

POUR UN DISPOSITIF REGIONAL VISANT À PREVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES



POUR UN DISPOSITIF RÉGIONAL VISANT À PRÉVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES

Les expulsions locatives représentent un traumatisme pour les locataires et un risque élevé de se retrouver à la rue, avec perte, en chaîne, d'autres droits essentiels. Le RBDH a toujours défendu des mesures pour prévenir ce risque¹. La crise sanitaire que nous traversons rend ces dispositions d'autant plus nécessaires. Le confinement a impacté de très nombreux ménages, qui ont perdu une partie de leurs revenus (ou l'entièreté pour les travailleuses et travailleurs de l'économie informelle), rendant le paiement du loyer difficile voire impossible. Malgré ces conditions extrêmement difficiles, les loyers ont toujours dû être honorés. Des familles sont mises en grande difficulté, et viennent grossir les rangs de ceux qui risquent une expulsion. Pour éviter que des gens se retrouvent à la rue lorsqu'on impose à tous de rester chez soi, le Gouvernement a posé un moratoire sur les expulsions. Une mesure autant indispensable qu'insuffisante. Qu'en sera-t-il au lendemain de la levée de celui-ci ? Va-t-on assister à une vague d'expulsions sans précédent ? C'est très probable.

¹ Voir notamment : RBDH, *Les expulsions locatives*, février 2018. En ligne : <https://medium.com/rbdh/les-expulsions-locatives-9730b1357ee8>

UN PHENOMENE QUI N'A RIEN DE MARGINAL

Les données manquent pour apprécier finement les expulsions à Bruxelles. L'Observatoire de la Santé et du Social estime qu'environ 600 expulsions sont effectivement menées à Bruxelles, annuellement. Mais le risque d'expulsion concerne bien plus de ménages : 5000 expulsions sont demandées par les bailleurs en justice de paix sur une année.²

En justice de paix, lorsqu'une affaire porte sur la location, c'est le bailleur qui est à l'initiative plus de 9 fois sur 10, pour récupérer des dettes de loyers. L'expulsion du locataire est souvent associée à la demande de remboursement.

Une fois sur deux, le locataire est absent à l'audience, la demande d'expulsion est alors systématiquement accordée. Les arriérés doivent également être remboursés, des indemnités compensatoires équivalentes généralement à 3 mois de loyers sont dues au bailleur et les frais de justice mis à charge du locataire. De quoi toucher le fonds, pour longtemps.

Les locataires présents s'en sortent un peu mieux, ils peuvent obtenir un petit sursis (un délai pour rembourser la dette) et des indemnités parfois allégées. Mais bien souvent, ils quitteront malgré tout le logement (départ forcé) ou ne parviendront pas à respecter les termes et délais obtenus (un remboursement en plus de loyers déjà difficiles à honorer), dans quel cas le bailleur est autorisé à procéder à l'expulsion.³

DES MESURES URGENTES

Le RBDH soutient, **dans l'urgence, la nécessité de prolonger le moratoire au-delà du déconfinement** pour permettre à tous les ménages en difficulté de trouver une solution (apurer ou négocier les loyers ou trouver un relogement). Un délai de 6 mois après la reprise de toutes les activités (c'est-à-dire lorsque tous pourront retrouver emploi et revenus) devrait permettre aux locataires de se retourner.

Cette mesure doit être couplée à des aides spécifiques. Les CPAS bruxellois ont reçu des moyens supplémentaires, et de l'Etat fédéral et de la Région (environ 60 millions d'euros) pour faire face aux conséquences sociales de la crise. Au vu de cette situation inédite, une partie de ces subsides doit servir à **apurer les dettes locatives**. Certains CPAS s'y emploient, au cas par cas, pour les personnes qui ont subi des pertes de revenus ou augmentation de charges liées au confinement.

ET UN DISPOSITIF PERENNE

A côté de ces mesures exceptionnelles, dictées par une situation qui ne l'est pas moins, il est indispensable de mettre en place un dispositif structurel pour prévenir les risques d'expulsions et gérer au mieux celles qui auront malgré tout lieu.

Un tel dispositif ne peut se limiter à l'une ou l'autre décisions ponctuelles, c'est un ensemble de mesures qui sont nécessaires.

² Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, *Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise*, Cahier thématique du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018 ; Bruxelles, 2019.

