

## **Fiche pédagogique 8 : « Loyer payé = Expulsion évitée »**

### **Le Constat**

De plus en plus de ménages sont en rupture de logement. La crise économique frappe durement les ménages les plus précaires. Si le loyer n'est pas payé, le risque d'être expulsé du logement est grand. C'est d'ailleurs de plus en plus souvent le cas ... Or il manque de structures alternatives pour faire face à ces expulsions en attendant qu'ils retrouvent un logement à un prix abordable.

Il n'existe pas non plus de dépôt social de meubles efficace pour les gens en transit entre deux déménagements. Les travailleurs sociaux regrettent par ailleurs qu'il n'y ait pas de personnel à disposition pour porter les meubles dans le cas de ces déménagements.

### **La réglementation**

Une expulsion est une décision du Juge de Paix qui autorise le propriétaire à rompre le bail et à mettre le locataire dehors du logement loué. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après la signification du jugement par un huissier de justice.

### **Quelles questions se poser ?**

**Quel est l'intérêt pour le locataire de payer son loyer ?**

**Quel est l'intérêt pour le propriétaire de percevoir son loyer ?**

**Le locataire doit-il toujours payer le loyer ?**

**Quels risques encourt le locataire qui ne paie pas son loyer ?**

**Quel recours le propriétaire a-t-il si le locataire ne paie pas son loyer ?**

**En cas de difficultés financières [pour pouvoir payer son loyer par exemple], que peut faire un locataire ?**

**Comment se passe une expulsion ?**

**Qu'arrive-t-il au locataire après une expulsion ?**

**Que deviennent les meubles lorsqu'un locataire est expulsé de son logement ?**

### **Où se renseigner ?**

- CAFA, 25 rue du Fort, 1060 Bruxelles
  - Habitat Accompagné du CPAS de Saint-Gilles, 40 rue Fernand Bernier, 1060 Bruxelles
  - Service Justice de Proximité, 71 Rue Vanderschrick, 1060 Bruxelles
  - Union des Locataires de Saint-Gilles, 131 Rue Berkman, 1060 Bruxelles
- 20 « Louer à tout prix ? » - Fiches pédagogiques 1 à 21 au 14 mars 2017

- Base légale : les règles particulières du Code Civil concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur
- Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique. [www.cpas-ocmw1060.be](http://www.cpas-ocmw1060.be)

**Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :**

### **Peut-on expulser un locataire en hiver ?**

En Belgique, la seule obligation qui incombe au propriétaire pour expulser un locataire est de disposer d'un jugement autorisant cette expulsion. Toutefois, le juge peut toujours accepter un délai supplémentaire à la demande du locataire.

### **Une expulsion peut donc avoir lieu à n'importe quelle période de l'année.**

Lors de l'exécution de l'expulsion, les biens du locataire qui se trouveront encore dans l'habitation seront mis sur la voie publique à ses frais. S'ils encombrant la voie publique, ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale (sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques – dans cas, ils seront jetés. L'administration communale tient un registre de tous les biens enlevés et conservés. Le locataire peut obtenir gratuitement un extrait de ce registre mentionnant les biens qui ont été enlevés.

Le législateur a cherché à humaniser l'expulsion des locataires de deux manières :

- Le juge de Paix doit informer le CPAS en cas de procédure d'expulsion. (dans les 4 jours du dépôt de la requête) – le rôle des assistants sociaux est d'assister les locataires, leur permettre une défense en Justice, l'accompagnement lors de l'expulsion éventuelle et la recherche d'un nouveau logement.
- L'expulsion ne pourra avoir lieu que au minimum 1 mois à dater de la signification du jugement, sauf dans 3 exceptions :
  - le propriétaire prouve que le locataire a déjà quitté les lieux
  - les parties conviennent d'une autre date devant le Juge
  - le juge modifie d'office de délai à la demande d'une partie en cas de graves circonstances