




BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

LA RÉFORME DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION ET MORATOIRE HIVERNAL

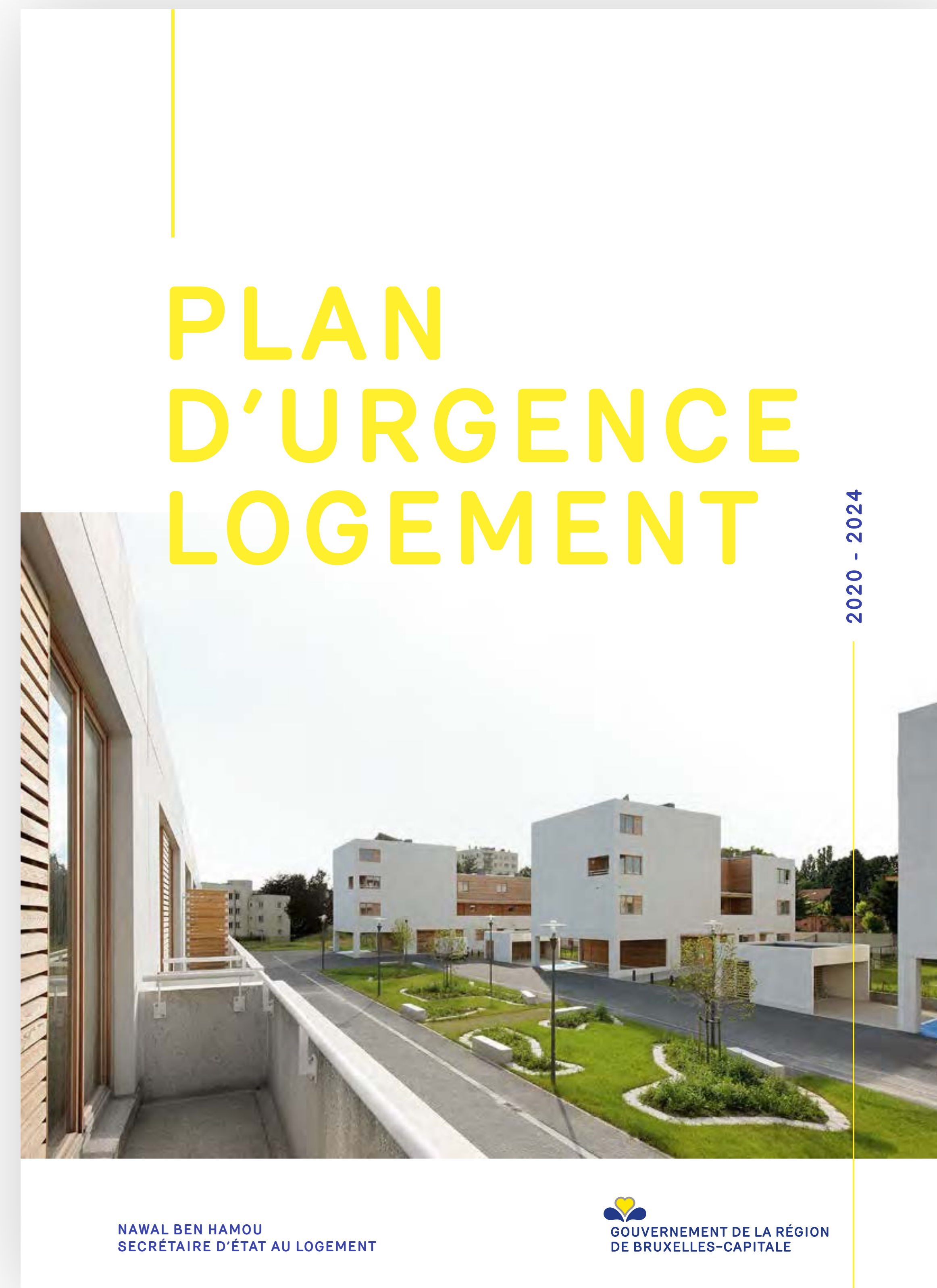
en Région de Bruxelles-Capitale



**AVIS
~~D'EXPULSION~~**



OBJECTIFS DE LA RÉFORME



1

**RÉDUIRE LE NOMBRE
D'EXPULSIONS
EN RENFORÇANT
LA PRÉVENTION**

2

**PROTÉGER LE LOGEMENT
DU LOCATAIRE PENDANT
LA PÉRIODE HIVERNALE**

4 MESURES-PHARE

La prévention est au cœur de ce nouveau dispositif avec 4 mesures-phare :



1

une procédure d'expulsion avec **des délais adaptés** pour permettre une **intervention proactive du CPAS**



