

# AGIR FACE AUX EXPULSIONS DE LOGEMENT EN WALLONIE



**Petit guide juridique et pratique pour locataires  
menacé-es d'expulsion et pour les personnes  
qui les soutiennent.**

## Trois types d'expulsions 7



### Expulsion illégale 9

Qu'est-ce que c'est ? 9

Comment porter plainte si vous êtes menacé-e d'expulsion illégale ? 10



### Expulsion judiciaire 12

Qu'est-ce que c'est ? 12

Le défaut d'entretien, qu'est-ce que c'est ? 13

La fin d'un bail, comment ça se passe ? 14

Défaut de paiement 15

Les étapes d'une procédure d'expulsion judiciaire 16

Le rôle des CPAS 31



### Expulsion administrative 32

Qu'est-ce que c'est ? 32

Recours possible 35

Comment faire en pratique pour introduire un recours au Conseil d'Etat ? 37

Obligation de relogement 37

Aide financière possible 38

<b>Et les squats dans tout ça ?</b>	<b>40</b>
<b>Qu'est-ce que c'est ?</b>	<b>40</b>
<b>Et la loi anti-squat,     comment ça marche ?</b>	<b>41</b>
<b>La procédure unilatérale,     qu'est-ce que c'est ?</b>	<b>43</b>
<b>Comment faire appel à un-e avocat-e ?</b>	<b>47</b>
<b>Aide juridique « gratuite » ?</b>	<b>47</b>
<b>Comment trouver un-e avocat-e ?</b>	<b>48</b>
<b>Où trouver de l'aide et des conseils juridiques ?</b>	<b>50</b>
<b>Qui sommes-nous ?</b>	<b>54</b>

Trop souvent les personnes qui subissent une expulsion n'ont pas la possibilité de réagir et se défendre. Trop souvent, les expulsions se passent en silence et en dehors des regards. Trop souvent, nous nous sentons impuissant.e. Pourtant, les expulsions sont évitables.

Cette brochure est née dans la continuité d'une série de recommandations formulées par le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH)<sup>1</sup> et des acteur·ices concerné·es par la problématique des expulsions domiciliaires. Elle est le fruit d'une longue réflexion et d'un travail d'écriture collectif. Avec l'envie de combler un manque d'informations. Cet écrit tente un aller-retour entre théorie et pratique à partir de témoignages de personnes concernées par les expulsions et de dossiers concrets.

Elle se veut être un outil d'information, de sensibilisation et de mobilisation à destination des personnes menacées d'expulsion et de leurs soutiens (travailleur·euses sociaux·ales, militant·es, associations, proches...).

Elle ne remplace pas une défense avec un·e bon·ne avocat·e, elle la complète et elle tente de mettre en avant les pièges à éviter pour retrouver un minimum de marge de manœuvre par rapport à la violence d'une expulsion de logement.

On y retrouve les différents types d'expulsions (judiciaire, administrative, illégale...), les étapes de ces procédures, les moyens de défense, les droits des habitant·es et le rôle des différentes parties (locataires, propriétaires, squatteur·euses, juges de paix, huissier·es de justice, CPAS, police...).

Enfin, c'est un outil qui peut servir d'appui pour faire appliquer une obligation de relogement suite à une expulsion administrative. Un outil à utiliser en parallèle de mobilisations collectives..

**Parce que les expulsions nous concernent tous et toutes.  
Parce que le droit au logement est une question collective de société.**

---

1 Rassemblement Wallon pour le droit à l'habitat.

## A QUI « ON » S'ADRESSE ?

Cette brochure s'adresse en priorité aux personnes menacées d'expulsions, à leur proche (ami-e ou famille), à leur soutien (travailleur-euse social-e, militant-e pour le droit au logement) et à toutes les personnes qui veulent faire des expulsions un problème de société.

Nous avons hésité sur le choix du pronom ou du déterminant à utiliser, « la ou le locataire », « vous » en tant que personne menacée d'expulsion ou encore le « on » plus impersonnel.

L'utilisation constante du « vous » aurait marqué une forme de distance. L'utilisation constante du « nous » aurait été trop pompeuse. L'usage constant du terme « locataire » aurait fait un manuel uniquement adressé aux travailleur-euses sociaux-ales.

Nous avons fait le choix d'un usage aléatoire du « on », du « vous » et de « lae locataire ». Aussi parce que les rôles changent et qu'une personne X ayant été expulsée dans son passé peut très bien se retrouver à soutenir une autre personne Y menacée d'expulsion lors de son procès.

