



ACTUALITÉS DES EXPULSIONS

9:00

12:30

GC DE KRIEKELAAR - SALLE 34

8 DÉC. 25

9:30 NICOLAS BERNARD

UNIVERSITÉ SAINT LOUIS

*La réglementation des expulsions de logement
en Région bruxelloise*

10:45 COFFEE BREAK ☕

11:00 NICOLAS BERNARD

UNIVERSITÉ SAINT LOUIS

*Présentation des conclusions du colloque hybride
- Actualités des expulsions de logement*

12:00 NICOLAS BERNARD

UNIVERSITÉ SAINT LOUIS

Questions/Réponses



Règlementation expulsions

Ces notes sont des notes complémentaires à la présentation Powerpoint « Expulsions 2025 Nicolas Bernard »

Quelques chiffres

- 11 avis expulsion sont prononcés par jour, la cause principale sont les arriérés de loyer (86%)
- 60% des décisions d'expulsion sont prononcées par défaut¹

Ordonnance anti-expulsion

Modifications de la procédure

Nouvelle législation (2023) dans laquelle chaque étape² a été revue pour ralentir au maximum l'expulsion.

1. Proportionnalité de l'expulsion

- Tout manquement peut entraîner une résolution du bail, mais dans la pratique les propriétaires se hâtent pour entamer une procédure judiciaire. Du coup certaines expulsions sont actées pour des dettes légères autour de quelques centaines d'euros, tandis que les dégâts liés à l'expulsion sont quant à eux irréversibles
- Le juge doit donc être guidé par une proportionnalité entre le manquement et le **droit au logement du preneur**
 - Qui dit droit au logement, dit droits de la société de façon plus large (CPAS, services psychologiques, etc.) mobilisés en cas d'expulsion
- Disproportionnée = dette inférieure à 3 mois de loyers
- Cette décision s'applique même par défaut

2. Mise en demeure obligatoire

- Souvent le locataire ne comprend pas ce qui lui arrive
 - Incompréhension de fond (loyer, charges, etc.)
 - Incompréhension de la conséquence attachée à la non-présence en justice (dénis, personnes vulnérables, etc.)
- Donc mise en demeure doit être envoyée avant de saisir la justice (gel de la saisie du juge pendant un mois) avec détails claires : montants exacts et délais précis
- Avant, tout motif pouvait être invoqué, maintenant c'est limité aux dettes de loyers et/ou de charges

¹ Absence du locataire

² Etapes reprises clairement sur le [site de Bruxelles logement](#)

3. Incitation à l'utilisation de la requête

Une requête doit être déposée au juge de paix en vue d'expulser le locataire

- Avant 2023, les frais étaient adressés à qui perdait en justice, à présent les frais sont systématiquement à charge du demandeur même s'il gagne en justice

4. Allongement du délai de comparution avant la 1^e audience

- Constat : Le laps de temps actuel (15 jours) entre l'inscription du dossier au rôle général et la 1^e comparution devant le juge (délai pensé pour éviter que le dossier traîne) est insuffisant pour permettre au CPAS de prendre toutes les mesures qui doivent êtreprises (guidance budgétaire, médiation de dette, réparer le passé en soldant les impayés, préparer l'avenir, accompagner l'expulsé dans ses démarches, prendre langue avec le bailleur, l'expulsé, maisons d'accueil, etc.)
- Réaction législative : nouveau délai de 40 jours max. sur requête ou citation.
- Ratio legis : au mieux on prépare le relogement, au plus on augmente les chances de départ volontaire du locataire

5. Renforcement de la communication au CPAS de la demande d'expulsion

- Constat : exclusion du bail de logement étudiant, colocation et tous les baux de droit commun³
- Réaction législative :
 - Application à tout bail d'habitation
 - Ainsi qu'à tout bail commercial et à toute convention d'occupation précaire
 - Etendu à toutes les procédures d'arbitrage (autre que juge, à qui parties ont décidé de confier le litige)

6. Renforcement de la communication au CPAS de la décision d'expulsion

- Constat : exclusion des baux de résidence principale, ultra majoritaires dans la pratique
- Réaction législative :
 - Application à toute décision d'expulsion d'un logement
 - Ainsi qu'à toute sentence d'arbitrage

7. Généralisation du délai d'un mois (entre la signification du jugement et l'exécution de l'expulsion)

- Constat : exclusion du bail de logement étudiant, du bail de colocation et de tous les baux de droit commun

³ Un bail de droit commun est un bail d'habitation qui n'est ni un bail de résidence principale, ni un bail de colocation, ni un bail étudiant, ni un bail glissant.