2

un moratoire hivernal généralisé sur l'ensemble des logements -publics et privés- de la région



3

la **prise en charge des arriérés de loyers échus** pendant le moratoire hivernal



4

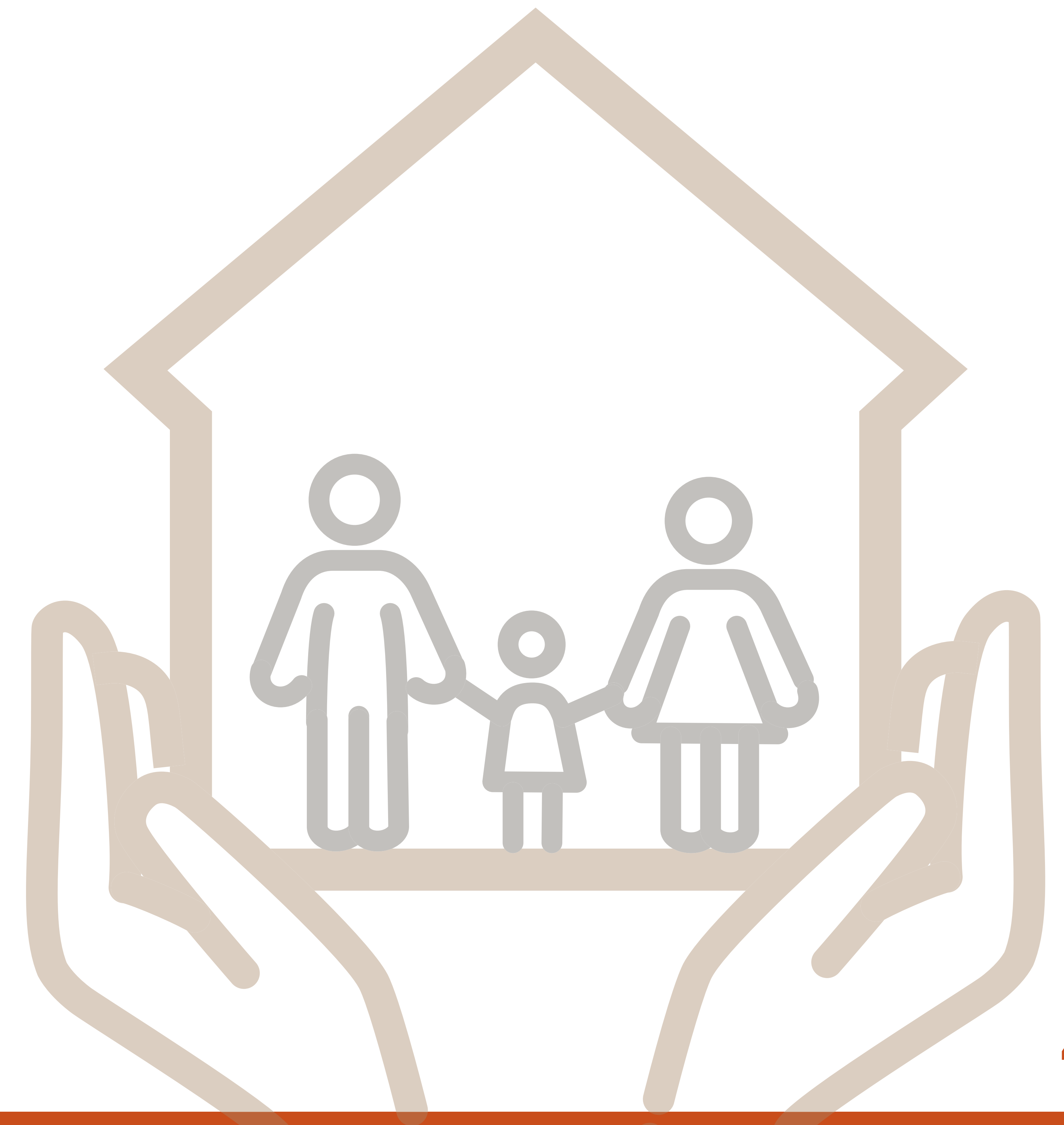
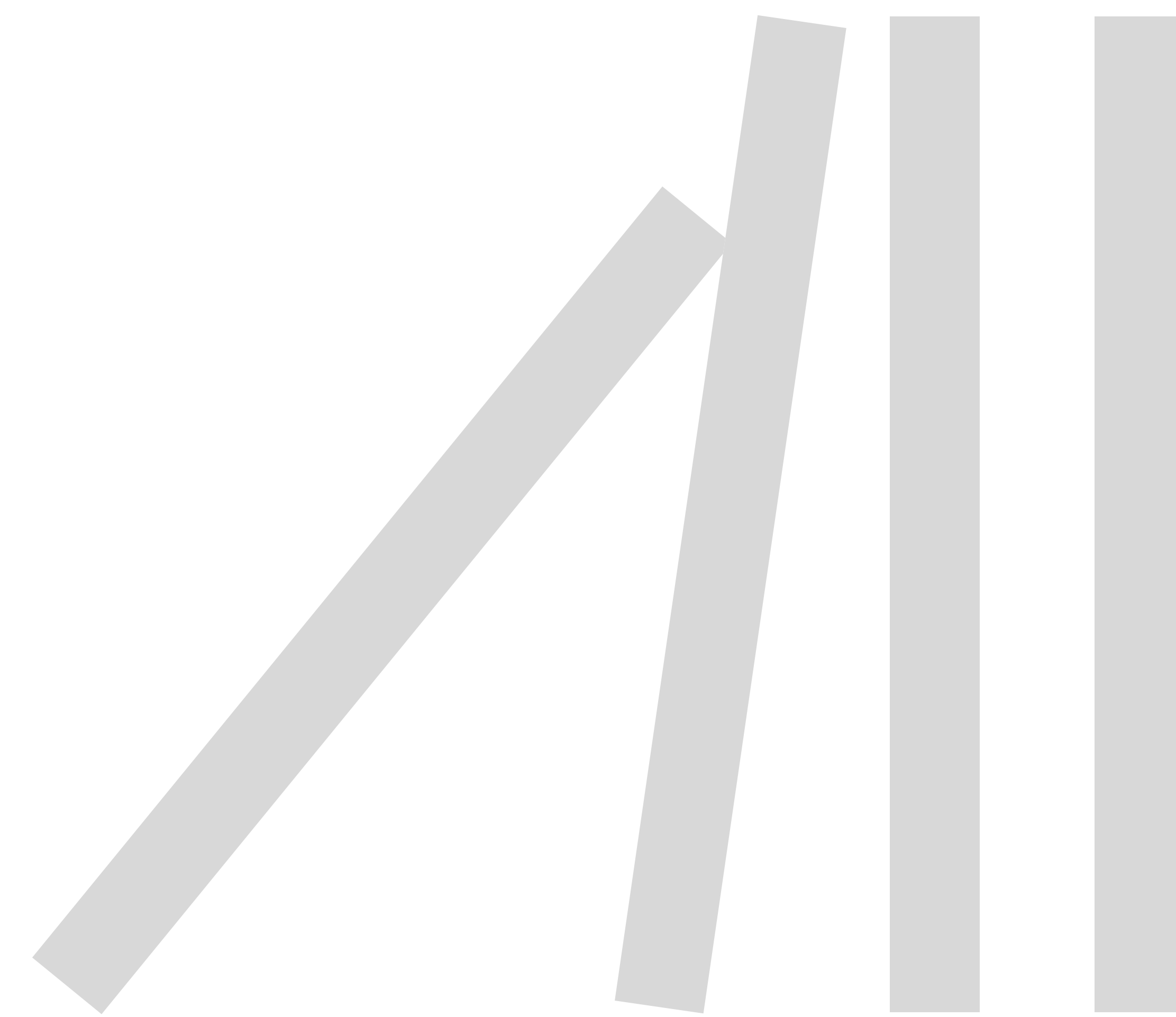
la mise en place d'un **monitoring des expulsions**

