



Les expulsions domiciliaires

Application des procédures judiciaires et administratives
Accompagnement des personnes menacées d'expulsion

Partie 1



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



Wallonie

Webinaire – 11 décembre 2023

Programme

01

**Expulsions domiciliaires en Wallonie
Quel constat ? Quels enjeux ?**

*Anne Deprez, Chargée de recherche - IWEPS
et Arnaud Bilande, Chargé de projet - RWHD*

02

**Focus sur la procédure d'expulsion judiciaire :
la parole au juge de paix**

Alexandre Chomik, Juge de paix du 1^{er} canton de Tournai

03

**Exécution d'une décision d'expulsion :
la parole à l'huissier de justice**

Éric Berne, Huissier de justice - Resalex

01

02

03

Expulsion domiciliaire en Wallonie

Quel constat ? Quels enjeux ?

Anne Deprez
Chargée de recherche
IWEPS

Arnaud Bilande
Chargé de projet
RWHD





Les expulsions domiciliaires en Wallonie : premier état des lieux, 2015

Quels enseignements
(presque) 10 ans plus tard ?

Notions historiques et constats généraux

- Histoire d'un compromis entre les droits civils du propriétaire et les droits sociaux du locataire
 - En Europe, développement de mesures protectrices après la Seconde Guerre Mondiale
- Lien entre expulsion du logement, exclusion sociale et sans-abrisme
 - Avramov, typologie ETHOS du sans-abrisme, ...
- Données éparses et absence de système de récolte de données en Belgique et en Wallonie
- Besoin d'une définition suffisamment large :
 - Plusieurs types d'expulsion
 - Processus long comportant plusieurs étapes



Expulsions judiciaires :

Enseignements du volet quantitatif

- Effet entonnoir du processus entre menace d'expulsion et expulsion exécutée
- Évolution à la hausse du nbre de jugements rendus entre 2005 et 2012
- 80 % des jugements à la demande de bailleurs privés
- $\frac{3}{4}$ des jugements d'expulsion comportent le motif d'arriérés de loyers
- Très peu de jugements exécutés par les SLSP et AIS
Par ex. en 2012 :
 - 3,8 % des locataires (SLSP) concernés par une requête ;
 - 1,3 % des locataires (SLSP) concernés par l'exécution du jugement d'expulsion
- Beaucoup de difficultés à l'époque pour obtenir des données
Base de données Mammouth (SPF Justice) et greffes de justice de paix
SWL, SLSP, AIS (18/28)
Arr. des huissiers de justice (6/12 ont fourni des données, ...)



Expulsions administratives :

Enseignements du volet quantitatif

- Inégale répartition des arrêtés d'inhabitabilié (et de surpeuplement,...) entre les communes : concentration de 75 % des arrêtés dans 17 communes sur 179 communes répondantes (en 2012)
- Peu d'expulsions effectives !
- Beaucoup d'offres de relogement/hébergement sans distinction entre les deux possibilités ! Et sans suivi (sans savoir si le relogement a été effectif ou non).
- Info qualitative (2023) : moins d'arrêtés selon les acteurs du social en raison de la difficulté de trouver des logements locatifs financièrement accessibles et de qualité suffisante !



Quelques enseignements du volet qualitatif

- Expulsions judiciaires : catégories hétérogènes de locataires et de propriétaires au-delà des clichés « locataires récidivistes » et « propriétaires exploitateurs »
- Des ménages vivent des expulsions multiples et de types différents (jud., adm., illégale)
- Plus de propositions d'hébergement que de relogement (grandes villes)
- Motifs d'expulsion : essentiellement les arriérés de loyers + dégradation et syndrome de Diogène, occupation sans titre ni droit (squat), renom
- Jugement d'expulsion = moyen de pression
- Prévention :
 - Accompagnement social des ménages
 - Besoin d'interdisciplinarité (travail social – juges de paix – huissiers)
 - Fonds pour gérer les arriérés locatifs
 - Raccourcissement de la procédure judiciaire
- Médiation par un tiers (not. par le secteur associatif)
- L'après-expulsion : conséquences financières, scolaires, psychologiques ... graves



Recommandations (IWEPS, 2015)

- Un tableau de bord des expulsions judiciaires tenant compte de l'effet entonnoir et des différentes étapes des procédures
- Un tableau de bord des expulsions administratives, tenant compte des différents types d'arrêtés et des types effectifs de relogement/hébergement
- L'étude des profils et parcours des ménages expulsés (jugements, services de médiation de dettes, DUS, maisons d'accueil, abris de nuit, police...)
- Étude de l'accompagnement des ménages : moyens effectifs , difficultés des ménages et des professionnels, partenariats en cours et à envisager...
- Articuler méthodes quanti et quali pour tenir compte des expulsions illégales...