- Réaction législative :
 - Aucune expulsion d'un logement n'y est soustraite
 - TP (= travaux préparatoires (commentaires)) : aussi pour les sentences arbitrales, les procès-verbaux de conciliation, les accords de médiation et les actes notariés
- Indemnité d'occupation (= ce que paie la personne dont le bail a pris fin et vouée à l'expulsion) ne peut plus être supérieure au loyer et doit être calculée en jours (et pas en mois)

8. Allongement du délai incompressible avant l'expulsion physique (délai en plus du mois)

- Constat : le délai (5 jours ouvrables) n'empêchait guère l'éviction physique
- Réaction législative :
 - Délai triplé passé de 5 à 15 j (ouvrables)
 - Délai interrompu si la preuve d'une solution de relogement effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion est rapportée

9. Sort des meubles

- Constat : flou juridique
- Réaction législative : alignement sur la nouvelle procédure de l'art. 3.58 du Code civil (livre 3 sur le droit des biens)
 - C'est une loi fédérale pas vraiment conçue pour l'expulsion
 - Un trouvez doit s'efforcer de trouver le propriétaire des meubles, faire une déclaration à la commune qui doit inscrire la découverte dans un registre et ensuite trouver le propriétaire
 - 6 mois après la découverte, le trouvez ou la commune peut disposer de la chose de bonne foi (vente sans brader le prix)
 - Si on sait qu'il y a un propriétaire, il faut attendre 5 ans
 - Délai peut être prolongé de 6 mois

Moratoire hivernal sur les expulsions

- *Règle*
 - Aucune expulsion ne peut être exécutée (évacuation physique) mais une action en justice, une condamnation, un jugement, un avis d'expulsion peuvent être donné.es
 - Existait déjà quasiment pour le logement social
 - Existait déjà le moratoire généralisé (en cas de Covid)
 - Ici en-dehors de toute circonstance exceptionnelle
 - Expulsions administratives (prononcées par le bourgmestre) hors champ moratoire
 - Ne concerne pas les conventions d'occupation précaire
 - Exceptions :

- *Exceptions*

- Salubrité/sécurité – juge peut prononcer une expulsion pour raison de salubrité lorsque la prolongation du séjour expose l'occupant à des risques pour sa santé
- S'il y a une solution de relogement
- Comportement du locataire (met en danger une personne – voisin.e – ou du bien – dégradation directe ou par défaut de soin apporté au bien loué (logement privatif ou parties communes))
- Cas de force majeure pour le bailleur – il doit occuper le logement parce que lui-même doit quitter le logement qu'il louait avant
- **Indemnisation**
 - Clé de voute de la proportionnalité dans l'attente portée au droit de la propriété
 - Le bailleur peut présenter sa créance impayée au Fonds budgétaire régional de solidarité

- *Constats*

N. Bernard n'a jamais vu une mesure qui a provoqué de tels émois (même celle sur les loyers abusifs) : même les juges ont pris cette thématique à bras le corps de manière personnelle et intense, diversifiée (réactions dans tous les sens). Conséquence : Extrême fragmentation de la jurisprudence.

Il y a même eu des refus d'application de l'ordonnance parce que certains juges estimaient qu'elle était contraire à la constitution. Pour la première fois on a vu des décisions de justice copiées collées les unes des autres – il y avait eu concertation. Remise en cause de l'indépendance de la justice. Une plainte a donc officiellement été déposée au conseil supérieur de la justice vu la concertation.

Actuellement, pas de grand courant massif de jurisprudence, c'est encore un peu tôt – ce qui montre en un sens l'utilité du moratoire.