³ RBDH, Justice de paix – Bailleurs welcome ! Locataires welcome ? Quand la justice peine à sanctionner l'insalubrité, septembre 2020. En ligne : <http://rbdh-bbrow.be/les-ais-dans-la-tourmente-%c2%b7-part-2/>

1. Un contrôle du marché locatif privé pour améliorer son accessibilité

La mesure est indispensable. Le marché locatif privé est arbitraire et excluant. Le premier motif pour lequel les bailleurs demandent aux juges de paix d'ordonner l'expulsion des locataires, c'est l'arriéré de loyer. Les bailleurs fixent librement les loyers, ceux-ci pouvant être largement supérieurs à la qualité du bien mis en location. Ils évoluent également plus rapidement que les revenus des bruxellois, pour qui le poste logement prend toujours plus de place dans le budget.

La Région s'est dotée d'une grille des loyers, qui reste un référentiel indicatif. Lorsque les juges de paix condamnent les locataires au paiement des arriérés de loyers et autorisent l'expulsion, ils n'interrogent pas la justesse des loyers.

C'est pourquoi nous plaillons pour l'obligation pour les propriétaires de proposer un loyer raisonnable. La grille de référence actuelle tente uniquement d'objectiver les prix du marché, qui n'est pas vertueux. Un loyer juste n'est pas un loyer qui correspond aux prix du marché. La grille doit évoluer pour faire effectivement baisser les loyers.

La mesure doit être couplée à l'instauration d'une commission paritaire locative, qui permette de contester les loyers abusifs et d'imposer leur ajustement.

2. Un fonds régional pour apurer les arriérés

Le levier le plus efficace pour éviter l'expulsion est pécuniaire et consiste en un apurement de la dette de loyer. Certains CPAS s'y emploient, à certaines occasions, mais pas tous. Un système régional permettrait d'uniformiser des pratiques disparates.

Les expulsions ont un coût, un coût pour le bailleur, pour le locataire et pour la collectivité. Un budget supérieur aux arriérés locatifs, enjeux, qui tournent généralement autour de 4 mois de loyers. Un fonds régional et solidaire pourrait prendre en charge ces impayés, pour préserver le locataire des affres de l'expulsion, « dédommager » le bailleur et épargner les frais de relogement à la collectivité.

Un tel système répond aux préoccupations des bailleurs (les arriérés sont payés). D'autant que certains d'entre eux investissent déjà dans des produits d'assurance, proposant une indemnisation en cas de loyers impayés.

Il doit porter une visée préventive, pour éviter passage en justice de paix (et les frais qui vont avec). Pourquoi ne pas envisager la saisine d'un tel fonds par le bailleur comme préalable à toute procédure judiciaire ?

L'intervention du fonds pourrait également être le point de départ à un suivi social et/ ou budgétaire du locataire, avec l'objectif de trouver des solutions pérennes si le loyer est trop élevé par rapport aux revenus (relogement ou négociation du loyer par exemple).

Dans un souci de cohérence, l'intervention du fonds doit être plafonnée aux loyers de référence et la commission paritaire pourrait être saisie en cas de loyer supérieur.

3. Un soutien rapproché et proactif des CPAS

Les CPAS jouent un rôle central dans l'accompagnement des locataires en risque d'expulsion. Ils sont informés de toutes les requêtes qui demandent une expulsion. Soit des centaines d'affaires, qui ne se solderont pas toutes par un jugement d'expulsion. Difficile pour les CPAS de proposer une démarche « proactive » envers tous les locataires concernés. Par contre, pour ce qui est des jugements rendus

— des expulsions autorisées et qui vont donc avoir lieu — aucune information systématique vers le CPAS. Seuls quelques jugements (ceux concernant les baux de droit commun et pas les baux de résidence principale, qui sont les plus fréquents) doivent être transmis au CPAS, par l’intermédiaire de l’huissier.

Étendre cette obligation à tous les jugements autorisant l’expulsion permettrait au CPAS de cibler son intervention vers les situations les plus critiques.

Cette préoccupation est partagée par la Secrétaire d’Etat au Logement, au travers du plan d’urgence pour le logement. Celui-ci relève que “La loi « d’humanisation sur les expulsions » de 1994 sera notamment évaluée et son dispositif amélioré au travers du Code bruxellois du Logement. L’obligation de signification des jugements d’expulsion sera ainsi étendue aux baux de résidence principale.”⁴

Il est essentiel que les CPAS développent une démarche proactive pour entrer en contact avec toutes les personnes qui se trouvent dans ces situations très critiques (enquête sociale à domicile). Deux CPAS bruxellois, celui de Saint-Gilles et celui de Bruxelles-Ville, apportent déjà une attention particulière à la prévention et au suivi des expulsions. Ils font appel à la COCOM (Commission Communautaire Commune) pour soutenir un service d’habitat accompagné, proposant une méthodologie propre pour limiter les expulsions effectives. Une fonction essentielle que tous les CPAS gagneraient à renforcer.