Merci pour votre attention !

Personne de contact : Anne DEPREZ
a.deprez@iweps.be

DEPREZ A., GERARD V., MOSTY M., « Les expulsions domiciliaires en Wallonie : premier état des lieux », Rapport final, janvier 2015, IWEPS

https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/01/exp_rapportversion28janv15.pdf



SE RASSEMBLER POUR FAIRE AVANCER LE DROIT AU LOGEMENT EN WALLONIE !

Le RWDH est une plate-forme associative wallonne regroupant 26 associations (ASBL de 1^{re} ligne, mouvements, fédérations, collectifs d'habitants...) qui vise à :

- Co-construire des propositions et mesures en faveur du droit à l'Habitat
 - Appuyer les membres ponctuellement et localement
 - Faire débat de société concernant des enjeux logements
 - Promouvoir des nouvelles formes de d'habitat et d'habiter
 - Influencer la Politique Régionale et l'action, notamment via **le Plan Logement**.
- ✓ Inscrivez-vous à notre newsletter pour être tenu·e au courant de l'actualité du RWDH et du logement en Wallonie !



WWW.RWDH.BE



ABSENCE DE DONNÉES : On navigue à l'aveugle !

- Dernières données Wallonie : 2014 (IWEPS 2015) !
- Nombreuses sources, pas collectées, pas centralisées
 - Tribunaux
 - CPAS
 - AIS
 - SLSP/SISP
 - Hébergements

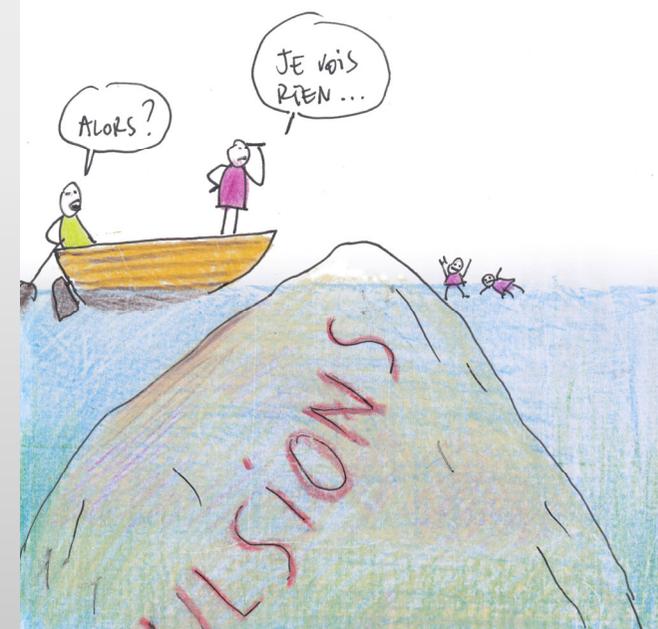
Estimation Wallonie
4.000 à 5.000 jugements/an

PARTIE IMMERGÉE

Source : SPF Justice Calculs : IWEPS - 2013

Projet Bru-Home

Innoviris Brussels,
Cosmopolis (VUB) et IGEAT (ULB)
Géographie des expulsions
<https://bru-home.ulb.be/>



Les expulsions, des conséquences à long terme

- « *Un à trois ans plus tard, 32 % des ménages n'ont toujours pas retrouvé de logement et vivent encore à l'hôtel, chez un tiers, dans d'autres formes de non-logement (mobile-home, camping, hôpital, squat, etc.), voire à la rue.* »
- « *Il n'existe pas de parcours-type des personnes expulsées. Mais toutes sont marquées par des effets de ruptures douloureuses, qu'elles soient résidentielles, sociales, familiales, scolaires ou psychologiques.* »
- « *71 % souffrent à la suite d'angoisse, d'insomnie, d'anxiété, voire de dépression.* »

Source : Fondation Abbé Pierre



Un relogement incertain... mais un surcoût certain

Solutions d'hébergement transitoires

- Hébergement institutionnel saturé et inadéquat (nombreux refus)
- Hébergement entourage (amis, famille...)
- Si pas de relogement, **risque départs forcés** (expulsions informelles) -> perte de chez-soi

Relogement ?