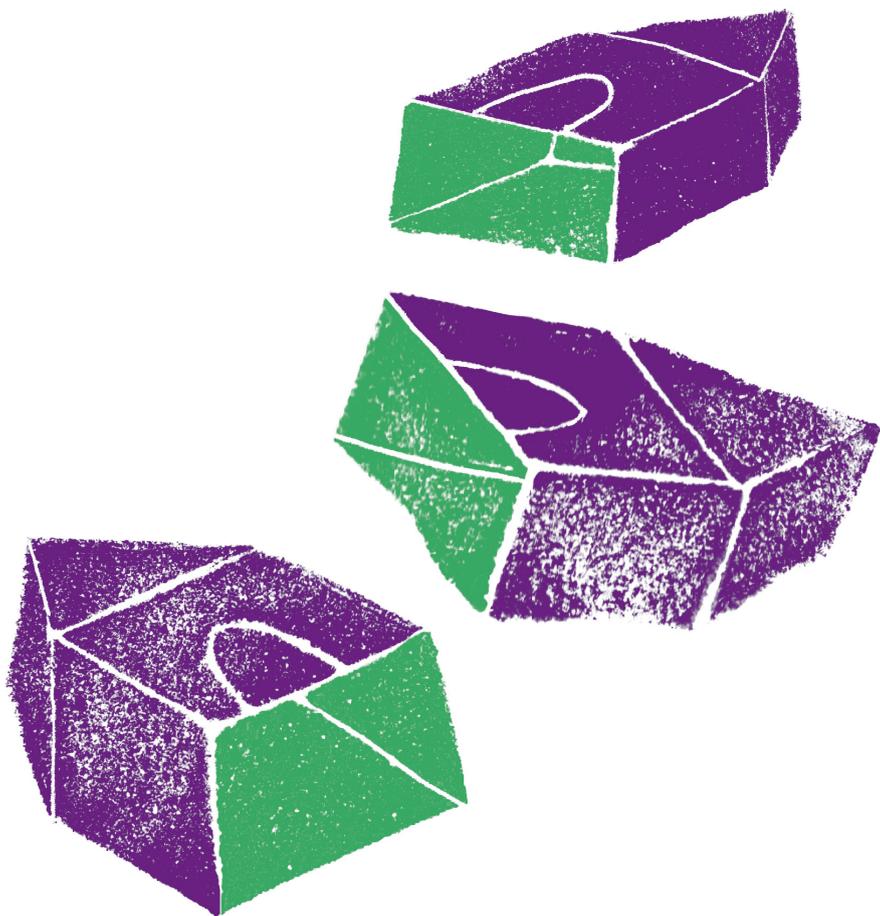
Parce que nous sommes pour un « on » pluriel, un « on » qui ira en justice avec la personne menacée d'expulsion, un « on » qui ne laissera pas lae locataire seul-e parce que les expulsions ne sont pas un problème individuel.

## ÉCRITURE INCLUSIVE

Afin de brouiller un peu les codes orthographiques de notre belle langue sexiste et dans une perspective de convergence avec les luttes féministes ce guide utilise une écriture inclusive. En ce sens, l'utilisation du langage épïcène (lae pour la et le, iel pour il et elle, etc.) et des points médians sont privilégiés pour tendre vers plus d'inclusivité tout en essayant au mieux de faciliter le confort de lecture et la bonne compréhension de chacun-e. Afin que les mots soient moins lourds visuellement, nous écrivons par exemple, « habitant-es » et non pas « habitant-e-s ».

Nous souhaitons aussi attirer l'attention des lecteur-trices sur le fait que les lois et autres dispositions légales évoluent avec le temps et sont propres à chaque région en Belgique (Flandres, Wallonie ou Bruxelles). Soyez bien attentif-ve au lieu géographique de la menace d'expulsion. Et n'hésitez pas à contacter une association en cas de doutes !

RWDH, septembre 2023.



## TROIS TYPES D'EXPULSIONS

Il est important de savoir à quel type d'expulsion le locataire est confronté-e. Les marges de manœuvre seront différentes en fonction des situations rencontrées.



**Une expulsion illégale**, C'est quand un-e propriétaire met des locataires dehors sans passer par la justice au moyen de pressions, violences, destruction de biens...



**Une expulsion judiciaire**, C'est une expulsion qui a lieu suite à la décision d'un-e juge de paix et dont la procédure est bien encadrée par la loi.



**Une expulsion administrative**, C'est une expulsion liée à l'insalubrité ou au fait que le logement ne réponde pas aux règles d'urbanisme<sup>1</sup>. Elle a lieu quand le logement est déclaré inhabitable suite à une décision du/de la bourgmestre.

Pour chacune de ces expulsions, les modalités d'actions et de recours seront différentes.

---

<sup>1</sup> Une décision de justice est nécessaire pour obtenir l'expulsion des locataires même en cas d'irrégularité urbanistique.

Questions pour distinguer les types d'expulsions	Expulsion illégale page 9	Expulsion judiciaire page 12	Expulsion administrative page 32
Quelle autorité décide ?	Bailleur-euse, propriétaire, marchand-e de sommeil...	Juge de Paix ou Tribunal de première instance	Bourgmestre
Qui applique la décision ?	Bailleur-euse, propriétaire, homme ou femme de main...	Huissier-e de justice et police	Commune
Le CPAS doit-il être informé ?	Non	Oui en partie	Non
Une offre de relogement doit-elle être proposée ?	Non	Non	Oui
Quelle est la base légale de la procédure ?	Aucune	Code judiciaire	Code wallon du logement et de l'habitat durable et nouvelle loi communale
Recours possible ?	Oui en partie	Oui	Oui

# EXPULSION ILLÉGALE

## QU'EST-CE QUE C'EST ?

Une expulsion illégale est une expulsion qui a lieu en dehors du code judiciaire. Aucune expulsion n'est légale sans passer par une procédure en justice de paix ! Quelle que soit la raison, pour expulser un-e locataire, il faut toujours une décision de justice.



**Si votre propriétaire ou n'importe qui d'autre souhaite rentrer chez vous sans votre consentement, rappelez-lui/elle l'inviolabilité de votre domicile, c'est un principe constitutionnel important !**

Si votre propriétaire menace de vous expulser par la force, qu'il force ou remplace la serrure, qu'il dégrade le mobilier ou parfois même le logement, rappelez-lui que vous avez des droits. Ces actes sont graves et constituent souvent des infractions pénales !