Et puis, lorsque l’expulsion est inévitable, il est primordial que le CPAS soit présent sur place pour soutenir et orienter le ménage contraint de quitter son logement. Malgré l’humanisation, ce n’est quasiment jamais le cas. Le CPAS n’est pas mis au courant des lieux et dates des expulsions. La loi n’impute à aucun des acteurs la responsabilité de l’en informer. Pour autant, dans la pratique et selon la situation, certains huissiers prennent cette responsabilité. Exception notoire : à Saint-Gilles, le CPAS est systématiquement sur place, grâce à un partenariat noué avec la police de la zone qui l’informe de la date de l’expulsion et lui fournit de quoi joindre les locataires, pour les situations qui seraient passées à travers les mailles du filet.

Le Code judiciaire devrait être amendé pour faire en sorte que tous les CPAS soient informés des expulsions fixées. A défaut, dans la pratique, les lignes doivent bouger. Des partenariats entre services communaux, de police et CPAS doivent se généraliser pour permettre cet avertissement préalable de tous les CPAS et assurer leur présence sur les lieux de chaque expulsion.

4. Eviter les défauts

Une fois sur deux, le locataire ne se présente à l’audience en justice de paix lorsqu’il est assigné. C’est l’un des constats très interpellant qui résulte de notre analyse des jugements rendus en justice de paix.⁵ L’accès à la justice doit être préservé et garanti pour tous. Un effort de sensibilisation doit être porté par tous les acteurs (acteurs sociaux, mode judiciaire et politique).

⁴ Plan d’urgence pour le Logement 2020-2024, p.133. En ligne : https://nawalbenhamou.brussels/wp-content/uploads/2021/01/Plan-Urgence-Logement_DEF.pdf

⁵ RBDH, Justice de paix – Bailleurs welcome ! Locataires welcome ? Quand la justice peine à sanctionner l’insalubrité, septembre 2020. En ligne : <http://rbdh-bbrow.be/les-ais-dans-la-tourmente-%c2%b7-part-2/>

5. Mieux vaut prévenir

Dans la déclaration de politique générale 2020-2021 du Ministre Président et dans le Plan d'urgence pour le logement de la Secrétaire d'état au logement, il est question de développer un monitoring des expulsions afin de mieux prévenir et lutter contre celles-ci, en convoquant une bonne collaboration entre Justice et CPAS. Nous saluons cette intention qui mérite d'être rendue effective au plus vite.

Le secteur associatif — les associations œuvrant à l'insertion par le logement et les services de guidance à domicile au premier chef — développe des actions variées pour assurer le maintien des publics fragilisés dans leur logement. Un travail de longue haleine qui mérite d'être revalorisé.

6. Sanctionner les expulsions illégales

Il n'existe aujourd'hui aucune sanction civile contre les expulsions sauvages en tant que telles, malgré la récente législation bruxelloise sur le bail. Il était pourtant loisible aux décideurs bruxellois d'y introduire une sanction forte et dissuasive.

Le RBDH défend une indemnité équivalant à 18 mois de loyer que tout bailleur, qui expulse son locataire sans y être autorisé, doit lui reverser. Bien que la cour constitutionnelle n'ait pas suivi cette piste, nous continuons de soutenir que les expulsions sauvages doivent absolument être combattues et systématiquement sanctionnées.

7. Pas d'expulsion sans relogement

Les solutions de relogement font cruellement défaut. Les services d'accueil d'urgence et les logements de transit souffrent d'une saturation chronique. Les listes d'attente du logement social le rendent inaccessible, malgré d'éventuels points de priorités liés à l'expulsion.

C'est pourquoi il est indispensable d'augmenter drastiquement le parc de logements sociaux. Quant à l'accessibilité du marché privé aux ménages moins fortunés, elle passe par la régulation des loyers (cf p.1). Des options nécessaires pour reloger, mais surtout pour prévenir une nouvelle expulsion. Un loyer abordable reste la meilleure arme contre l'expulsion. Sans ces mesures, l'impact des efforts et moyens destinés à aider les locataires précaires risquent d'être trop faibles et ponctuels. Ce sont ces solutions durables qui permettront de garantir le droit au logement à Bruxelles et de limiter les risques d'expulsions.

Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.