- 30 % immédiatement (à quelles conditions?)
- **30 % dans les six mois**
- **30 % entre un et plus de deux ans (26 % entre un et deux ans)**

Source : Fondation Abbé Pierre 2020

COÛTS DIRECTS

- **17 % des dossiers de médiation de dettes = logement**
- **Souvent, dette de départ double ou triple** en cours de procédure -> *effet boule de neige* -> SURCOÛT
- Proprio : **demande des frais non justifiés**
- Peu de prise en compte des autres facteurs (insalubrité) dans les décisions de jugement
- Pour les bailleurs aussi, **coût très important** de 1.500 et 2.500 EUROS (montants irrécupérables)
- Aggravation du **surendettement**

+ COÛTS INDIRECTS

Coûts sociaux cachés : hébergement, accompagnement, relogement, encombrements, impact psychosocial durable sur les familles (santé, scolarité...)



Expulsion : Fabrique de sans-chez soi et de sans-abris ?

- **Fragilisation parcours et trajectoires**
- Enfermement dans le **mal logement**
- **Cumul d'expériences** d'expulsions
- Lien de causalité peu exploré (données)
- *Invisibilité* des **départs forcés** et **expulsions informelles**
- **Expulsion ou départ forcé** = perte du logement, **absence de chez-soi**

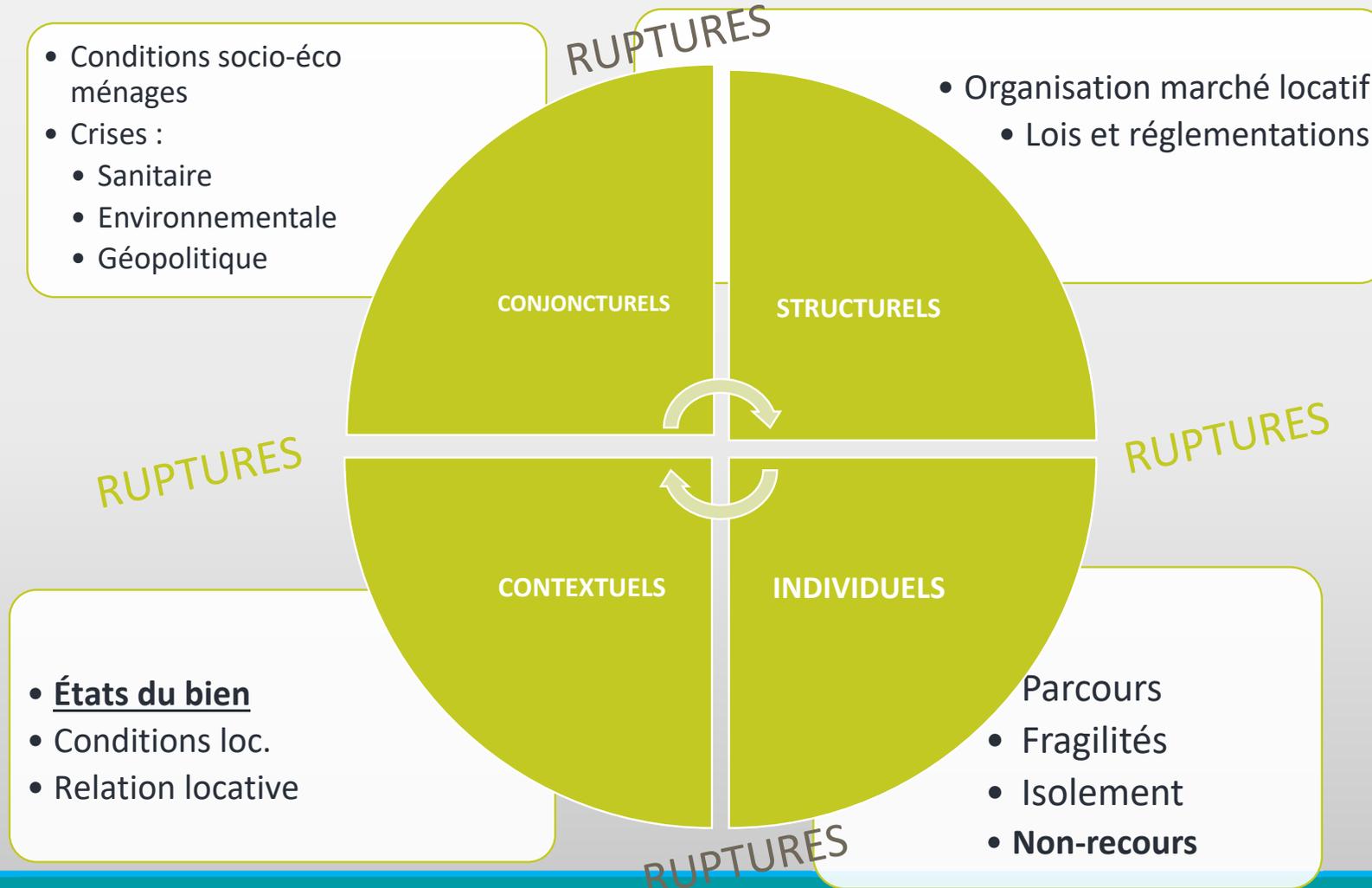
→ **Abramov** : expulsions comme cause majeure du sans-abrisme en Europe.