Les références à la loi que vous pouvez rappeler au/à la propriétaire ou à la police sont :

- \* Personne ne peut JAMAIS se faire justice soi-même !
- \* S'introduire dans le logement par des menaces, par la violence, par effraction ou avec de fausses clés (article 439 du Code pénal).
- \* Voler ou confisquer du mobilier (art. 461 et 463 du Code pénal), avec effraction (484 et 467).
- \* Causer des dégâts au mobilier avec violence ou menaces (art. 528 Code pénal), avec des circonstances aggravantes dans une maison habitée (art. 530), si les infractions sont commises par deux ou plusieurs personnes (art. 471 Code pénal).
- \* Menacer d'attenter à la personne ou à ses biens (art. 330).

Toutes ces actions sont illégales et passibles de poursuites pénales.

## QUE FAIRE EN PRATIQUE ?



Si vous êtes menacé-e d'une expulsion illégale, essayez de ne pas rester seul-e face à cette situation. Être nombreux-ses pour soutenir lae locataire dans des moments de tensions peut éviter que lae propriétaire ne fasse « n'importe quoi ». Vous pouvez aussi appeler la police pour qu'elle vous protège d'une expulsion illégale. C'est un conseil à double tranchant parce que la police ne connaît pas toujours la loi... Il arrive que la police prenne position pour lae propriétaire (concernant une maison squattée par exemple) ou qu'elle refuse d'enregistrer votre plainte. La présence d'une autre personne (travailleur-euse social-e, militant-e, proche, avocat-e...) permet parfois que lae propriétaire et la police adoptent un comportement plus collaboratif en faveur des locataires.



**Pour éviter de tout perdre et d'être confronté-e à d'autres difficultés administratives, pensez à mettre vos documents importants dans un lieu sûr (papiers administratifs, argent, preuves, etc.).**

## COMMENT PORTER PLAINTE SI VOUS ÊTES MENACÉ-E D'EXPULSION ILLÉGALE ?

\* Déposer une plainte auprès du commissariat de police de la commune correspondant au lieu du domicile.

\* En cas de refus, faire valoir les articles du Code pénal (voir page précédente) ou demander l'intervention du Commissaire.

\* Les forces de l'ordre ne peuvent pas refuser d'acter une plainte.

\* Il ne faut pas accepter d'être renvoyé-e vers lae Juge de Paix pour ces actes-là.

- \* Si le refus est maintenu, allez déposer la plainte dans un autre commissariat.
- \* Demander l'intervention des forces de l'ordre auprès du/de la propriétaire : elles sont en mesure de rappeler que ces actes sont passibles de sanctions pénales, de réclamer la remise des clés et que lae locataire puisse réintégrer son logement. On peut même faire appel à un-e serrurier-e.
- \* Quand la plainte est actée, demander une copie du procès-verbal ou de l'audition.
- \* Avec la plainte, il est possible d'aller en justice de paix et réclamer des indemnités pour la rupture du contrat. Si la plainte est actée, il est possible de s'adresser au/à la Procureur-e du Roi pour se constituer partie civile et demander des dommages et intérêts (même si l'expulsion n'a pas lieu).

Sources : Solidarités Nouvelles asbl

## CONSEIL

Ne dites pas à la police que la personne visée par la plainte est votre propriétaire ! Dites que vous portez plainte contre M. ou Mme Machin (sans parler du fait que c'est votre propriétaire). Cela pour éviter que certains agents de police ne vous renvoient vers la Justice de Paix.

L'ensemble de ces actions peuvent aider lae locataire à récupérer ses affaires et/ou à réintégrer le logement si c'est son souhait et s'il n'y a pas de risque.

# EXPULSION JUDICIAIRE

## QU'EST-CE QUE C'EST ?

Une expulsion judiciaire est décidée par un-e juge de paix et comporte plusieurs étapes importantes : l'introduction d'une requête par le propriétaire ou d'une citation par un huissier, une audience devant le juge et des délais avant une éventuelle expulsion par un huissier et la police.

C'est donc l'aboutissement d'une procédure en justice de paix entamée par un-e propriétaire pour un motif précis. Plus de sept expulsions judiciaires sur dix ont lieu car le locataire n'a pas su payer son loyer. Ce sont donc bien les loyers qui sont impayables et non l'inverse !

Si vous rencontrez des difficultés financières pour payer votre loyer sachez que vous n'êtes pas seul-e : il existe des moyens de vous faire aider.



L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement asbl propose une permanence juridique gratuite (financée par la Wallonie) pour toute personne se posant une question par rapport à une dette (contestation, plan de paiement...), à des difficultés financières (crédit, arriérés de factures, huissier, société de recouvrement,...) ou à la médiation (amiable ou règlement collectif de dettes).

### CONTACT :

\* par téléphone, les mercredis et vendredis de 9h à 12h au **071.33.12.59** (tapez 1)

\* par email à l'adresse [consultations@observatoire-credit.be](mailto:consultations@observatoire-credit.be).

Sachez aussi, que ce n'est pas une bonne idée de ne pas payer son loyer en invoquant des fautes du propriétaire... Ne pas payer son loyer pour un motif de travaux non réalisés ou le mauvais état de votre habitation revient à se mettre automatiquement en défaut par rapport au propriétaire et augmente le risque de vous faire expulser.

## CONSEIL

Au plus tôt vous faites les démarches et vous vous renseignez sur vos droits, au mieux c'est. Conservez tout ce qui pourra servir de preuves : e-mails, preuves de paiements, bail, sms (toutes les juges n'acceptent pas les sms) etc.

