

# 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



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



**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.



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)

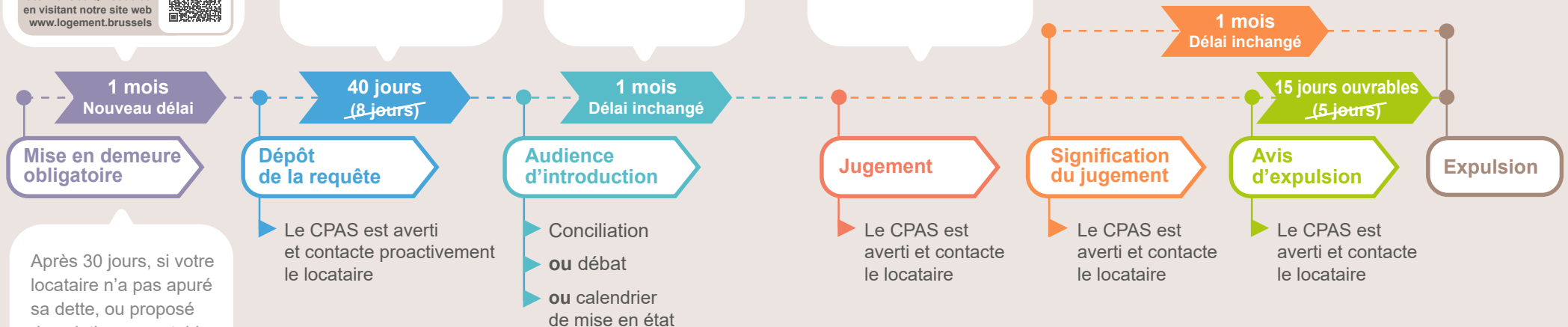


Votre locataire a **40 jours** pour soit se mettre en ordre de paiement, soit vous proposer une solution (si l'expulsion est demandée dans votre requête, le CPAS en est informé et prend contact avec le locataire).

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'avis d'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.**



Après 30 jours, si votre locataire n'a pas apuré sa dette, ou proposé de solution acceptable, vous pouvez introduire une requête en vue d'obtenir son expulsion.



## 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 contre partie 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 avez obtenu un jugement, après le 15 août, autorisant l'expulsion de votre locataire et celle-ci aurait dû être exécutée durant le moratoire hivernal.
- Votre locataire n'a pas payé l'indemnité d'occupation pendant la période du moratoire hivernal (du 1<sup>er</sup> novembre au 15 mars).

## COMMENT INTRODUIRE VOTRE DEMANDE D'INDEMNISATION ?

Si vous avez droit à l'indemnité d'occupation, vous pouvez en faire la demande **à partir du 16 mars 2024, ou avant cette date si le locataire quitte le logement avant la fin du moratoire.**

Vous devrez compléter un formulaire\* et également fournir une copie des documents suivants :

- le jugement autorisant l'expulsion ;
- le contrat de bail conclu et la preuve de son enregistrement ;
- la carte bancaire du compte sur lequel doit être versée l'indemnisation.

Vous pouvez soumettre votre demande\*, accompagnée des 3 documents mentionnés ci-dessus :

- en ligne via le site [www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)
- via les bornes interactives à la réception 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**
- par courrier recommandé ou contre accusé de réception à l'adresse suivante :  
**Direction de l'Inspection Régionale du Logement  
GOB - Bruxelles Logement  
Place Saint Lazare 2 (Tour Iris) - 1035 Bruxelles**

\* Le formulaire permettant d'introduire votre demande sera disponible dans le courant du mois de novembre 2023 sur le site de Bruxelles Logement et aux bornes de l'Iris Tower.



### 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.

# 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)

Août 2023