Un recours⁴ a également été introduit auprès de la cour constitutionnelle (CC) sur la conformité du moratoire par rapport au droit de propriété constitutionnel : deux juges ont saisi la CC pour savoir si moratoire était constitutionnel et la Cour Constitutionnel a tout validé ! N. Bernard n'y croyait pas, l'indemnisation a joué un rôle important. Bémol sur l'interruption du délai incompressible de 15 jours : CC insiste sur le caractère **effectif**.

Depuis, plus de débat sur la légalité de l'ordonnance.

Réception jurisprudentielle

Voir le powerpoint

⁴ Communiqué RBDH à ce propos

Synthèse du colloque du 2 oct. 2025

Coorganisé par N. Bernard avec des huissiers de justice

Avertissement : ce ne sont ni les propos de Nicolas, ni le powerpoint

Quentin de Bray (président francophone de la chambre nationale des huissiers de justice – expert en expulsions)

- Le nombre d'expulsions par mois qui chute entre novembre et mars correspond au moratoire, ce qui prouve l'effectivité du moratoire
 - Effectivité plus forte l'an dernier qu'il y a deux ans. Enseignement : moratoire fonctionne
- Le nombre d'expulsions fixées VS celles réalisées :
 - Effet entonnoir – certains impayés vont en justice, certaines décisions de justice aboutissent sur avis d'expulsions, certains avis sur expulsions physiques : donc différence entre expulsions fixées et effectivement réalisées. Réalisées vs annulées : ½ expulsion fixée est réalisée.
 - Pas la même date que celle fixée par le juge, l'huissier doit faire le chef d'orchestre et réunir un tas de personnages (police, serrurier, déménageurs, etc.) : délai de 6 mois entre la date du jugement d'expulsion et la date de la fixation de l'expulsion elle-même
- La moyenne temporelle entre un jugement et une expulsion est de 200 jours – même si on a une expulsion programmée après le moratoire, il faudra 200 jours pour obtenir l'expulsion effective du locataire (intervention huissier, police, etc.) : si on n'a pas d'huissier pour la diligenter il n'y aura pas d'expulsion. Pourquoi faut-il encore 200 jours alors qu'on n'est plus dans le moratoire ? Parce que les expulsions gelées par le moratoire renaissent dans le printemps et le retard se résorbe progressivement. Il faut donc 6 mois pour résorber le retard provoqué par le moratoire. « Cette statistique fait hurler les bailleurs ».
- Difficulté de collaboration avec
 - Certaines communes :
 - Limite du nombre d'expulsions par jour
 - Frais très conséquents pour les agents communaux (meubles)
 - Certains huissiers : qui refusent de prendre des RDV dès le mois de juillet

Caroline Baré (assistante ULiège & avocate) a présenté la législation fédérale. A souligné qu'à Bruxelles on est très avancé.es par rapport à la Wallonie. A rappelé l'article du code civil qui limite la résolution du bail pour manquements suffisamment graves : dans les obligations du locataire il n'y a pas seulement les arriérés de loyer mais aussi la tenue des lieux en personne prudente et diligente. Caroline a également insisté sur le rôle de conciliation du juge.

Elle a également évoqué les droits de recours :

- Un jugement rendu par défaut peut toujours faire l'objet d'un appel (30j à dater de la signification du jugement)
- Un jugement contradictoire⁵ aussi

Exécution provisoire⁶ - la peine ne suspend pas l'exécution en cas de recours :

- Jugement contradictoire : Exécution provisoire d'office
- Jugement par défaut : Exécution provisoire si expressément prévue par le juge
- Le juge peut faire échec à cette exécution provisoire mais il doit être suspensif⁷

Bailleur doit indemniser le locataire expulsé à tort et difficile à estimer vu les dommages qui peuvent être provoqués par une expulsion (enjeux pécuniaires). Les logements sociaux font l'objet d'un moratoire en Wallonie, mais les locataires doivent suivre une guidance du CPAS (en théorie, mais en pratique moratoire mis en place même sans collaboration avec locataires).