Si vous ne voulez/pouvez plus payer, écrivez-le au propriétaire avant l'impayé, expliquez votre situation et les motifs pour lesquels vous arrêtez de payer, et surtout gardez des preuves de ces échanges et prenez contact directement avec une association pour vous aider dans les démarches.

Il y a aussi d'autres raisons possibles pour qu'un-e propriétaire demande une expulsion judiciaire comme le défaut d'entretien, le trouble de voisinage ou un conflit sur la fin du contrat de bail.

## LE DÉFAUT D'ENTRETIEN, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le « défaut d'entretien » peut-être une source de litige entre bailleur-euse et locataire sur la responsabilité des mauvaises conditions d'habitation. En bref, le gros entretien lié à la vétusté, l'usure normale ou un cas de force majeure sont à charge du/de la propriétaire. Le bailleur-euse a aussi l'obligation de transmettre au/à la locataire les informations utiles pour l'entretien des appareils et équipements mis à disposition des locataires.

Les locataires doivent veiller au « menu entretien<sup>2</sup> », aux réparations minimales dues à l'utilisation normale de l'habitation louée et à la remise en état de ce qui a été détérioré par leur faute (remplacer une vitre cassée par exemple). Les locataires ont aussi l'obligation de prévenir le bailleur-euse de toute défectuosité ou anomalie dans le bien loué.

Si vous êtes logé-e dans de mauvaises conditions ou que vous rencontrez des difficultés avec votre propriétaire, il peut être

---

2 Une liste a été fixée par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018. Pour la trouver, tapez : une liste non limitative des entretiens et travaux en Wallonie sur un moteur de recherche.

utile de lui montrer que vous connaissez vos droits, de garder des preuves, de prendre des photos, de s'entourer de personnes qui peuvent vous aider et de rentrer en contact avec des associations de terrain ou avec le CPAS. Idéalement, faites cela avant que la propriétaire n'entame une quelconque démarche contre vous.

Pour un aperçu des démarches qu'il est conseillé de faire pour informer la bailleur-euse des travaux à effectuer et pour la mettre en demeure si nécessaire voir → <https://logement.wallonie.be/fr/page/travaux-reparations>

Vos arguments auront plus de poids et vous éviterez peut-être que votre propriétaire entame une procédure en Justice de Paix.

### QUE FAIRE EN PRATIQUE ?

Si le logement que vous louez ne respecte pas les critères minimaux de salubrité (sécurité, équipement sanitaire, étanchéité, ventilation, éclairage naturel, stabilité du bâtiment, installations de gaz, électricité, circulation au niveau des sols et des escaliers...) vous pouvez demander une enquête de salubrité<sup>3</sup>.



**Mais attention, parfois cette demande d'enquête peut aboutir à la fermeture du logement et/ou se retourner contre les locataires qui devront rapidement quitter les lieux.**

## LA FIN D'UN BAIL, COMMENT ÇA SE PASSE ?

Le fait de vivre dans un logement et de payer un loyer, même sans contrat de bail écrit vous garantit des droits. La propriétaire doit respecter toutes les règles du bail.

Si vous n'avez pas de bail écrit, mais que vous avez des preuves que vous louez le logement et que vous payez un loyer (mails, reçus, virements bancaires), cela vous garantit des droits.

---

<sup>3</sup> Les démarches concernant la procédure sont expliquées ici : <https://logement.wallonie.be/fr/page/la-qualite-des-logements-en-wallonie>.

Un contrat de bail ne se termine pas automatiquement. Sauf si le contrat de bail de résidence principale est de moins de 3 mois. Le propriétaire qui veut mettre fin au bail doit respecter les règles de durée et de fin de bail concerné. Exemple : si vous signez un contrat de bail de résidence principale du 1er juin 2022 au 31 mai 2023 et que le propriétaire ne vous envoie pas de préavis 3 mois avant le 31 mai 2023, votre bail sera prolongé soit pour la durée indiquée dans votre bail (sans dépasser une durée de 3 ans à partir du 1er juin 2022), soit pour 9 ans à partir du 1er juin 2022, si rien n'est prévu dans votre bail.



**En l'absence d'un écrit, un bail verbal d'une résidence principale est d'une durée de 9 ans. Si ni vous, ni le propriétaire ne remettez un renouveau valable, le bail de 9 ans se prolonge à chaque fois pour une durée de 3 ans.**

**Le loyer d'un bail verbal ne peut pas être indexé. Gardez des preuves de paiement !**

## **DÉFAUT DE PAIEMENT**

Si vous rencontrez des difficultés financières pour payer votre loyer, vous pouvez faire appel à un service de médiation de dettes. C'est un service qui a pour but d'aider toute personne concernée à apurer ses dettes. Vous pouvez obtenir cette aide en sollicitant le CPAS de votre commune ou une association agréée<sup>4</sup>. Vous pouvez aussi faire un écrit à votre propriétaire en expliquant votre situation. **Et surtout, gardez ces preuves écrites !**

---

4 <https://observatoire-credit.be/fr>

# LES ÉTAPES D'UNE PROCÉDURE D'EXPULSION JUDICIAIRE

## 0. MISE EN DEMEURE

\* Négocier avec la propriétaire pour éviter la justice de paix

## 1. LA CITATION OU REQUÊTE



?

\* Où en est la procédure ? [page 19](#)

\* Le rôle des CPAS [page 31](#)

\* Comment faire appel à un avocat ? [page 47](#)

## 2. L'AUDIENCE



2/3 semaines  
1 mois



Être présent-e

\* Demander un report d'audience, comment ça marche ? [page 22](#)

\* Demander un plan d'apurement de dette, comment ça marche ? [page 22](#)

\* Demander la nullité du bail, comment ça marche ? [page 24](#)

### 3. LE JUGEMENT

### 4. SIGNIFICATION

### 5. EXPULSION PHYSIQUE

  
Dans le mois

  
?

