



Les analyses du RBDH

Follow

- 8 min read

[Version imprimable / Nederlandstalige versie](#)

RBDH
BBRow



- Des centaines de ménages bruxellois connaissent chaque année les préjudices de l'expulsion. La pratique des huissiers de justices révèle même une évolution nette : il y a 10 ans, une étude bruxelloise était amenée à organiser 2 à 3 expulsions par mois, aujourd'hui ce sont 2 à 3 expulsions par semaine auxquelles elle doit faire face !^[1] Une évolution qui intervient malgré l'*humanisation* votée il y a près de 20 ans. Elle avait pourtant pour ambition de prévenir l'expulsion en impliquant systématiquement le CPAS dès l'entame de la procédure judiciaire. Force est de constater que l'objectif est manqué. Il reste des zones grises, des ménages qui ne sont pas atteints par ces mesures et des outils et solutions négligés.

L'implication du CPAS

L'humanisation misait beaucoup sur le CPAS pour soutenir les locataires cités en justice. C'est ainsi que pour ne manquer personne, il est informé de **toutes** les requêtes qui *risquent* de mener à l'expulsion. Soit des centaines d'affaires, qui ne se solderont pas toutes par un jugement d'expulsion. Premier effet pervers : impossible pour le 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.

Que fait le CPAS de toutes les copies de requêtes reçues? Tous semblent envoyer à leur tour un courrier aux locataires concernés les invitant à une rencontre. Certains y répondent, se présentent aux permanences, d'autres non (ou pas encore). Il est encore temps de négocier avec le propriétaire le maintien dans le logement. Comment ? En proposant des plans d'apurement, en payant une partie de la dette de loyer, sous forme d'avance remboursable ou non. Des relais peuvent être donnés vers d'autres acteurs : des médiateurs, guidances budgétaires, conseillers en rénovation et les tables du logement lorsque trouver un nouveau toit est l'ultime débouché. Des interventions au cas par cas, variables en fonction des pratiques des 19 CPAS.

Deux CPAS bruxellois, celui de Saint-Gilles et celui de Bruxelles-Ville, apportent 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, avec des résultats plutôt concluants. Le CPAS de Bruxelles-Ville (données 2010) a solutionné 113 situations par une médiation ou un relogement sur 810 situations signalées ; à Saint-Gilles, 325 requêtes en expulsion pour 25 expulsions physiques et personne à la rue. Un relogement provisoire, en maison d'accueil, en hébergement d'urgence, voire dans un hôtel, a pu être apporté à tous. Une fonction essentielle que tous les CPAS gagneraient à renforcer.

Lorsque l'expulsion est inévitable, il est primordial que le CPAS soit présent, entre les huissiers, serruriers, policiers, déménageurs, 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.

Les jugements par défaut

Une fois sur deux, le locataire ne se présente pas à l'audience. Ce constat, posé par le Juge de paix de Molenbeek, est confirmé par tous les acteurs rencontrés. Ils identifient les principales raisons de ces absences : des locataires qui refusent de voir les réalités et attendent le dernier moment pour réagir ; d'autres qui n'attendent rien de l'audience, qui craignent une justice perçue comme toujours favorable aux bailleurs ; des courriers, plis judiciaires et recommandés qui n'aboutissent jamais ou trop tard entre les mains de leur destinataire ; un langage juridique mal compris... Des locataires qui s'abstiennent donc, à tort, de se présenter à l'audience. A tort car tout n'est pas toujours joué. Le juge peut être sensible aux arguments apportés, il peut dégager un compromis, il peut retarder la date d'un départ. [2]

Certaines associations et certains CPAS proposent des services juridiques de première ligne[3]. Ils sont relativement peu nombreux, mais essentiels pour décortiquer les procédures et leurs enjeux pour des locataires souvent paralysés par la peur ou l'incompréhension. De plus, la récente réforme de l'aide juridique de deuxième ligne (l'accès à un avocat), les nouvelles conditions financières qu'elle impose, risque d'éloigner encore plus les bas revenus de la justice.

L'accès à la justice doit être préservé et garanti pour tous. Un effort de sensibilisation et de pédagogie vers les locataires précarisés sur l'importance d'assister aux audiences doit être soutenu par tous les acteurs.

Eviter l'expulsion, à tout prix !

Quelle solution peut-on encore négocier in extrémis pour éviter l'expulsion ? Le levier le plus efficace est pécuniaire et consiste en un apurement de la dette de loyer. Certains CPAS s'y emploient, à certaines occasions, mais pas tous. Quant aux associations, elles ne disposent pas des fonds nécessaires pour se permettre de prendre en charge les arriérés.