Riccardo De Rubeis, candidat-huissier de justice, revenait sur la coopération entre commune, police, huissier, déménageurs, serrurier. Rappelait l'office des huissiers : le bailleur doit obtenir une décision de justice et la faire mettre en œuvre par un huissier. Le titre judiciaire dont le bailleur doit être en possession ce n'est pas n'importe quoi : il faut une décision de justice qui contienne en elle-même une autorisation d'expulsion. Les huissiers se tiennent uniquement à ce qui est écrit dans l'autorisation, il faut être le plus complet possible (pas seulement adresse, mais aussi étage, pièces, personnes, etc.)

Exploit de signification⁸ : La décision de justice doit faire l'objet d'un exploit de signification avant toute mise en exécution. Exception concernant le procès-verbal de comparution en conciliation parce que ce n'est pas une décision ni une condamnation – il n'y a donc pas lieu de signification en Wallonie, contrairement à Bruxelles-Capitale qui impose tout de même de signifier un tel Procès-verbal.

Il faut signifier l'expédition : c'est le greffe qui le donne à l'huissier et parfois ça traîne où signifier ?

- Chez qui déposer les jugements de justice ? La notion de domicile est polysémique, on identifie donc le domicile judiciaire (repris sur le bail) mais

⁵ Le jugement contradictoire est prononcé lorsque toutes les parties ont comparu et présenté leurs arguments.

⁶ L'exécution provisoire ou exécution par provision permet de faire exécuter un jugement alors que le délai de recours contre ce jugement n'est pas encore terminé. L'exécution provisoire permet aussi de faire exécuter le jugement même si un recours a été introduit, tant que l'instance de recours n'a pas rendu sa décision. On parle de jugement exécutoire par provision.

⁷ Justifier les raisons de la suspension

⁸ Un exploit de signification est un acte authentique réalisé par un huissier, servant à signifier une décision judiciaire à une ou plusieurs parties concernées. Il s'agit d'un document officiel qui contient des informations sur le requérant, la date, ainsi que les noms et adresses des parties impliquées. Ce document est essentiel dans les procédures juridiques pour assurer que les décisions judiciaires soient correctement communiquées.

parfois ça ne suffit pas, du coup il faut aller chercher le locataire là où il est, il faut tout faire pour rentrer en contact avec le locataire.

- À qui signifier l'expulsion ? Parfois dans le bien voué à expulsion il y a des personnes non visées par le juge :
 - Si elles n'ont pas de lien contractuel avec le bailleur, elles doivent partir avec les expulsé.es
 - Plus compliqué dans le cas des colocataires : iels ne peuvent pas être expulsé.es sans être signifié.es : flou à dissiper
 - Dans le cas du conjoint/cohabitant non nommé dans la signification, il faut aussi que la personne soit signifiée

Le commandement de déguerpir est un document formel pour dire que les expulsé.es doivent déguerpir. C'est un usage important à maintenant à ses yeux parce que ça fait déjà prendre conscience au locataire qu'il devra partir tout de suite. L'occasion pour l'huissier de faire un peu de pédagogie. Certains huissiers décident que quand les juges ne disent rien sur le délai entre la signification et l'exécution et que le lieu est déserté, ils raccourcissent les délais mais c'est illégal.

L'huissier demande des acomptes au bailleur.

L'huissier ne procède pas à l'expulsion tant qu'il n'a pas eu une série d'infos de la part du bailleur (animaux, alarme, porte blindée, etc.)

Rôles de la police :

- Elle prête main forte en cas de rébellion, protège l'huissier mais aussi le locataire
- Elle reste pour surveiller les meubles en attendant l'intervention de la commune
- LE ROLE DE LA POLICE N'EST PAS OBLIGATOIRE

Résidus :

- Les déménageurs doivent juste mettre les meubles sur le trottoir
- La différence entre ce qui est meuble et déchet revient à l'huissier seul (attention à la valeur sentimentale pour l'expulsé)
- Les services communaux auraient tendance à ne rien prendre. La loi ne dit pas à qui incombe les frais de garde des effets personnels, dans les faits souvent la commune
- L'huissier peut faire venir un service de traitement des déchets s'il est prévenu
- Idem pour les animaux : refuge ou parc zoologique deviennent propriétaire de l'animal abandonné après 10 jours sans réclamation du propriétaire

Le serrurier est mobilisé parce que le bailleur n'est pas censé avoir les clefs du domicile du locataire.