  
30 jours  
j-5 prévenus  
par huissier-e

EXPULSION JUDICIAIRE

\* Négocier un petit  
délais avec l'huissier-e  
et/ou lae propriétaire  
page 26

Recours possibles :

\* Faire appel page 29

\* Faire opposition page 29

## CONSEIL

Si vous êtes convoqué-e à une audience en Justice de Paix, il vaut mieux vous y rendre

Cela peut permettre de garder votre logement ou au pire, de gagner du temps pour chercher une solution de relogement, pour préparer sa défense, pour trouver du soutien... Si vous n'êtes pas présent-e ou représenté-e par un-e avocat-e, lae juge risque d'accepter tout ce que lae propriétaire demande même si ce n'est pas vrai.

Garder des preuves écrites avant la procédure est très important (reçus, virements, sms, mails, photos, courriers, ...). Par exemple : les reçus ou les virements du paiement des loyers, des difficultés financières qui vous ont amené à ne pas pouvoir payer une partie ou l'intégralité de votre loyer, les courriers pour tenter de trouver un arrangement, le mauvais état du logement, des travaux non réalisés par lae propriétaire, des SMS, des mails ou des photos de la situation...

### 0. MISE EN DEMEURE

C'est un avertissement écrit sous la forme d'une lettre qui vous prévient que votre propriétaire va aller en justice de paix. La mise en demeure n'est pas une étape obligatoire. Lae propriétaire peut aussi se rendre à la justice de paix sans la mise en demeure. La mise en demeure n'est pas une obligation en Wallonie.

### 1. LA CITATION OU REQUÊTE

C'est la convocation en justice : c'est le moment de préparer sa défense, de chercher un-e avocat-e, de s'entourer, de rentrer en contact avec des associations de terrain, avec le CPAS et de ne pas rester seul-e face à cette situation.

La convocation peut se faire de 2 manières :

\* **Requête simple**<sup>5</sup> : la propriétaire la demande au greffe (c'est un genre de secrétariat) de la justice. Une lettre recommandée (pli judiciaire) est ensuite envoyée au/à la locataire pour la convoquer à une audience. Le coût (de 20 à 50 euros) est à charge du/de la locataire s'il n'obtient pas gain de cause.

\* **Citation** : la propriétaire demande l'expulsion en passant par un-e huissier-e de justice. La locataire reçoit une citation à comparaître à une audience à la Justice de Paix. Si la locataire n'est pas là, l'huissier-e met une copie dans la boîte aux lettres en disant qu'il peut venir chercher l'original chez l'huissier-e.

La citation coûte plus cher que la requête simple (200-300 €), mais vous pouvez demander que ces frais soient laissés à la charge du/de la propriétaire qui aurait pu procéder par requête. Raison de plus pour être à l'audience !

## OÙ EN EST LA PROCÉDURE ?



**Certains plis judiciaires (= courriers envoyés par la justice) se perdent en chemin... Il arrive que certain-es propriétaires retirent les courriers de la boîte aux lettres.**

## QUE FAIRE EN PRATIQUE ?

Si vous avez un doute sur le fait qu'il y ait une procédure en cours, ou pour toute autre information concernant les étapes de la procédure, il est toujours possible de prendre contact avec le greffe du tribunal (sorte de secrétariat de la justice). Le greffe a le devoir de vous informer.

**Numéro de téléphone du greffe à trouver sur le site**  
**<https://competence-territoriale.just.fgov.be/>**

---

5 Le plus courant dans les faits (+/- 80% des cas).

Inscrivez votre adresse et vous trouverez les coordonnées du greffe correspondant à votre adresse. Au téléphone, donnez votre adresse, votre nom complet et demandez s'il y a une procédure contre vous.

Vous pouvez aussi demander à une personne proche d'appeler à votre place mais elle devra se présenter comme étant une personne qui vous représente (en donnant son nom complet et son adresse).

S'il y a domiciliation, et donc résidence principale, une copie de la requête ou de la citation à comparaître en justice doit être envoyée au CPAS de la commune concernée. Théoriquement, le CPAS envoie alors un courrier au/à la locataire pour l'inviter à se rendre à ses permanences.

## CONSEIL

N'hésitez pas à demander de l'aide auprès du CPAS, il est là pour ça !



## 2. L'AUDIENCE



L'audience a lieu minimum **7 jours** et en moyenne **1 mois** après la citation/requête.

C'est l'étape en justice devant lae juge. Une audience peut être un moment difficile car vous vous trouverez devant des juges qui font ça toute la journée et ne connaissent pas la situation que

vous vivez. Ils traitent plusieurs dizaines d'affaires sur une même journée et une audience ne dure souvent que quelques minutes.

## CONSEIL

N'hésitez pas à demander à être accompagné-e d'une personne de confiance pour vous soutenir.



**Une audience peut être un moment difficile mais il est pourtant hyper important de s'y rendre sinon lae juge risque d'accepter tout ce que lae propriétaire demande.**

Si lae locataire est présent-e, la parole est d'abord donnée au/à la propriétaire et ensuite au/à la locataire. C'est le moment d'expliquer, de se défendre, de contester, d'atténuer, de montrer ses preuves...