TRIPLE CONSTATS A L'ORIGINE DE LA RÉFORME

1

**Le logement constitue le socle
de tous les droits sociaux**

**Prévenir l'expulsion de logement en amont
permet d'éviter d'autres exclusions**



2

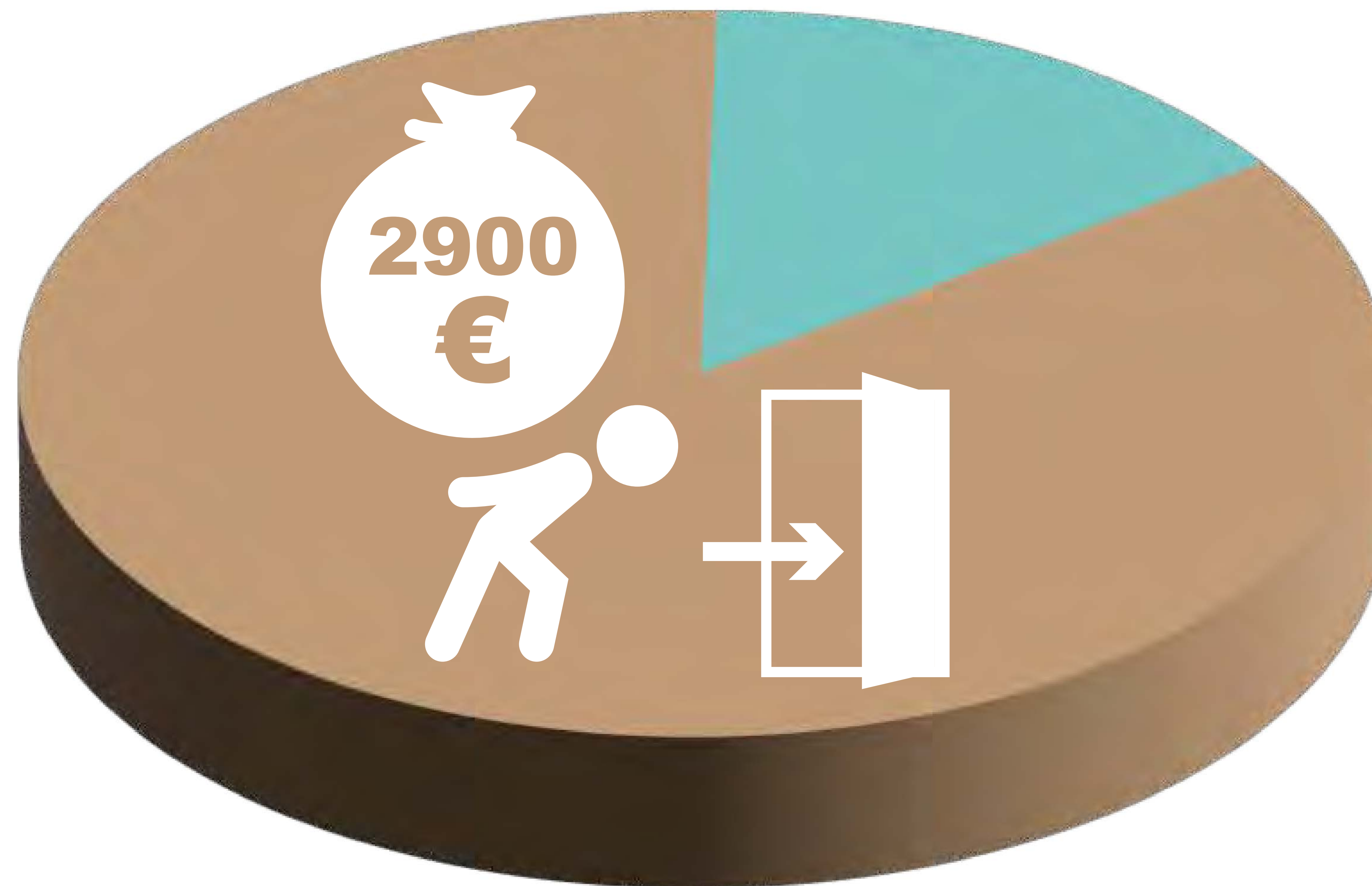
L'expulsion est une problématique structurelle en RBC qui appelle une solution structurelle

- ➔ **Le taux d'expulsion en Belgique est le 3^e plus élevé d'Europe**
(1^{er} GD Lux et 2^e UK)
- ➔ Sur 1.000 locataires bruxellois,
13 ont reçu un avis d'expulsion dans l'année + 6,8 %
entre 2014 et 2018
- ➔ Sur 10 demandes d'expulsion, **9 sont autorisées par le juge**
- ➔ Dans 6 affaires sur 10,
le locataire n'était ni présent ni représenté à l'audience

TRIPLE CONSTATS A L'ORIGINE DE LA RÉFORME

3

Les expulsions sont justifiées dans 80 à 90 % des cas par un arriéré locatif dont le montant médian est de 2.900 €



1^{ER} VOLET : LA MODIFICATION DE LA PROCÉDURE



Rapatriement de **tous les articles relatifs aux expulsions de logement dans le Code bruxellois du logement**



Mise en demeure obligatoire et détaillée un mois avant le dépôt de la requête

1^{ER} VOLET : LA MODIFICATION DE LA PROCÉDURE

3



Le recours à **la requête est privilégié** : les frais de citation demeurent à charge de la partie demanderesse

4



Imposer la mention dans la requête de :

- **la date d'audience**
- **le numéro de téléphone**
- **et l'adresse e-mail du locataire**

5



Obligation pour le propriétaire d'installer **une boîte aux lettres individuelle** par logement

