure. Pour les locataires bénéficiant du CPAS, le CPAS pourrait se porter garant de l'exécution du plan de paiement en versant directement le loyer au propriétaire et puis ce qui reste au locataire par exemple (mais pour ça, le locataire doit être d'accord et à l'audience).

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; le 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.

- 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, c.à.d 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, il existe une trêve d'hiver entre le 1^{er} 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 accompagner de la police, un serrurier, une équipe de déménageur... 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 seront stockées pendant 6 mois, aux frais du locataire. Le locataire a le droit d'aller chercher ses biens au dépôt moyennant le paiement des droits de garde. 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.

6. ATTAQUER LA DÉCISION D'EXPULSION

Le locataire peut **faire appel** devant le **tribunal de première instance** du jugement qui prononce l'expulsion. Il est situé Place Poelaert. Le 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, et il y a vraiment très peu de chance que le jugement en appel soit rendu avant la date de l'expulsion. Si le locataire gagne en appel après avoir été expulsé, le propriétaire doit payer des dommages et intérêts pour le préjudice subit. Mais par contre, il ne doit pas rendre le logement.

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
- le site internet → 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_ecture-justice_de_paix_fr_2020.pdf



**PAS D'EXPULSION
SANS RELOGEMENT**





MENACÉ·E D'EXPULSION ? BESOIN DE SOUTIEN ?

→ Écrivez-nous à info@stopexpulsions.be

→ Appelez-nous au 0465 46 47 01