## QUE FAIRE EN PRATIQUE ?

En fonction des situations, les enjeux peuvent être différents ou peuvent parfois se compléter. Il n'est pas rare d'avoir un logement insalubre et que lae propriétaire demande un loyer démesuré au vu de l'état du logement. Nous avons repris les enjeux les plus récurrents qui se jouent en Justice de Paix.

- \* Demander un report d'audience pour gagner du temps.
- \* Demander un plan d'apurement de dette pour des loyers impayés.
- \* Demander la nullité du bail si l'habitation ne répond pas aux critères minimaux de salubrité ou de réglementation urbanistique. Si c'est le cas, demander des astreintes si lae propriétaire n'entame pas les travaux.

## DEMANDER UN REPORT D'AUDIENCE, COMMENT ÇA MARCHE ?

Si vous n'avez pas eu le temps de trouver un-e avocat-e et/ou si vous avez besoin de temps pour préparer votre défense, il est possible de demander un report d'audience au/à la juge de paix. On peut aussi demander à se faire représenter par quelqu'un-e d'autre que soi-même en justice. Certain-es juges l'acceptent et d'autres non. L'avocat-e de la partie adverse peut aussi refuser que l'on soit représenté-e par quelqu'un d'autre.

Si un sujet particulier doit être débattu alors lae juge peut fixer un calendrier d'échange de conclusions (les arguments écrits de chaque partie) et une autre date d'audience.

**Exemple de sujet :** le logement est en mauvais état et peut être insalubre. Des travaux n'ont pas été réalisés par lae propriétaire, alors qu'il faudrait les faire ou qu'iel avait promis de les faire...

 **Attention, pour cet exemple, il est important d'avoir des preuves en amont du procès, sinon ça peut être mal reçu par lae juge. Il est aussi possible de demander au/à la juge de venir sur place.**

## DEMANDER UN PLAN D'APUREMENT DE DETTE, COMMENT ÇA MARCHE ?

Si lae propriétaire demande une expulsion pour défaut de paiement de loyer, lae locataire peut dire qu'iel a vécu une mauvaise passe et demander que sa dette soit étalée dans le temps.

Lae juge peut alors faire plusieurs choses :

\* trancher tout de suite en rendant un jugement autorisant l'expulsion uniquement si lae locataire n'applique pas le plan de paiement. lae locataire devra donc parvenir à payer, en plus de son loyer, une somme supplémentaire chaque mois jusqu'à apurement de sa dette.

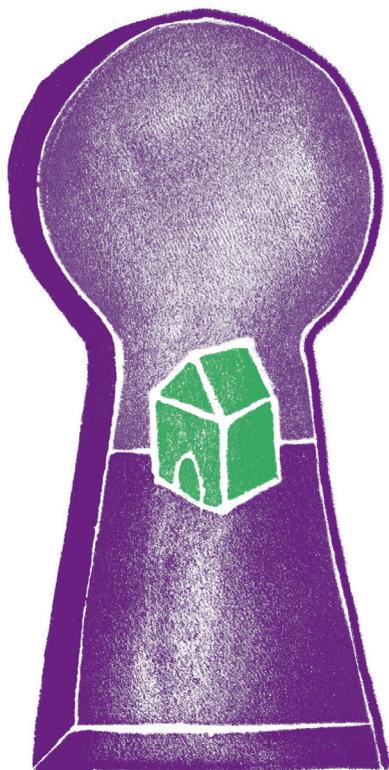
 **C'est une arme à double tranchant : si un seul paiement n'est pas fait dans le délai prévu, lae locataire peut être expulsé-e sans repasser par la justice (avec respect des délais légaux).**

\* planifier une audience quelques mois plus tard pour voir si la locataire a réussi à payer une partie de sa dette entre-temps.



\* ou, accorder un délai plus long que les **30 jours** habituels.

Par exemple, un délai pourra être accordé dans les situations suivantes : enfants scolarisé-es (date de départ fixée aux prochaines vacances scolaires), personnes âgées, personnes malades, invalides, grossesse, enfants en bas âge... Les preuves d'une recherche active de logement pendant le préavis peuvent allonger le délai (inscription sur les listes de logements sociaux, AIS, des échanges pour visiter des appartements, un rendez-vous à la cellule logement du CPAS ou avec des associations d'aide au logement, etc.). Avec ces preuves, l'avocat-e peut prouver qu'il est difficile, malgré les efforts du/de la locataire, de trouver une solution de relogement.



## DEMANDER LA NULLITÉ DU BAIL, COMMENT ÇA MARCHE ?



**Si le logement est vraiment en très mauvais état et que c'est la responsabilité du/de la propriétaire vous pouvez attaquer votre propriétaire en justice mais il faut le faire idéalement AVANT lui/elle !!**

Si c'est votre demande, lae juge peut décider :

- \* de l'exécution des travaux pour mettre le bien en conformité avec les critères minimaux de salubrité, éventuellement avec astreinte (amende) si ce n'est pas fait,
- \* d'autoriser lae locataire à faire les travaux à la place du/de la propriétaire,
- \* de rompre le bail,
- \* d'un dédommagement pour l'insalubrité subie,
- \* d'une diminution du loyer en attendant l'exécution des travaux,
- \* d'une indemnité pour couvrir les frais de relogement s'iel décide d'une rupture du bail.

Tout dépendra de la situation concrète et de ce que vous demandez. La notion de « demande au/à la juge » est importante parce que lae juge ne va pas suggérer des indemnités et encore moins les proposer.

Vous pouvez obtenir ces mesures du/de la juge de paix uniquement si vous n'êtes pas vous-même responsable de l'insalubrité.