1^{ER} VOLET : LA MODIFICATION DE LA PROCÉDURE

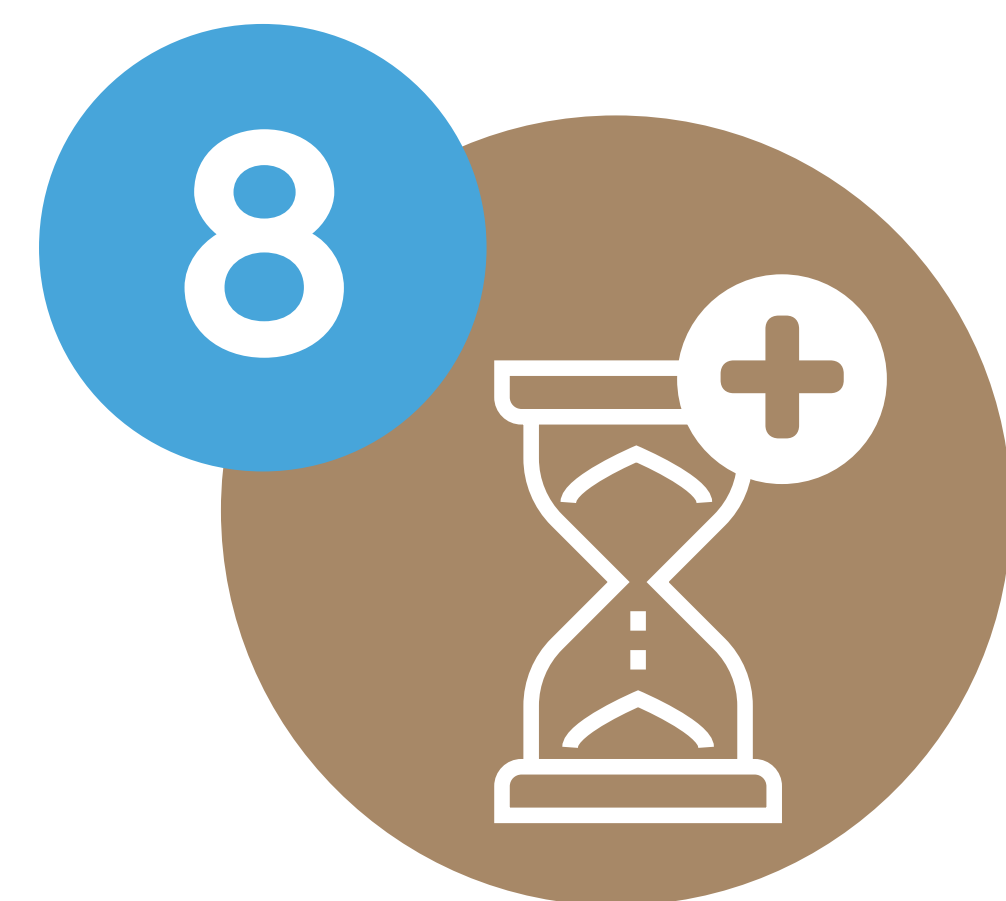


Le CPAS peut contacter **d'initiative** le locataire



L'avertissement systématique au CPAS des demandes d'expulsion est élargi aux demandes :

- **relatives à des baux d'habitation**
- **formulées par voies de conclusions**
- **faisant l'objet d'un arbitrage ou d'une médiation**