« *Une politique ambitieuse de prévention des expulsions locatives est maintenant plus importante que jamais.* »

FEANTSA – HOUSING EUROPE - FONDATION ABBÉ PIERRE, Juin 2021



UNE COMBINAISON DE FACTEURS



Facteurs d'escalade



- ❑ **ABSENCE DE SOLUTION DE RELOGEMENT**
Hébergements saturés

- ❑ **RÔLES DÉTERMINANTS DES INTERVENANTS**
CPAS, avocats, Huissiers, juges de paix...

- ❑ **NON-PARTICIPATION ACTIVE À LA PROCÉDURE**
1 jugement d'expulsion sur 2 pris par défaut

- ❑ **NON ACCÈS INFO - NON-RECOURS AU DROIT**
Intervention CPAS, aide juridique, lisibilité des documents, procédure d'appel,...

Facteurs de désescalade

- Accès **information**
- **Interventions soutenant**es aux moments déterminants
- **Accompagnement**
- Intervention d'un **tiers**
- **Présence** en justice
- ...



L'après expulsion amplifie et crée de nouvelles difficultés financières

- 58%** des ménages n'ont pas remboursé leur dette locative
- 52%** des personnes n'ont pu emporter que le strict minimum de leurs affaires le jour de l'expulsion
- 28%** des personnes n'ont à ce jour jamais pu récupérer leurs affaires
- 44%** des personnes présentent des surcoûts liés à l'expulsion
- 50%** des ménages ont encore des difficultés financières

“ J'avais un quart d'heure pour partir, j'ai laissé mes affaires, je n'avais pas les moyens de payer un box, j'ai attrapé un gros sac et j'ai fait moitié-moitié pour les affaires d'hiver et d'été et je suis parti. J'ai mis 20 ans de ma vie de côté. ” Oscar, 50 ans

Les expulsions ne constituent pas une fatalité : elles sont prévisibles et peuvent être évitées

- L'enclenchement de la procédure d'expulsion s'enracine dans un **conflit locatif déjà bien présent en amont** et sur lequel il est possible d'agir
- Un conflit pour lequel des **facteurs de prévisibilité peuvent être identifiés** du côté des propriétaires comme des locataires : état du bien au départ, problème de santé mentale, nature du bail...
- Tous les retours de terrain démontrent la même chose : **au plus tôt on agit, au plus on a de marge de manœuvre pour maintenir les personnes dans leur logement ou trouver des solutions alternatives pérennes.**



QUELLES MESURES ET RECOMMANDATIONS PRIORITAIRES ?

S'attaquer aux causes structurelles : le manque de logements abordables

Évaluation et de suivi sur le long terme (données quantitatives et qualitatives)

Fonds d'intervention pour arriérés loyers et charges

Moratoire hivernal

Approches territoriales concertées avec l'ensemble des acteurs

Intervenir en amont, renforcer les accompagnements pro-actifs

Informier, former, sensibiliser, faciliter l'accès aux droits...

Réseaux d'alerte et d'intervention rapide en cas d'expulsion

Expulsions illégales : meilleure prise en compte des plaintes et sanctions

Expulsions administratives: revoir la réglementation, mettre les habitants au centre

Expulsions informelles et départs forcés: identifier et intervenir



L'intervention d'un tiers : un élément déterminant

- **Les procédures d'expulsion sont compartimentées et ne garantissent pas aux intervenants d'être informés des situations de détresse**
- L'intervention d'un tiers permet bien souvent de **rééquilibrer le rapport de forces** entre propriétaire et locataire, de **récréer du dialogue** et **chercher du compromis** (facteur de désescalade)
- Associations de Promotion du Logement (APL), médiateur·trice·s de dettes, services sociaux, CPAS, relais sociaux... Beaucoup d'acteurs peuvent jouer un rôle d'accompagnement pour **désamorcer les situations** et aider les personnes à se stabiliser et se **maintenir dans leur logement**
- Cette relation s'établit plus facilement lorsque l'accompagnateur ne représente pas le bailleur (double casquette)
- La Déclaration de Politique Régionale prévoit de **rendre plus efficace les modes alternatifs de résolution des conflits** (médiation, etc.)

