

## LUTTE CONTRE LES EXPULSIONS



### LES EXPULSIONS À BRUXELLES

Selon une récente étude parue dans *Brussels Studies* dans le cadre d'un travail de recherche mené tout au long de l'année 2018, pas moins de 11 ménages reçoivent un ordre d'expulsion chaque jour à Bruxelles<sup>1</sup>. Ce chiffre ne tient pas compte des expulsions illégales ou informelles, qui s'avèrent très difficiles à quantifier étant donné qu'elles sont opérées en dehors de tout cadre légal (elles peuvent néanmoins être sanctionnées légalement). Nos membres témoignent régulièrement de cas d'expulsions sauvages par simple changement des serrures par exemple.

Dans plus de 8 cas sur 10, ce sont les arriérés de loyer – d'un montant médian de 2 900 € – qui sont à l'origine des jugements d'expulsion

(1) Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen et Bas van Heur, « Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ? », *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, n° 176, <http://journals.openedition.org/brussels/6434>

prononcés en justice de paix. Ces demandes d'expulsions émanent en grande majorité de propriétaires privé·es mais il peut arriver que de telles demandes émanent également de bailleurs publics tels que des SISF, les AIS ou les CPAS. Si les AIS et les CPAS affichent des taux d'expulsion élevés, cela pourrait notamment s'expliquer par la présence de nombreux logements de transit au sein de leur parc. En effet, ces logements ne peuvent être occupés que pour une durée maximale de 18 mois, ce que nous estimons inapproprié lorsqu'aucune solution de relogement n'est prévue au terme du bail.

Lors des audiences, les locataires sont rarement présent·es<sup>2</sup>. Ces absences peuvent s'expliquer par une série de raisons (barrière linguistique, peur de la confrontation, non relevé du courrier, etc.) De plus, seul·es 10 % d'entre eux et elles sont représenté·es par un·e avocat·e lors de l'audience, contre 70 % des propriétaires.

(2) 60 % des décisions sont prises malgré l'absence des locataires à l'audience en justice.

Selon le Front Anti-Expulsions, qui lutte depuis 2020 contre les expulsions domiciliaires, le problème ne se situe pas au niveau des individus mais du système dans lequel nous évoluons : « *Nous sommes tous et toutes victimes d'un système qui fait du logement une marchandise et qui donne aux uns le droit de priver les autres d'un chez-soi.* » Le Front est aussi à l'origine d'une brochure intitulée *Petit guide pour les locataires assignés en justice de paix*, consultable en ligne<sup>3</sup>. La brochure n'a cependant pas été adaptée depuis la révision de la procédure d'expulsion en 2023, qui prévoit notamment l'allongement des délais ainsi qu'un moratoire hivernal.

(3) À télécharger et à feuilleter ici : <https://www.stopexpulsions.be/podcasts>

En 2018, 11 ménages par jour reçoivent un ordre d'expulsion à Bruxelles

## LE MORATOIRE HIVERNAL

Le secteur du droit au logement revendiquait depuis toujours la mise en place d'un moratoire hivernal généralisé pour l'ensemble des logements privés et publics à Bruxelles. C'est désormais chose faite. Le moratoire hivernal interdit depuis 2023 les expulsions entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars.

S'il nous semble indispensable d'interdire a minima les expulsions au cours de la période hivernale lorsque les températures sont les plus basses, les risques pour les locataires visés par une expulsion sont eux, présents toute l'année. C'est pourquoi nous



revendiquons un Plan « 4 saisons » qui comporterait notamment des mesures de prévention, une meilleure visibilité des AIPL, des politiques structurelles et un meilleur accès aux droits.

La lutte contre les expulsions domiciliaires passe également par la création d'un Fonds de garantie des arriérés locatifs (qui serait financé par les montants des garanties locatives) intervenant en amont de la procédure judiciaire<sup>1</sup>. C'est l'outil le plus équilibré pour empêcher la procédure d'expulsion sans pour autant mettre le/la propriétaire dans une situation financière potentiellement difficile. Il existe actuellement un Fonds budgétaire régional de solidarité mais qui intervient uniquement dans la prise en charge des indemnités d'occupation dues aux bailleur·ses empêché·es d'expulser pendant la période du moratoire hivernal<sup>2</sup>.

(1) Comme proposé par le Conseil Consultatif du Logement (CCL) dans son avis d'initiative intitulé « Les expulsions locatives en matière de baux privés » et remis au gouvernement bruxellois le 15/12/21.

(2) L'indemnité d'occupation est due pour la durée du moratoire hivernal à partir de la date à laquelle l'expulsion est autorisée et jusqu'au départ effectif du/de la locataire.

## PAS D'EXPULSION SANS RELOGEMENT

Nous plaidons pour que de véritables solutions d'accueil et d'accompagnement au relogement soient mises en œuvre en cas d'expulsion. Une obligation de moyens est présente dans le chef des autorités publiques mais compte-tenu des réalités immobilières et de la crise du logement en région bruxelloise, les résultats sont souvent maigres.

Le traumatisme engendré par l'expulsion doit en effet être limité au maximum via des places d'accueil d'urgence et des solutions de logements transitoires renforcées. L'accompagnement des personnes doit être assuré tout au long du processus : une meilleure coordination et articulation des différents acteurs concernés (communes, région, SISF, régie foncière, CPAS, AIS, associations de terrain, familles) est donc nécessaire.

*Pas d'expulsion sans relogement, la responsabilité du relogement devant être imputée aux pouvoirs publics, qui se doivent de garantir le droit au logement inscrit à l'article 23 de la Constitution belge.*

## NOS REVENDICATIONS

- ▶ Pas d'expulsion sans réel relogement, la responsabilité du relogement devant être imputée aux pouvoirs publics, qui se doivent de garantir le droit au logement inscrit à l'article 23 de la Constitution belge.
- ▶ La création d'un Fonds de garantie des arriérés locatifs.
- ▶ L'adoption, au niveau régional, d'un Plan « 4 saisons », permettant la mise en place d'un protocole d'urgence lorsque l'expulsion est inévitable et qu'il n'existe pas de solution de relogement.
- ▶ L'obligation, pour le CPAS, de s'assurer que le/la locataire ait bien reçu et compris l'information concernant une potentielle expulsion.
- ▶ L'obligation de mentionner dans les courriers du CPAS l'ensemble des structures IPL de la commune où vit le/la locataire visé·e par une expulsion afin qu'il/elle puisse trouver la meilleure aide possible en termes de relogement.
- ▶ L'abolition de la loi dite « anti-squat » de 2017.
- ▶ Un meilleur accès aux droits pour l'ensemble des locataires et des occupant·es en ce compris les personnes sans-papiers.

# LUTTE CONTRE LES EXPULSIONS