Le **délai de comparution** est allongé de **8 à 40 jours**

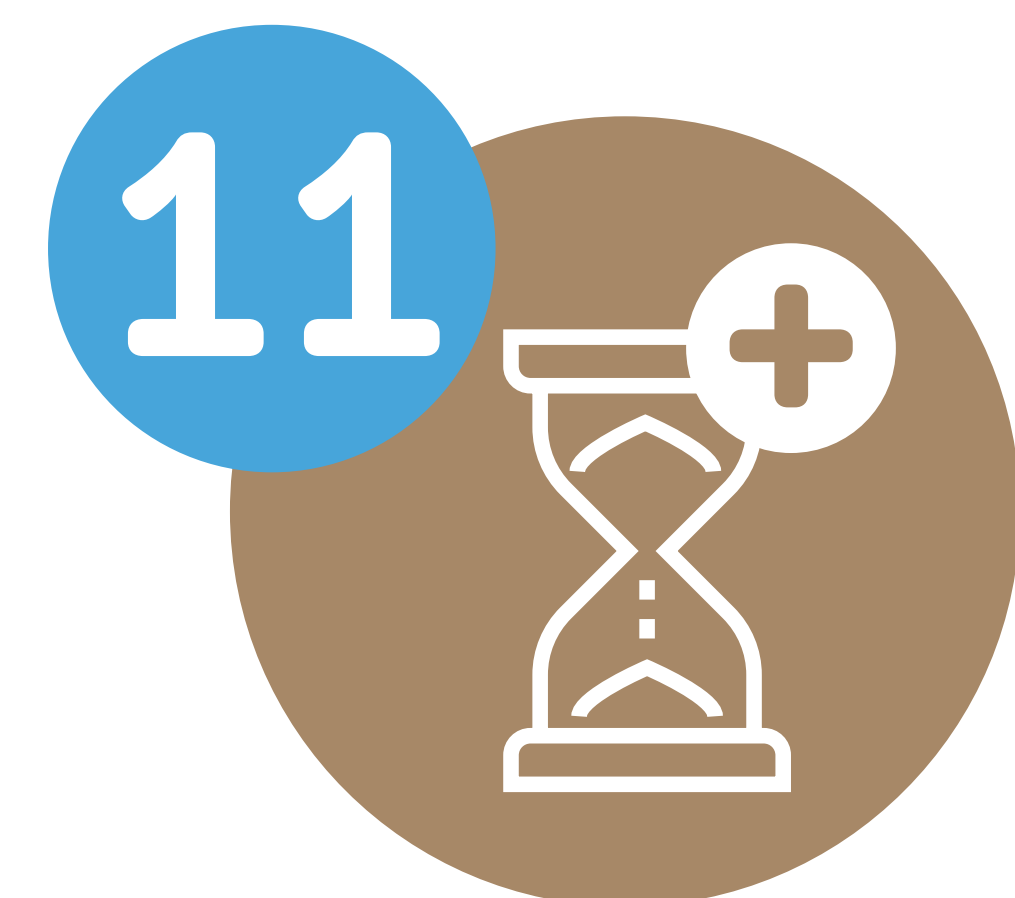
1^{ER} VOLET : LA MODIFICATION DE LA PROCÉDURE



Transmission systématique **des actes décisionnels prononçant une expulsion** aux CPAS

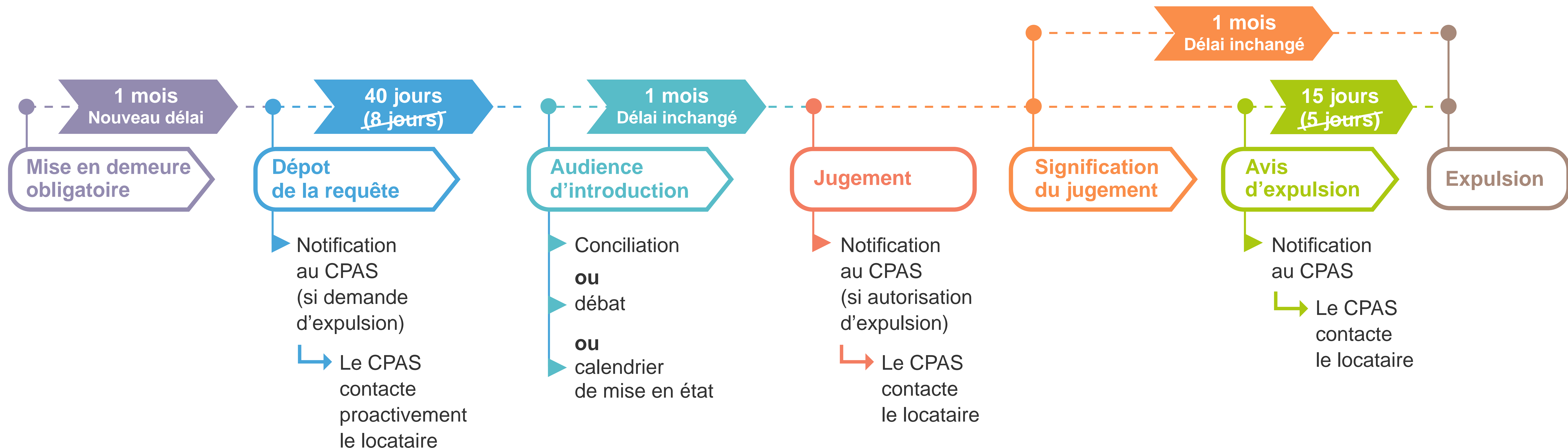


Tous les **avis d'expulsion** sont transmis au CPAS



Le **délai entre l'avis d'expulsion et l'expulsion** est augmenté **de 5 jours à 15 jours**

