

PRÉVENIR LES EXPULSIONS

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

La crise sanitaire et les confinements successifs ont porté un éclairage sur les inégalités sociales. Singulièrement, la question des expulsions locatives¹ s'est invitée dans le débat. Il fallait les empêcher pour éviter de précipiter des familles à la rue à l'heure où l'on imposait à toutes et tous de rester chez soi. Les revenus d'une partie de la population étaient largement amputés, les risques d'impayés allaient grandissant. C'est dans ce contexte de crise que le Gouvernement bruxellois a imposé deux moratoires sur les expulsions (avril – août 2020 et novembre 2020 – avril 2021). Cette situation aigüe a également poussé des locataires, militant·es et associations à se regrouper pour lutter contre les expulsions et dénoncer des pratiques inhumaines. Depuis 2020, [le Front Anti-Expulsions](#) soutient locataires et occupant·es menacé·es par une expulsion à Bruxelles.

Dans le même temps, un projet de recherche (Bru-Home, porté par l'ULB et la VUB) a documenté les expulsions. Un exercice essentiel, qui a également visibilisé une réalité tant méconnue que brutale pour les personnes contraintes de quitter leur toit. On sait désormais que 11 expulsions sont ordonnées en moyenne par jour à Bruxelles (sur base de 3 905 jugements prononcés en 2018). 8 fois sur 10, la demande d'expulsion est motivée par un arriéré. En cause : la hausse exponentielle et arbitraire des loyers sans équivalent au niveau des revenus. En ce sens, « *la cause profonde de ces expulsions est moins les loyers impayés que les loyers impayables* »². Autre donnée alarmante, 60 % des jugements d'expulsion sont pris en l'absence des locataires. Le bailleur obtient alors gain de cause sur toute la ligne (arriérés de loyers, expulsion rapide, et même indemnités) ; le locataire qui ne s'est pas défendu, est inévitablement poussé vers le surendettement et la grande précarité.

1. Ainsi que celles risquées par les propriétaires-occupants dont le prêt hypothécaire est en cours de remboursement auprès d'une banque. Nous nous focalisons sur les expulsions locatives dans cette analyse.

2. Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen et Bas van Heur, « [Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?](#) », *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, n° 176, mis en ligne le 12 février 2023

La majorité bruxelloise a pris la mesure de la situation. Pour limiter le recours aux expulsions, le Parlement a adopté une ordonnance, entrée en vigueur au 31/08/2023, qui revoit la procédure et introduit un moratoire hivernal. Nous avons évalué le nouveau dispositif dans notre [baromètre 2022](#). La réforme table sur un allongement des délais avant l'entame de la procédure judiciaire et après le jugement pour que les locataires soient mieux informés et que les CPAS puissent intervenir de manière proactive (dégager des solutions financières en cas d'arriéré de loyers, avec un service de médiation de dettes par exemple, ou trouver une solution de relogement afin d'éviter l'expulsion). Elle interdit également les expulsions effectives entre le 1^{er} novembre et le 15 mars pour les locataires. Le moratoire ne protège pas les occupant-es avec convention d'occupation ni celles et ceux qui occupent sans titre (squat). Les bailleurs dont les locataires ne payeraient pas le loyer (indemnité d'occupation) pendant la période du moratoire peuvent être indemnisés grâce au Fonds régional de solidarité (alimenté par les amendes en matière d'insalubrité et de discrimination). Enfin, l'ordonnance charge l'administration (Perspective) de tenir à jour un monitoring des expulsions, alimenté par les jugements transmis par les greffes des justices de paix bruxelloises.

Ce texte contient des avancées indéniables. Le RBDH est favorable à l'allongement des délais, parce qu'il faut du temps pour dégager des solutions alternatives. Idem pour le moratoire. Le sursis de quelques mois durant les périodes les plus froides de l'année doit être utile, au risque de simplement reporter à plus tard l'expulsion. Pour autant, nous préférons toujours une intervention préventive, en amont de la procédure judiciaire, pour éviter définitivement l'expulsion ou le départ forcé.

D'autres se sont montrés hostiles à ces nouvelles dispositions. [La conférence des juges de paix](#), que l'impartialité devrait pourtant guider, a tenté de bloquer l'adoption du texte en développant un argumentaire parti pris, en ligne avec les intérêts des propriétaires, que les juges estimaient lésés. En vain.

Nous manquons de données et de recul pour examiner finement l'impact concret du texte sur la réalité des expulsions à Bruxelles (le premier monitoring est attendu pour septembre 2024). Ce que l'on doit constater, c'est que depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, les contestations continuent, à l'encontre du moratoire singulièrement.