« (...) la personne se sentira plus à l'aise avec une personne extérieure au logement et pas avec la personne qui viendra toquer à la porte si le loyer n'est pas payé. Quand une personne de l' AIS vient dans le logement, ils se disent que : c'est mon propriétaire qui vient et il va regarder, vérifier, s'il y a quelque chose qui ne va pas, je risque quelque chose après. Il y a des personnes stressées quand l' AIS doit passer. Cela les angoisse énormément. » (CPAS – Luxembourg).



4. Développer **une approche de prévention, globale et transversale par territoire**

✓ **Des mesures et des interventions locales**

C'est au niveau local (communal, par bassin) que la prévention peut être la plus efficace, l'intervention en plus grande proximité

✓ **Concertation et complémentarité**

Nécessité de développer **un travail collectif** pour multiplier la capacité d'action, travailler la complémentarité et dépasser les limites individuelles de chaque acteur

✓ **« Huiler et renforcer la chaîne » de partenariat entre les différents services/acteurs** (huissiers, ville, CPAS, APL, hébergement d'urgence...) pour assurer un **échange d'informations effectif** et un **suivi efficace** des situations, un travail en réseau et complémentaire (tout ne peut et ne doit pas reposer sur les CPAS).

Des initiatives pour s'inspirer

- Des **APL** interviennent auprès de personnes en situation d'expulsion à la demande de bailleurs publics
- Des **CPAS collaborent avec la Ville** pour intervenir lors d'expulsions (Namur)
- Des **CPAS sont présents** lors des audiences pour jouer un rôle de médiateur (BXL-Ville)
- Différentes expériences locales soulignent la **plus-value de l'interdisciplinarité** (CCAPEX, Charte...) et de la **mise en réseau des acteurs** à l'échelon local.



RWDH

Rassemblement
wallon pour le

droit à l'**habitat!**

Merci !

- R.W.D.H. a.s.b.l. - Place l'Ilon 13, 5000 Namur
- www.rwdh.be

Contact

- Arnaud Bilande : a.bilande@rwdh.be - +32 497.30.35.07
- Crédit illustrations :
Arnaud Bilande, Ivonne Gargano et aurEL06



01

02

03

Focus sur la procédure d'expulsion judiciaire

La parole au juge de paix

Alexandre Chomik
Juge de paix
Premier canton de Tournai



Focus sur la procédure d'expulsion judiciaire : la parole au juge de paix

La présentation répondra aux questions suivantes :

- Entre l'introduction du dossier jusqu'à la prise de décision par le juge de paix, quelles sont les étapes de la procédure d'expulsion judiciaire ?
- Quelles alternatives pour tenter d'éviter de recourir à l'expulsion (conciliation, solution amiable...) ?



Les compétences du juge de paix

- Art. 591 du Code judiciaire :

« *Le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande :*

1° des contestations relatives aux louages d'immeubles et des demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de commerce; des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention; de toutes contestations relatives à l'exercice du droit de préemption reconnu aux preneurs de bien ruraux; »

La demande d'expulsion est un corollaire, qui suit une demande principale de résolution du bail aux torts du locataire en raison de manquements à ses obligations (arriérés de loyers, mauvais entretien et/ou utilisation du bien) où elle se greffe sur une occupation sans droit ni titre.



