

# COMMENT ÉVITER UNE PROCÉDURE D'EXPULSION ?

**Vous êtes bailleur et votre locataire  
ne paie pas son loyer ?**

Évitez l'expulsion et ses effets négatifs  
tant pour le locataire que pour vous.



La réforme de la procédure d'expulsion est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2023. L'objectif principal de cette réforme vise à renforcer l'accompagnement du locataire en défaut de paiement afin de favoriser la médiation avec son bailleur.



## 3 MESURES PHARES

1



Une procédure d'expulsion adaptée avec **une intervention rapide des CPAS** afin de vous proposer des solutions concrètes (apurement et/ou plan de paiement).

2



**Un moratoire hivernal** généralisé sur l'ensemble des logements – publics et privés – de la Région bruxelloise **entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars**.

**Des dérogations au moratoire hivernal restent toutefois possibles pour 4 raisons :**

- si une solution de relogement est possible ;
- si l'état de salubrité et/ou de sécurité du logement le justifie ;
- si le comportement de l'occupant rend la prolongation de l'occupation impossible ;
- si vous, bailleur, êtes vous-même sans logement en raison d'un cas de force majeure.

3



Si l'indemnité d'occupation n'est pas payée durant le moratoire hivernal, elle peut faire l'objet d'une demande d'indemnisation.

➔ Plus d'infos en pages 6 et 7.

# LES DÉLAIS DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION ET CE QUI CHANGE À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023

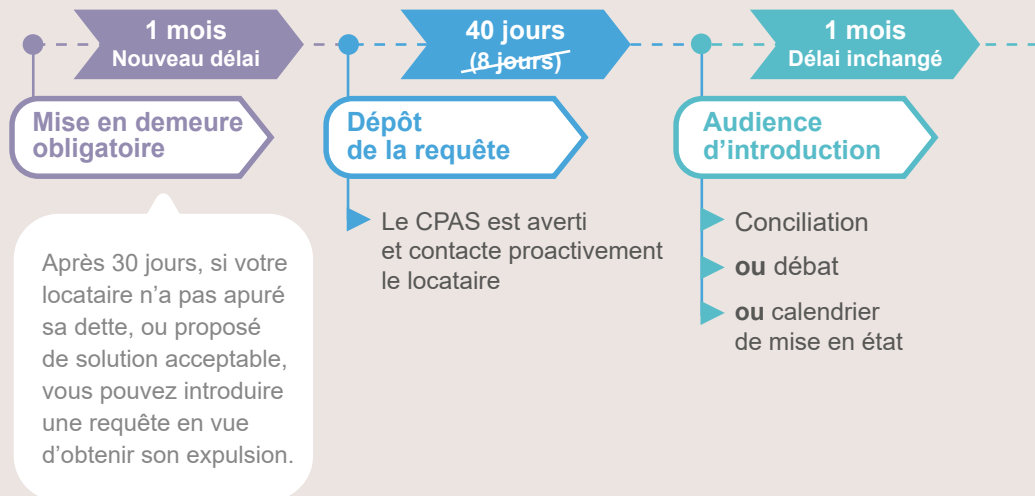
Une **mise en demeure type** est le point de départ obligatoire de la procédure judiciaire. A ce stade, il est important de garder le contact avec votre locataire pour l'inciter à trouver une solution. Les services d'accompagnement social (CPAS, médiation de dettes, etc) peuvent l'aider à respecter ses obligations.

Téléchargez le modèle de mise en demeure en scannant ce QR-code ou en visitant notre site web [www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)



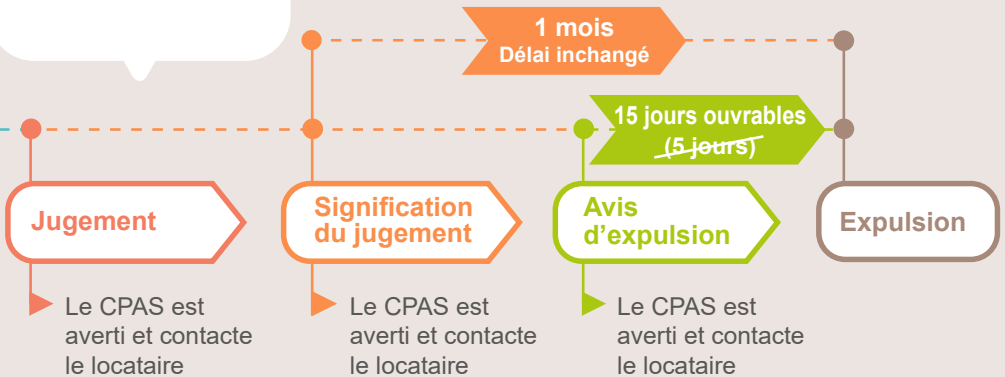
Votre locataire a **40 jours** pour soit se mettre en ordre de paiement, soit vous proposer une solution (si l'expulsion est demandée dans votre requête, le CPAS en est informé et prend contact avec le locataire).