Pourtant, les expulsions ont aussi un coût, un coût pour le bailleur (les frais d'huissier s'élèvent à 1500€ environ), pour le locataire et pour la collectivité, notamment lorsqu'un relogement public est organisé[4]. Soit un budget nettement supérieur aux arriérés locatifs en jeu, qui dépassent rarement les 2 à 3 mois de loyers[5].

Un système de fonds régional et solidaire pourrait prendre en charge ses impayés[6], pour préserver le locataire des affres de l'expulsion, "dédommager" le bailleur lésé et épargner les frais de relogement à la collectivité.

Nous y voyons plusieurs intérêts et opportunités :

Un modèle win-win qui rencontre aussi les préoccupations des bailleurs : Nombre d'entre eux prennent déjà une assurance, proposant une indemnisation en cas de loyers impayés. Pourquoi ne pas collectiviser ses montants au sein d'un fonds public ?

Une aide qui pourrait être conditionnée à une guidance budgétaire pour prévenir le risque d'une nouvelle expulsion et pour assurer un remboursement (partiel tout au moins) du fonds ou offrir un répit à mettre à profit pour trouver un autre logement en adéquation avec le budget du ménage.

Une uniformisation des interventions aléatoires des CPAS .

Il pourrait être apparenté au tout récent dispositif BRUGAL[7], le fonds bruxellois pour soutenir les ménages à faibles revenus dans la constitution de la garantie locative. Ce mécanisme d'aide pourrait, à l'avenir, évoluer vers un fonds universel et être associé aux mesures d'apurement des dettes locatives. Le lien est évident car on sait aujourd'hui que lorsque la garantie locative est débloquée en faveur du bailleur, c'est pour couvrir des impayés dans environ 90% des cas[8].

C'est bel et bien sur la prévention qu'il faut mettre le paquet !

Les intervenants sont unanimes : les initiatives visant à prévenir les expulsions sont éminemment plus porteuses—et moins coûteuses—que les solutions bricolées tant bien que mal en fin de course. Même la symbolique trêve hivernale^[9] nous semble moins fructueuse que l'accompagnement qui permet de déjouer le conflit locatif ou d'éviter que la situation ne s'envenime. Une suspension des expulsions durant les 3 mois d'hiver risque de déplacer temporairement les difficultés, si le répit n'est pas mis à profit pour envisager un relogement et l'option n'est pas sans risque : des propriétaires toujours plus exigeants à la sélection de leurs locataires voire même une recrudescence des expulsions sauvages, ou des requête dans le mois précédent la trêve.

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.

. . .

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

. . .

^[1] Quentin DEBRAY, huissier de justice

^[2] Le nouveau régime par défaut, en vigueur depuis le 1/11/2015, prévoit que le juge doit faire droit aux demandes de la partie comparante, «sauf dans la mesure où ces demandes ou moyens sont contraires à l'ordre public» (art.806 du code judiciaire). Depuis, il est d'autant plus recommandé d'être présent à l'audience et éviter le défaut.

^[3] La commission d'aide juridique, les CPAS de Bruxelles et d'Uccle et les associations : service droit des jeunes, l'atelier des droits sociaux, l'espace social télé service organisent des permanences juridiques. Liste de tous les services disponible en ligne.

^[4] Faute de logement abordable, de place en maison d'accueil ou de logement de transit en suffisance, certains expulsés passent les nuits qui suivent l'expulsion dans les dispositifs d'urgence voire dans des hôtels aux frais du CPAS.

^[5] En se fiant aux retours des acteurs et confirmé par les condamnations des justices de paix wallonnes analysées par l'TWEPS.

^[6] Une proposition similaire a été développée lors d'un colloque organisé en 2010, sous la houlette de N. Bernard, en se fondant

notamment sur la pratique de Cologne. cf : N. BERNARD, « Les expulsions de logement, entre lois et pratiques », dans : *Les expulsions de logement*, la Charte, Bruxelles, 2011

[7] Pour plus d'info : RBDH, « Garanties locatives : une petite révolution »

[8] C'est l'ordre de grandeur qui ressort d'une étude réalisée en Wallonie: Lebrun, Robin, *Une appréhension de la sinistralité dans le cadre de l'activation d'un régime de garantie locative*, Rapport du CEHD, 2017

[9] Mesure ayant déjà fait l'objet de propositions de loi mais qui n'ont jamais passé la rampe du Conseil d'état et qui sont loin de faire l'unanimité politique.