Coauteur du livre avec N. Bernard, Pierre Leriche : loi anti-squat 2017 – flou dans son champ d'application / locution piégeuse « occupation sans droits ni titre » → plein de gens veulent mettre plein de situations dans cette « définition ». Donc un locataire qui reste dans les lieux après résolution du bail ce serait un occupant sans droit ni titre, pareil pour une séparation de cohabitant, décès, etc. Loi anti-squat introduit des spécificités qui ne concernent pas ce genre de personnes. La loi ne vise que l'occupation et l'entrée en logement non autorisées. Il faut que dès l'amont on ait été dans l'illégalité. Le locataire qui se maintient n'est pas visé par la loi anti-squat. La personne qui rentre sans autorisation mais sans effraction : est bien visée par la loi anti-squat.

Cheffe déontologie des huissiers Céline Degouis : l'huissier doit protéger l'intérêt des deux parties, impartialité, indépendance, tiers de confiance, seul juriste de la bande qui fait donc les rappels à la loi. Il doit faire prendre conscience aux parties de leurs droits et obligations. Importance de passer sur place, d'écoute, d'empathie. Obligation de respecter des tardifs. Huissier considéré comme un facilitateur pour empêcher la dette d'augmenter.

Anne Reul, Juge de paix Molenbeek qui avait saisi la CC : flou sur les raisons de la mise en demeure. Proportionnalité était déjà faite. Accord des parties peut faire partie d'une 5^e exception ? Elle fait beaucoup de descente sur les lieux pour être plus éclairé.e.

Directeur Action Sociale du CPAS de Bxl-ville, Pierre Verbeeren : parfois pour éviter expulsion il prend en charge la dette (remboursement plafonné à 100€/mois) + ouverture d'un compte cogéré. Plans de paiement avec juge conditionne l'effet de l'expulsion. Refuse l'accompagnement quand l'expulsé.e ne collabore pas avec le CPAS. CPAS schizophrène vu leur accompagnement en amont et en aval des expulsions. Grosse collaboration avec justice de paix (4 cantons pour la ville de Bruxelles).

Questions réponses

- Question de l'escroquerie : est-ce qu'une personne qui signe un bail, dépose une garantie locative et reçoit la clef, donc rentre de manière autorisée mais pas par la bonne personne, peut être expulsé.e ? Oui sans droit, ni titre.
- Quelles motivations des juges pour suspendre l'exécution provisoire ? : cas de relogement extrêmement aléatoire – vulnérabilité extrême, famille nombreuse, grand âge.
- Beaucoup de bailleurs s'abstiennent de mettre en œuvre l'exécution parce que moins coûteux et moins dangereux pour le bien, mais la gardent au frais (max 1 an) pour faire pression sur le locataire
- Difficulté CPAS :
 - o Requêtes incomplètes – Obligation qu'elle soit communiquée aux CPAS (demande et décision) mais greffes ont trop de boulot pour le faire systématiquement pour les décisions. La requête doit contenir une foule

de renseignements, inscrits dans la loi. Sous peine de nullité (si elle est incomplète elle n'a pas d'effet) mais attention à la proportionnalité.
Recevabilité de la demande : si les faits ne sont pas clairement établis.

- La loi ne dit rien sur qui est responsable de gérer les meubles sur le trottoir. Un huissier du colloque disait que c'était lui qui assurait que les biens soient disposés, un autre disait que c'était la police. La loi ne prévoit pas tout dans les derniers détails. Acteurs remplissent la loi de manière arrangeante pour chacun.
- Bailleur introduit action en justice, greffe informe le CPAS pour la demande d'expulsion et pour la décision d'expulsion aussi c'est le greffe et l'huissier.
- Mise en demeure instaurée pour faire bien prendre conscience au locataire ce qui lui est demandé : réservé pour les dettes de loyers. Dans le flou de la loi, pratiques disparates.