Les compétences du juge de paix

- Chapitre *XVbis*. Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion (art. 1344*bis* – 1344*septies*)
- Chapitre *XVter*. Procédure en matière d'expulsion de lieux occupés sans droit ni titre (art. 1344*octies* – 1344*duodecies*) - Loi « anti-squat » du 18 octobre 2017



Les procédures : I. La conciliation

- La conciliation n'est pas obligatoire (tentative entre 2002 et 2008) sauf en bail à ferme.
- Il entre dans la mission du juge de concilier les parties (art. 731 C. jud.). Le juge de paix tient des audiences de conciliation (2/mois à Tournai I) dans les domaines pour lesquels il est compétent.
- Les parties sont convoquées à la demande, même verbale, de l'une d'elles, par simple lettre du greffier, à comparaître dans le délai ordinaire des citations, aux jour et heure fixés par le juge (délai de fixation : 15 jours) [invitation à comparaître conciliation](#)
- Il est dressé procès-verbal de la comparution en conciliation. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire. (art. 733 C. jud.) [PV Conciliation](#)



Les procédures : I. La conciliation

Parmi les objectifs : aplanir le conflit, en matière locative éviter l'expulsion en attaquant le(s) problème(s) à la base : non-paiement du loyer (reconnaissance de la dette de loyers et plan de paiement), état du bien, organisation de la fin du bail (après envoi d'un congé, après arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité).

Difficulté : nombre élevé de défauts.

La problématique de l'expulsion « négociée » dans le cadre de la conciliation :

- La prudence du juge : accord éclairé, sans aucune pression
- Les difficultés d'exécution (cas de refus de l'huissier d'exécuter)



Les procédures : II. Contentieux

La procédure peut être introduite par requête (citation si la personne est sans domicile) : plus simple, moins onéreux [modèle de requête bail](#) / [occupation sans droit ni titre](#)

+ certificat de résidence / 24 € / délai de fixation : dans les 15 jours suivant la loi (audience publique tous les mercredis)

Audience d'introduction :

- Aucune obligation d'être assisté d'un avocat
- Nombre de défauts élevé ; le juge fait droit aux demandes, sauf si elles apparaissent contraires à l'ordre public, manifestement non fondées ou excessives
- Recherche d'une solution amiable (un accord peut être partiel et/ou provisoire)
- Possibilité de mesures d'instruction : production de documents (arrêté d'insalubrité, rapports), vue des lieux (éventuellement avec expert), expertise.



Les procédures : II. Contentieux

En cas de désaccord :

- La situation peut être expliquée en quelques minutes et les parties ont les documents (bail, états des lieux, etc.): la cause est entendue « en débats succincts », prise en délibéré et le jugement est prononcé dans un délai de 8 jours à un mois
- Le dossier doit être mis en état (échange de documents et/ou de conclusions) : remise à une audience ultérieure ou calendrier judiciaire.

Gestion des délais : le juge de paix tente d'allier la sauvegarde des droits de parties et le respect des droits de la défense.



Les procédures : II. Contentieux

Cas particulier de la demande d'expulsion justifiée par un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité

- Compétences concurrentes du bourgmestre et du juge de paix avec risque de « se renvoyer la balle ».
- Le juge de paix tranche un litige entre un bailleur et un locataire/n'exécute pas une décision administrative.
- L'expulsion est « l'accessoire » d'un jugement prononçant la nullité ou la résolution d'un bail (ou déclarant une occupation illégitime).

Or, la nullité du contrat de bail est actuellement envisagée en doctrine et en jurisprudence dans les cas les plus graves, lorsqu'un immeuble ne respecte pas, depuis le début de la location, les règles essentielles de salubrité (autant d'éléments à établir).

La résolution du bail est prononcée aux torts du bailleur ou du locataire. Le juge de paix doit dès lors vérifier à qui est imputable la non-conformité.

Il ne peut dès lors y avoir aucune automaticité « arrêté d'insalubrité → expulsion par le juge de paix ».



Règles de procédure spécifiques aux expulsions

Chapitre *XVbis*. Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion (art. 1344*bis* – 1344*septies*)

Règles qui s'appliquent aux demandes tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail de résidence principale ou un bail commercial portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence.

1. Le greffier (ou l'huissier de justice) envoie une copie de la requête au CPAS et celui-ci « offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale. »



Règles de procédure spécifiques aux expulsions

2. L'expulsion ne peut être exécutée en tout état de cause qu'après un délai d'**un mois** suivant la **signification** du jugement, sauf si :
- le bailleur prouve l'abandon du bien ;
 - les parties ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ;
 - le juge prolonge ou réduit ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine.
- + Règles applicables à l'exécution (renvoi à l'intervention de M^e Berne)



Règles de procédure spécifiques aux expulsions

Chapitre XV^{ter}. Procédure en matière d'expulsion de lieux occupés sans droit ni titre (art. 1344^{octies} – 1344^{duodecies}) - Loi « anti-squat » du 18 octobre 2017

