NOTRE CONSEIL JURIDIQUE

EXPULSIONS DOMICILIAIRES ? SUIVEZ LE GUIDE

La réforme de la procédure d'expulsion vise à réduire leur nombre grâce à un accompagnement par le CPAS du locataire, en défaut de paiement de loyer et/ou des charges, afin de proposer des solutions concrètes au bailleur (comme un plan de paiement ou d'apurement). Le CPAS accompagne le locataire tout au long de la procédure et peut intervenir en tant que médiateur entre lui et le propriétaire.

Les délais de la procédure d'expulsion ont été allongés afin de permettre que les locataires soient mieux informés et que le CPAS puisse intervenir de manière proactive. En effet, le CPAS doit être averti de toute demande d'expulsion dès le dépôt de la requête, mais aussi de toute décision d'expulsion ainsi que de toute notification par l'huissier de la date à laquelle elle sera réalisée.

Toute action en justice pour recouvrement de loyer et/ou des charges doit obligatoirement être précédée d'une mise en demeure adressée un mois avant le dépôt de la requête en expulsion, reprenant de manière claire et intelligible le décompte des sommes dues (loyers et/ou charges (eau, énergie, et autres). Un formulaire type est disponible sur le site de Bruxelles Logement (logement.brussels/reforme-de-la-procedure-dexpulsion).

Le délai de comparution devant le juge de Paix est également allongé, il est passé de 8 à 40 jours. Le locataire doit être informé de la date d'expulsion dans les 15 jours ouvrables, contre 5 jours auparavant. Une autre mesure prévue par la réforme est **l'introduction d'un moratoire qui empêche les expulsions domiciliaires pendant les mois d'hiver.** À Bruxelles, il n'est donc plus possible d'expulser le locataire, d'un logement public ou privé, **entre le 1er novembre et le 15 mars**. Des dérogations à cette 'trêve hivernale' sont toutefois possibles et le propriétaire peut expulser le locataire si :

- le locataire a trouvé une solution pour se reloger ou il a quitté le logement ;
- le locataire a un comportement dangereux envers d'autres personnes et cela empêche de le laisser dans l'appartement ;
- l'état de salubrité et/ou de sécurité du logement le justifie ;
- le bailleur doit occuper lui-même le logement pour un cas de force majeure.

La réforme de la réglementation relative aux expulsions domiciliaires prévoit également la **possibilité pour le propriétaire d'introduire une demande d'indemnisation au Fonds de solidarité en cas de non-paiement de l'indemnité d'occupation durant le moratoire hivernal** et la mise en place d'**un monitoring des expulsions** afin de cerner la problématique en termes de chiffres et de la traiter de manière plus efficace.

Service d'aide juridique de Bravvo
02 279 65 66 - 02 208 00 87
servicejuridiquebravvo@brucity.be
bravvo.be