1^{ER} VOLET : LA MODIFICATION DE LA PROCÉDURE



1^{ER} VOLET : LA MODIFICATION DE LA PROCÉDURE

PROPORTIONNALITÉ DES DÉCISIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La résolution judiciaire du bail d'habitation ne peut se produire qu'à l'issue d'un examen de proportionnalité : **le juge doit examiner les conséquences de sa décision quant au droit au logement du locataire et s'assurer qu'elles ne soient pas disproportionnées.**








INDEMNITÉS D'OCCUPATION

Les indemnités d'occupation fixées par le juge le sont **par jour** et non ~~par mois~~



1^{ER} VOLET : LA MODIFICATION DE LA PROCÉDURE

AVANTAGES POUR LE LOCATAIRE :

-  **Bénéficier d'une meilleure information en amont et pendant la procédure**
-  **Bénéficier d'un accompagnement proactif du CPAS en amont et pendant la procédure**
-  **Eviter une spirale du surendettement**
-  **Eviter une situation de mal-logement ou de sans-abrisme**
(↳ qui entraîne la perte des autres droits sociaux)
-  **Eviter un traumatisme important**
(encore plus important lorsqu'il s'agit d'une famille avec enfants)

1^{ER} VOLET : LA MODIFICATION DE LA PROCÉDURE

AVANTAGES POUR LE BAILLEUR :

- ⊕ Disposer d'un interlocuteur qui est à même de proposer des solutions (le CPAS)
- ⊕ Limiter le montant des impayés de loyer et obtenir la garantie du CPAS dans le cadre d'un plan d'apurement
- ⊕ Éviter les désavantages d'une procédure contentieuse par la recherche commune de solutions alternatives
- ⊕ Bénéficier d'une indemnisation pendant la durée du moratoire en cas de défaut de paiement du locataire

1^{ER} VOLET : LA MODIFICATION DE LA PROCÉDURE

AVANTAGES POUR LE CPAS :

- + Notification de toutes les demandes d'expulsion au CPAS
- + Meilleure information du CPAS
- + Intervention proactive du CPAS en amont d'une procédure d'expulsion
- + Prise en charge par la Région de 4,5 mois d'arriérés
- + Subvention aux CPAS