- Introduction par requête contradictoire ou unilatérale (urgence)
 - Fixation dans les 8 jours (2 jours pour les requêtes unilatérales)
 - Copie de la requête adressée au CPAS
 - Délais d'expulsion : en principe 8 jours, sauf allongement du délai par le juge de paix (max. 1 mois si le propriétaire est un « privé », max. 6 mois si le propriétaire est un pouvoir public)
- + règles d'exécution



Règles spécifiques aux expulsions : *les moratoires*

- En Wallonie – Sociétés de logements de service public :
Art. 94 du Code wallon de l'habitat durable :
« Aucune décision d'expulsion ne peut être exécutée du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante. L'expulsion trouve à s'appliquer si le ménage n'accepte pas de suivre une guidance auprès du centre public d'action sociale »
- En Wallonie – autres logements : le moratoire prévu pendant l'hiver 2022-2023 n'a pas été reconduit
- À Bruxelles : nouveau moratoire « permanent »
 - 1^{er} novembre – 15 mars
 - Focus sur les aides aux locataires/procédure détaillée (complexe)
 - Création d'un fond d'indemnisation des bailleurs



01

02

03

Exécution d'une décision d'expulsion

La parole à l'huissier de justice

Éric Berne
Huissier de justice
Resalex



LA PROCÉDURE D'EXPULSION FORCÉE PAR HUISSIER DE JUSTICE

Éric BERNE

Lic. droit – Huissier de justice

Administrateur et directeur des formations UFHJ



PLAN DE L'EXPOSÉ

1. Siège de la matière
2. Le titre exécutoire
3. Mandat d'exécution et provision
4. La signification du titre au locataire – le préalable obligatoire
5. La préparation de l'expulsion
6. Les opérations d'expulsion
7. Le sort des biens expulsés
8. Cas particuliers de la trêve hivernale en Wallonie
9. La loi anti-squat/occupation sans titre ni droit



1. Siège de la matière

- Art. 1344*bis* à 1344*septies* du Code judiciaire (baux d'habitation)
- Loi du 18/10/2017 dite « Loi anti-squat »
(modification art. 439 et 442/1 du CP : infraction pénale)
- Art. 1344*octies* à 1344*duodecies* du Code judiciaire
(expulsion occupant sans titre ni droit)
- ! Bruxelles : Ordonnance du 22/6/2023 (abroge les art. 1344*bis* à 1344 *septies* du C. jud. pour les expulsions à Bruxelles – uniquement les baux d'habitation et baux commerciaux)



2. Le titre exécutoire

- Jugement rendu par le Juge de Paix
- Le procès-verbal de conciliation
- Le jugement d'accord
- La sentence arbitrale
- Jugement du TPI rendu en degré d'appel
- Acte notarié (vente gré à gré/judiciaire)



3. Mandat d'exécution et provision

- Mandat officiel et précis à l'huissier de justice par le propriétaire et/ou son avocat - instruction d'expulser
- Levée de l'expédition du jugement au greffe de la Justice de Paix (art. 1386 C. jud.)
- Demande de provision préalable



4. La signification du jugement au locataire

Avec commandement de déguerpir !

Effets juridiques :

- Préalable obligatoire à toute exécution (art. 1495 du Code judiciaire)
- Point de départ du délai de recours
- Point de départ du délai fixé par le Juge avant de pouvoir expulser



Utilités pratiques :

- Rencontre du locataire/tiers occupant - Information sur ses droits/obligations - Connaître ses intentions et la situation familiale
- Estimer le travail à réaliser et le temps requis pour les opérations d'expulsion



Informations spécifiques au locataire dans l'acte de signification du jugement :

- Quant au sort des biens se trouvant encore dans l'habitation au moment de l'expulsion (art. 1344*quinquies* C. jud.)
- Quant à la communication au CPAS d'une copie du jugement à défaut d'opposition dans les 4 jours (sauf si formalité déjà accomplie lors de l'introduction de l'instance – art. 1344*sexies*)

Publicité - Information spécifique au Fichier central des avis de saisies (loi du 26/12/2022 – vigueur 1/1/2023)

- Avis d'expulsion dans les 3 jours de la signification (art. 1390, § 1/1 C. jud.)