De la part des juges. Certain-es juges de paix (Ixelles, Uccle et Bruxelles II) ont choisi de ne pas l'appliquer. Ils prononcent des jugements qui écartent le moratoire, refusant la protection décidée par le législateur aux locataires. Ceci car, à leurs yeux, le moratoire constituerait « une restriction excessive aux droits des propriétaires bailleurs »³. En appel, le tribunal de première instance a depuis réformé plusieurs de ces jugements, actant, quant à lui, que c'est la non-application du moratoire qui n'est pas conforme.

Les juge de paix des cantons d'Uccle et de Molenbeek ont porté la question de la conformité du moratoire devant la Cour constitutionnelle. C'est via des questions préjudicielles que les juridictions peuvent interroger la Cour sur la constitutionnalité d'une législation. Dans le cas qui nous occupe, elle devra déterminer si le moratoire constitue ou ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété des bailleurs. Si la Cour conclut à l'inconstitutionnalité de la norme, le Juge est tenu de ne pas l'appliquer. Une telle décision risquerait d'enterrer définitivement le moratoire hivernal.

Et de la part des bailleurs. Devant cette même Cour, le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires a introduit un recours en annulation de toute l'ordonnance de 2023 relative à la procédure d'expulsion (le moratoire hivernal mais aussi l'allongement des délais de procédure donc)⁴. Le SNPC, qui avait déjà attaqué les moratoires instaurés en temps de crise sanitaire, a même introduit un recours devant le Conseil d'État contre l'arrêté prévoyant la procédure d'indemnisation des bailleurs durant le moratoire⁵.

Face aux attaques alignées des juges de paix et des bailleurs, plusieurs associations, dont le RBDH, ont pris part aux débats, publics et judiciaires, pour soutenir le moratoire et les locataires lésés par sa non-application.

3. Cité dans : « [Turbulences en Région bruxelloise autour du moratoire hivernal en matière locative](#) », *SocialEnergie*, 12/03/2024. Dans cet article, vous trouverez des informations sur les contentieux et sur la procédure (moratoire et indemnisation).

4. Les questions préjudicielles et le recours en annulation ont été publiés au Moniteur Belge les 12/03/2024 et 09/04/2024.

5. C'est au « Fonds régional de solidarité », géré par la DURL et alimenté principalement par le produit des amendes infligées aux bailleurs qui mettent en location des logements insalubres ou qui discriminent les candidat-es-locataires, que les bailleurs doivent s'adresser pour obtenir dédommagement. La DURL a traité les premières sollicitations, 20 indemnisations ont d'ores et déjà été octroyées pour une cinquantaine de demandes (les autres étant soit en cours de traitement, soit prématurées, soit hors des conditions). (cf. Entretien avec Sophie Grégoire, directrice de la DURL, le 26/04/2024).

Un front associatif⁶ est intervenu auprès d'une locataire victime d'un jugement écartant le moratoire (appel en première instance). Une intervention volontaire des associations dans cette affaire pour appuyer les intérêts de la locataire, mais aussi au nom du droit au logement que le moratoire hivernal tend à rendre effectif.

Deuxième intervention : auprès de la Cour constitutionnelle dans le cadre de l'examen des questions préjudicielles. Lorsque la Cour est saisie sur question préjudicielle, toute personne justifiant d'un intérêt peut lui adresser un mémoire. Le RBDH, « Loyers Négociés » et le Syndicat des Locataires (l'objet social de ces 3 asbl justifie l'intérêt à agir) ont donc adressé un tel mémoire pour défendre le moratoire hivernal, un moratoire favorable à la concrétisation du droit au logement et loin de mettre à mal les intérêts des bailleurs (compte tenu, notamment de l'indemnisation que le texte prévoit en faveur des propriétaires dont les locataires ne payeraient plus durant la trêve). La Cour n'a pas encore rendu son verdict, à suivre donc.

Les dispositions de l'ordonnance de juin 2023, que nous défendons, apportent des améliorations certaines à la procédure judiciaire. En revanche, elles n'abordent nullement les expulsions sauvages – celles que les propriétaires organisent sans passer par la case justice – alors que l'accord de majorité actait le renforcement de la lutte contre les expulsions illégales. L'ordonnance « droit au logement » adoptée en fin de législature répare ce manquement. Les deux dispositions qu'elle contient à cet effet sont évaluées dans les lignes qui suivent.