**Si vous décidez d'aller en justice de paix, vous devez d'abord mettre en demeure votre propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires et indiquer les désagréments<sup>6</sup>.**

L'insalubrité du logement peut avoir comme conséquence la **nullité du bail**. Il faut la demander au/à la juge. Si lae juge déclare la nullité du bail alors le contrat de bail est cassé rétroactivement

---

<sup>6</sup> Des modèles de lettres sont disponibles là : <https://logement.wallonie.be/fr/bail/lettres-et-autres-documents>

(dans le passé depuis le moment où il a été signé) et le loyer est transformé en indemnité d'occupation (moins chère que le loyer). Lae juge de paix « personnalise » la sanction en fonction de la situation concrète. Iel prend une décision modulée et raisonnée selon l'importance de la violation des normes de salubrité. Iel prend en compte la « faute du/de la propriétaire » et le « sort qui vous est réservé » si le bail devait être considéré comme nul. Dans ce cas, vous pouvez recevoir des indemnités.

### 3. LE JUGEMENT



Il est normalement **communiqué dans le mois** aux locataire et propriétaire (après **2 à 3 semaines** en moyenne dans les faits).

Il y a trois catégories de jugements d'expulsion :

- \* Ordonnance d'expulsion immédiate. Avec respect des délais légaux (voir ci-après).
- \* Les jugements avec une date limite ou un délai de grâce de départ du/ de la locataire.
- \* Les jugements acceptant que lae locataire paye ses dettes (à travers un plan de paiement par exemple). Possible uniquement si lae locataire est présent-e ou représenté-e à l'audience.



## 4. LA SIGNIFICATION DU JUGEMENT

C'est le moment où un-e huissier-e de justice vient déposer une copie officielle du jugement dans votre boîte aux lettres. C'est une étape obligatoire pour pouvoir expulser physiquement des locataires (de manière légale, mais inhumaine !).



**30 jours** après la signification, l'expulsion est possible sauf si un autre délai a été fixé dans le jugement.

C'est aussi à ce moment-là que l'huissier-e va planifier l'expulsion en prenant rendez-vous avec la police, un-e serrurier-e, des déménageur-euses, des agent-es du dépôt communal et parfois, des représentant-es du CPAS. Dans les faits, les expulsions prennent en réalité plus de temps : **1,5 mois** voire **2 mois** après la signification.

### QUE FAIRE EN PRATIQUE ?



Il est toujours possible de contacter l'huissier-e pour savoir quand aura lieu l'expulsion et demander un « petit » délai supplémentaire. Le numéro de l'huissier-e est indiqué sur l'avis d'expulsion. Une autre personne, un-e travailleur-euse social-e par exemple, peut présenter les choses de sorte qu'elles soient le moins problématiques pour tout le monde. Justifier un « petit » délai pour éviter une expulsion coûteuse et lourde. Les huissier-es et propriétaires préfèrent en général que les habitant-es partent avant l'expulsion.

## 5. L'EXPULSION PHYSIQUE



L'huissier-e est obligé-e de prévenir les locataires de la date exacte de l'expulsion physique au moins **5 jours** avant l'expulsion.

Si lae propriétaire est un organisme de logement qui gère des logements sociaux alors il existe une trêve hivernale entre le 1er novembre et le 15 mars. L'huissier-e ne peut pas expulser durant cette période.

Le jour de l'expulsion, l'huissier·e vient accompagné·e de la police, d'un·e serrurier·e, d'une équipe de déménagement... La plupart du temps le CPAS n'est pas présent sauf dans certaines communes où il est prévu de la date d'expulsion physique.

L'huissier·e est censé·e dresser la liste des meubles et ensuite les déménageur·euses transportent les affaires à l'endroit indiqué par lae locataire. Si lae locataire n'est pas là, ou n'a pas d'endroit où aller, ses affaires seront amenées au dépôt communal et y seront stockées pendant **6 mois** aux frais du/de la locataire. Lae locataire a le droit d'aller chercher ses biens au dépôt moyennant le paiement des droits de garde.



**Il ne faut rien payer pour récupérer les biens insaisissables, c'est-à-dire les biens de première nécessité (vêtements, lit, table, chaises, machine à laver, cuisinière, réfrigérateur...). Au-delà du délai de six mois, les biens deviennent propriétés de la commune qui doit prévenir l'intéressé·e au moins un mois avant l'expiration du délai.**

## LES COÛTS D'UNE EXPULSION

Les coûts d'une expulsion varient entre 1 250 et 2 000 € au total et en moyenne. Ces frais sont :

- \* Le droit de greffe (50 €) pour une procédure devant lae juge de paix.
- \* Les indemnités de procédure du/de la propriétaire s'iel a demandé un·e avocat·e.
- \* La signification du jugement (+/- 200 €) faite par l'huissier·e.
- \* Le coût de l'expulsion (+/- 1 000 à 1 500 €).

Souvent (mais pas toujours) les propriétaires se résignent à récupérer seulement le logement et pas les frais d'expulsion. Récupérer les frais d'expulsion est souvent compliqué, d'autant plus si lae locataire est insolvable.