A l'audience, la piste à privilégier est **la recherche d'une solution**.



Si le jugement pris par le juge de paix autorise l'expulsion (faute de solution proposée en audience pour l'apurement de la dette), le CPAS sera averti et prendra contact avec votre locataire. **Une solution financière pour éviter l'expulsion peut encore être proposée à ce stade.**

Le délai entre la signification du jugement et l'expulsion reste d'un mois, par contre **le délai entre l'avis d'expulsion et la date effective de l'expulsion est porté à 15 jours ouvrables.**





## MISE EN PLACE D'UN MORATOIRE HIVERNAL ENTRE LE 1<sup>ER</sup> NOVEMBRE ET LE 15 MARS.

Il ne sera plus possible de procéder à une expulsion en Région bruxelloise entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars (sauf pour les 4 raisons précisées en page 3).

### **Votre locataire n'a pas payé l'indemnité d'occupation durant le moratoire hivernal ?**

L'indemnité d'occupation est versée au bailleur en contrepartie de l'occupation du logement. Son montant est fixé par le juge.



Si l'indemnité d'occupation n'est pas payée durant le moratoire hivernal, elle peut faire l'objet, sous certaines conditions, d'une demande d'indemnisation.



## QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR RECEVOIR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION ?



Votre logement mis en location est situé en Région bruxelloise.



Vous possédez un jugement qui autorise l'expulsion après le 15 août avant ou pendant le moratoire hivernal.



Vous n'avez pas perçu l'indemnité d'occupation (loyer) sollicitée après rappel adressé au locataire.



### **Que faire si votre locataire vous verse des indemnités après votre demande d'indemnisation ?**

Prenez contact sans délai avec la direction de l'Inspection Régionale du Logement par mail ([moratoire.dirl@sprb.brussels](mailto:moratoire.dirl@sprb.brussels)) pour obtenir les informations sur les modalités de remboursement des indemnités trop perçues.



## COMMENT INTRODUIRE VOTRE DEMANDE D'INDEMNISATION ?

Si vous y avez droit, demandez-la (une seule demande par logement) :

- ▶ **Au plus tôt**, au départ du locataire si celui-ci quitte le logement pendant la période du moratoire hivernal ou à la fin du moratoire hivernal (le 15 mars) si ce dernier réside toujours dans le logement à cette date.
- ▶ **Au plus tard**, le 15 septembre qui suit la fin du moratoire hivernal.

Vous devrez compléter un formulaire de demande et y joindre une copie des documents suivants :

- le jugement autorisant l'expulsion ;
- le contrat de bail enregistré ;
- la carte bancaire du compte sur lequel doit être versée l'indemnisation ;
- le rappel de paiement de l'indemnité d'occupation (loyer) impayée adressé au locataire ;
- éventuellement, la dernière demande d'indexation du loyer.

Vous pouvez soumettre votre demande, accompagnée des documents mentionnés ci-dessus :

- en ligne, sur notre site web, via le **formulaire de demande** ✨
- via les bornes d'information situées à l'accueil du Service public régional de Bruxelles :  
**Place Saint-Lazare 2 (Tour Iris) - 1035 Bruxelles**
- par courrier électronique à l'adresse suivante :  
**moratoire.dirl@sprb.brussels**

Le formulaire de demande peut être téléchargé sur notre site web.

**<https://logement.brussels/etre-propretaire/expulsion-locative/moratoire-hivernal-demande-dindemnisation/>** ✨

- Par courrier recommandé  
ou par dépôt contre accusé de réception à l'adresse suivante :  
**SPRB – Bruxelles Logement (Iris Tower)**  
**Direction de l'Inspection régionale du Logement**  
**Place Saint-Lazare 2 - 1035 Bruxelles**

# CONTACT



Visitez notre site web [www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)



Envoyez-nous un mail : [cil-wic@sprb.brussels](mailto:cil-wic@sprb.brussels)



Contactez le Centre d'Information du Logement  
au numéro : **0800 40 400** (tapez 4 dans le menu)  
Permanences téléphoniques les lundi, mercredi  
et vendredi (de 9h à 12h)



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles  
T +32 (0)800 40 400

[logement@sprb.brussels](mailto:logement@sprb.brussels)  
[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)

Février 2024