Sources :

- Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Crieelingen et Bas van Heur, « [Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?](#) », *Brussels Studies*, n° 176, mis en ligne le 12 février 2023
- [Ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité](#), 22/06/2023
- [Code Judiciaire, art. 1344 \(procédure en matière de louage des choses et en matière d'expulsion\)](#)
- [14 SEPTEMBRE 2023. - Arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité prévue par l'article 233duodécies, § 2, du Code bruxellois du Logement](#)

6. Composé par le RBDH, la Fébul, IEB, Loyers Négociés, les Équipes Populaires, le Centre d'Information et Éducation Populaire de Bruxelles et Habiter Bruxelles.

MESURE 1

Lutter contre les expulsions illégales

Utilité ✓

Adéquation ✓

DESCRIPTION

[L'ordonnance « droit au logement » adoptée le 29 mars 2024](#) par le Parlement bruxellois introduit deux nouvelles mesures qui visent à lutter contre les expulsions illégales dans le Code du logement (art. 233/1).

La première : l'introduction d'une indemnité forfaitaire équivalente à 18 mois de loyer, due par le bailleur au locataire expulsé sans titre exécutoire. La sanction vaut également si le bailleur entrave « de manière délibérée et fautive » l'accès au logement du locataire.

La seconde : une action en cessation. Les locataires expulsés illégalement peuvent saisir le président du tribunal de première instance, qui statue alors comme en référé, pour qu'il ordonne la cessation de l'expulsion. Il peut prendre toute mesure utile pour ce faire (des astreintes peuvent être imposées au propriétaire jusqu'à ce qu'il s'exécute). Le délai doit être le plus bref possible afin que le locataire puisse réintégrer le logement duquel il a été expulsé. Après le dépôt de la requête du locataire, le greffe doit inviter le bailleur à comparaître dans un délai de 3 à 8 jours.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} novembre 2024.

ÉVALUATION

Parce que le droit à la propriété n'est pas un droit absolu qui donnerait aux propriétaires la latitude pour agir en toute illégalité, il était nécessaire de légiférer pour sanctionner les bailleurs qui expulsent hors de tout cadre légal. Ceux qui passent en force en changeant les serrures, en mettant les biens des locataires sur le trottoir, en les confisquant... en toute impunité.

Depuis la régionalisation du bail, le RBDH a toujours défendu l'instauration d'une sanction civile dissuasive à l'encontre des bailleurs qui expulsent illégalement. Nous plaidions pour une indemnité forfaitaire (plutôt qu'avoir à estimer le dommage) de 18 mois de loyers (le Code du logement prévoit une sanction similaire lorsque le bailleur, qui met fin au bail pour occupation personnelle ou réalisation de travaux, ne s'exécute pas et reloue – article 237 § 2 et 3). La nouvelle sanction est donc en ligne avec nos attentes.

Quant à l'introduction de l'action en cessation, il s'agit surtout de donner de la visibilité à un moyen de recours face aux expulsions sauvages existant mais méconnu, et certainement peu évident à mobiliser⁷.

Là aussi, sur papier, le dispositif est intéressant : il vise à ce que le locataire conserve le logement et sanctionne l'infraction commise par le propriétaire. Mais qu'en sera-t-il de son effectivité ? Les locataires pourront-ils l'actionner dans un contexte d'extrême fragilité (expulsion en cours) et d'urgence ? D'autant que requérir auprès du tribunal de première instance se fait difficilement sans le recours d'un avocat.

C'est certainement du côté de la plainte auprès de la police qu'il faut gagner en efficacité. Trop souvent encore, la police refuse de prendre en compte les plaintes de locataires ou ne donne aucun suivi aux dossiers d'expulsions illégales⁸. Ces pratiques doivent changer, les services de police sont là pour faire respecter les lois et les droits. Ils sont faciles d'accès, en capacité d'intervenir rapidement et d'acter les comportements infractionnels et violents (par des PV qui pourraient soutenir une action civile par la suite). Pourquoi ne pourraient-ils pas également empêcher l'expulsion illégale ou imposer au bailleur la (re)mise à disposition du logement au locataire ? Aux communes et à leur bourgmestre, qui ont autorité sur les polices locales, de donner des directives en ce sens.

7. van der Plancke V. et Bernard N. (2019), « [Les expulsions de logement : aspects juridiques](#) », Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, p. 54

8. [Idem](#)

PROPOSITION

Bien que nous défendions le moratoire, nous continuons de plaider en faveur d'un dispositif qui interviendrait avant l'entame de la procédure en justice par le bailleur (un fonds public pour apurer les dettes de loyers) afin d'empêcher les expulsions. Elles sont toujours disproportionnées.

Sources :

- [Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 4 avril 2024](#)
- [Rapport fait au nom de la commission du Logement sur le projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 21 mars 2024](#)
- [Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 26 février 2024](#)