2^{EME} VOLET : LE MORATOIRE HIVERNAL

LES EXPULSIONS SONT INTERDITES



du 1^{er} novembre au 15 mars



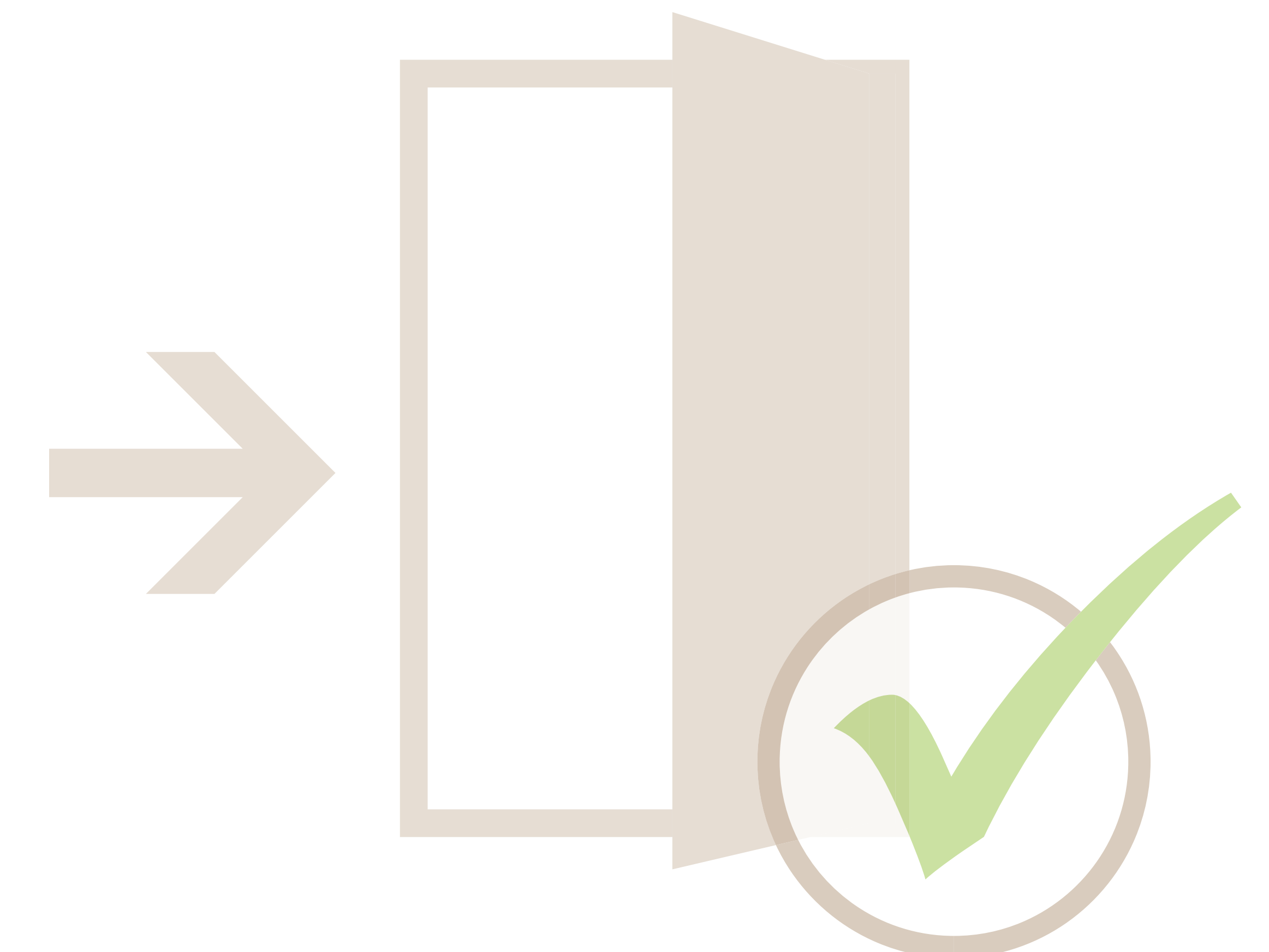
Durée : 4,5 mois



Portée : tous les logements publics et privés

LES EXCEPTIONS AU MORATOIRE HIVERNAL

- 1 Le locataire a **trouvé une solution de relogement**
- 2 Le bien présente **un danger de sécurité ou d'insalubrité**
- 3 **Le comportement du locataire**
- 4 La situation de **force majeure** du bailleur qui lui impose d'**occuper personnellement le logement**



3^{EME} VOLET : COMPENSATION (MORATOIRE HIVERNAL)

Indemnisation via le Fonds de solidarité pour tous les bailleurs privés et publics non subsidiés qui introduisent une demande d'indemnisation, **avec 4 conditions cumulatives :**

- ✓ Avoir obtenu un jugement d'expulsion après le 15 août
- ✓ La demande d'indemnisation doit être introduite avant le 1^{er} septembre
- ✓ L'indemnité est limitée aux loyers échus pendant la période du moratoire
- ✓ Le paiement intervient dans les 4 mois de l'introduction de la demande d'indemnisation



4^{EME} VOLET : LE MONITORING DES EXPULSIONS

OBJECTIF :

Disposer d'un outil chiffré pour **cibler les politiques** régionales du logement et la prévention des expulsions **sur les personnes les plus vulnérables**



MOYEN :

Imposer la notification des jugements d'expulsion des 19 cantons de Justice de Paix à **l'Observatoire du Logement de perspective.brussels**



RÉSULTAT

Document publié annuellement sur le site de Bruxelles Logement :

- ➔ Quantifier les expulsions
- ➔ Identifier les publics cibles
(quelle composition familiale, statut social, statut économique, âge)
- ➔ Motif de l'expulsion (comportement, arriéré, montant)
- ➔ Profil du bailleur
- ➔ Indemnité
- ➔ Procédure



LE PROJET DE RÉFORME

ENTRÉE EN VIGUEUR

DE LA RÉFORME DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION
ET DU MORATOIRE HIVERNAL



1^{er} septembre 2023

BROCHURE POUR LES PROFESSIONNELS





BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Questions / Réponses



**AVIS
~~D'EXPULSION~~**





BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Mailing de remerciement

- Cette présentation
- Brochure pour les professionnels
- Photos



**AVIS
~~D'EXPULSION~~**





BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Contact



www.logement.brussels



cil-wic@sprb.brussels



**AVIS
~~D'EXPULSION~~**





BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

MERCI

→ A tout de suite
Networking de 10h30 à 11h30





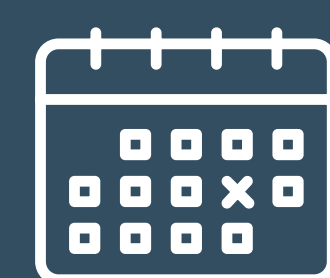
BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

**SAVE!
THE DATE!**

CONFÉRENCE

« LE CONTRAT LOGEMENT, UN NOUVEL
OUTIL DE COLLABORATION ENTRE
RÉGION ET POUVOIRS LOCAUX »



MERCREDI 04/10



8h30 - 13h30



BIP