5. La préparation de l'expulsion

- Informations/instructions particulières du propriétaire
- Prise de contact avec le CPAS/SRPA
- Déménageurs et serrurier
- Commune (service travaux)
- Police :
 - attester de la légalité de l'intrusion domiciliaire
 - garantir l'absence de voie de fait
 - procéder si nécessaire à l'expulsion par la force
 - assurer la sécurité des différents intervenants
 - surveillance des biens placés sur le carreau de la voie publique
- Fixation de la date d'expulsion
- Communication au locataire de la date de l'expulsion (Art. 1344ter §1 C. jud. - délai de 5 jours ouvrables à respecter – pas de forme particulière – LR - ! Art. 53bis C. jud)



6. Les opérations d'expulsion

- Uniquement un jour ouvrable et entre 06h00 et 21h00
- Ouverture de porte par le serrurier si nécessaire
- L'huissier fait part de son mandat aux occupants et de l'objet de son intervention
- Invite les occupants à quitter les lieux
- Fait interdiction d'encore y pénétrer
- Fait vider les lieux par les déménageurs – Biens meubles placés sur le carreau de la rue (sort des déchets)
- Fait procéder au remplacement de la serrure
- Procède au relevé des compteurs/constat éventuels dégâts
- Dresse son procès-verbal et remet copie au locataire si présent



7. Sort des biens meubles

- Saisie éventuelle si valeur de réalisation suffisante (! Art. 1408 C. jud. – biens insaisissables) – biens transportés à la salle de vente
- Prise en charge par l'administration communale qui en dresse la liste et consignation dans un registre. Conservation pendant un délai de 6 mois max. (art. 1344quinquies) sauf si bien périssable ou préjudiciable à l'hygiène (NB : vélo = 3 mois)
- Abrogation de la Loi du 30/12/1975 – actuel. Art. 3.58 à 3.60 du Livre 3 du C. civ.
- Art. 3.58 du Livre 3 du C. civ → invitation au propriétaire à venir chercher les biens par LR dans le mois de l'expulsion
- Frais d'enlèvement et de conservation à charge de l'expulsé. Droit de rétention possible sauf biens insaisissables
- Biens non réclamés après 6 mois : la commune peut en disposer de bonne foi et d'une manière économiquement justifiée
- Si vente : produit conservé pendant 5 ans au profit de l'expulsé (sous déduction des frais de conservation)
- Commune ne devient propriétaire des biens non réclamés ou du produit de vente qu'après 5 ans (art. 3.59 C civ)



8. La trêve hivernale

- Code wallon du logement et de l'habitat durable (Décret du 29/10/1998).
Modification en 2013 (Décret du 16/05/2013)
- Instauration d'un moratoire durant la période hivernale – art. 94 (du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante)
- Champ d'application : logements de service public (pas les logements privés – situation à Bruxelles)

Exceptions :

- Le locataire/ménage refuse de suivre une guidance auprès du CPAS (preuve du refus à soumettre à l'hdj par la société de logement social)
- Interdiction d'occuper l'immeuble (arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité pris par le bourgmestre)



9. Loi anti-squat

Volet pénal :

- Loi du 18/10/2017 (modifié récemment par la Loi 6/12/2022)
- Vise les occupations illégitimes de propriété d'autrui (habitée/non habitée)
- Érige les faits en infraction pénale (art. 439 & 442/1 CP)
- Procédure d'expulsion visée à l'article 12
- Ordonnance d'évacuation sur demande du titulaire du droit de propriété par le PR après autorisation du Juge d'instruction - exécution ensuite par le PR avec la force publique
- Recours possible devant le Juge de Paix (procédure accélérée – audience dans les 10 jours du recours et décision dans les 10 jours de l'audience)
- Décision du Juge de Paix pas susceptible de recours



Volet civil : occupation sans titre ni droit

- Procédure visée aux articles 1344*octies* à 1344*undecies* du C. jud. (introduit par la loi du 18/10/2017)
- Requête contradictoire auprès du Juge de Paix ou en cas d'absolue nécessité par requête unilatérale (identité occupant inconnue), citation par HDJ
- Délai d'expulsion + court (8 jours après la signification du jugement), mais délai peut être prolongé pour circonstances particulières (période hivernale, possibilité de relogement) - NB : max. 1 mois (propriétaire privé) et max. 6 mois (logement sociaux)
- Signification jugement par voie d'affichage si demande par requête unilatérale
- Procédure d'expulsion à l'expiration du délai



En conclusion et... pour aller plus loin



Espace Logement

<https://www.uvcw.be/logement/accueil>



Nos prochaines formations

<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>

Webinaire « **Les expulsions domiciliaires** » - Partie 2

19 décembre 2023 - de 14 à 15h50 - <https://www.uvcw.be/formations/4648>



Kits numériques

Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune

<http://uvcw.be/espaces/formations/920.cfm>