**En 2023, le revenu d'une personne est totalement protégé et insaisissable jusqu'à 1 316,00 € net par mois, augmenté de 81,00 € par enfant à charge<sup>7</sup>.**

**Jugement  
d'expulsion**

**Signification du  
jugement par  
l'huissier-e**

Point de départ  
du **délai de 30 jours**  
à l'expiration duquel  
l'appel ou l'opposition  
n'est plus possible

Point de départ du  
**délai légal\*** à l'expira-  
tion duquel l'expul-  
sion physique peut s'opérer

**Écoulement  
du délais**

L'huissier prévient  
le locataire **5 jours**  
avant l'expulsion



**Expulsion  
physique**

- \* Enlèvement et conservation des biens dans un dépôt communal
- \* Expulsion durant un jour ouvrable entre 06 et 21 heures

\*Rappel : Délai légal uniquement en présence d'un bail de résidence principal ou commercial (30j) ou face à une occupation sans titre ni droit (8j)

## 6. LE RECOURS CONTRE LA DÉCISION D'EXPULSION



Dès la signification du jugement on dispose de **30 jours** pour faire un recours et revenir sur la décision d'expulsion. En principe c'est l'appel qui donne cette possibilité. Si l'appel n'est pas possible : alors c'est l'opposition.



**Pour faire recours contre le jugement, il vaut mieux s'y prendre le plus tôt possible, d'autant plus que le fait de faire un recours ne suspend pas forcément la procédure d'expulsion.**

En fonction de la présence ou non du/de la locataire au procès, on fera un recours pour un jugement rendu par défaut ou un recours pour un jugement rendu contradictoire.

**Si lae locataire n'était pas présent-e ou représenté-e au procès**, ce qui veut dire que le jugement a « été rendu par défaut » alors on pourra faire appel. Dans certains cas, ce ne sera pas possible de faire appel. Il faudra faire opposition. Ça veut dire que l'affaire repassera devant la même justice de paix avec lae même juge de paix.

**Si lae locataire n'est pas d'accord avec le jugement**, et qu'il est possible d'apporter des éléments supplémentaires au dossier, on peut faire appel devant le tribunal de première instance (ça veut dire que l'affaire repassera devant une juridiction supérieure). On peut bien évidemment faire appel avant que la signification n'ait lieu.

Si lae locataire gagne en appel après avoir été expulsé, lae propriétaire doit payer des dommages et intérêts pour le préjudice subi. Par contre, iel ne doit pas rendre le logement.

Dans certains cas, lae propriétaire peut déjà forcer le jugement même s'il y a un recours via un-e huissier-e de justice. C'est ce qui s'appelle l'exécution provisoire (ou exécution par provision).

La signification précise si le jugement est exécutoire provisoirement ou non. Attention, si le jugement ne précise rien :

\* Le jugement est exécutoire provisoirement si lae locataire et lae propriétaire étaient présent-e à la procédure (procédure contradictoire) ;

\* Le jugement n'est pas exécutoire provisoirement si lae locataire était présente à la procédure (procédure par défaut).

Si lae locataire n'était pas présent-e ou représenté-e, nous conseillons de faire un recours s'il est possible d'apporter des éléments en plus. Renseignez-vous auprès d'un-e avocat.e ou d'une aide juridique avec votre jugement pour voir si votre recours peut suspendre l'expulsion.



**A destination des avocat-es et autres technicien-nes du droit : sachez que lae juge de paix peut refuser l'exécution provisoire s'iel est convaincu qu'il convient d'écarter que la décision soit exécutoire provisoirement en motivant spécialement au cas par cas de la situation. L'exécution provisoire d'une décision d'expulsion contradictoire doit être démontrée comme étant une violation des droits fondamentaux.**



## LE RÔLE DES CPAS

Le CPAS est informé de toutes les demandes d'expulsion en justice (« requête » et « citation »). Un courrier est alors envoyé aux locataires concerné-es pour les inviter à un rendez-vous afin de voir ce qui peut être mis en place pour éviter l'expulsion (aide financière, plan d'apurement, relais vers des services de médiation de dette ou d'aide juridique...), ou pour trouver un nouveau logement.

MAIS la plupart des CPAS ne sont pas prévenus de l'issue des jugements (ils ne savent pas si la procédure aboutira à un ordre d'expulsion ou non).

Dans certaines communes, le CPAS est averti lorsqu'une expulsion physique est planifiée. Cela peut lui permettre de chercher des solutions avec la locataire en difficulté, de trouver un logement d'urgence ou d'être présent lors de l'expulsion physique pour orienter les gens dans la détresse. Mais c'est malheureusement loin d'être le cas partout !

### QUE FAIRE EN PRATIQUE ?

Une des seules possibilités de rester dans le logement et d'éviter une expulsion pour des arriérés de loyer, est que le CPAS paye l'entièreté de la dette en une fois. Ensuite, le CPAS peut demander le remboursement d'une partie ou de la totalité de ce montant (mais ce n'est pas toujours le cas). Cela dépend des situations. Nous conseillons donc de faire appel au CPAS de la commune concernée pour voir comment il peut intervenir dans l'apurement des arriérés de loyer.

# EXPULSION ADMINISTRATIVE

## QU'EST-CE QUE C'EST ?

Les expulsions administratives sont décidées par les bourgmestres. Ceux-ci peuvent demander l'expulsion via deux cadres légaux : le Code wallon de l'habitat durable et la Nouvelle loi communale.

Le Code wallon de l'habitation durable prévoit que la région et les autres autorités publiques doivent « donner à chacun·e le droit de vivre dans un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement<sup>8</sup> ». De là, découlent des critères minimaux de salubrité (sécurité, équipement sanitaire, étanchéité, ventilation, éclairage naturel, stabilité du bâtiment, installations de gaz, d'électricité...).

Pour une liste plus complète, voir [wallonie.be](http://wallonie.be)<sup>9</sup>

La salubrité des habitations et l'absence de surpeuplement sont les facteurs les plus importants. Un logement insalubre est un logement qui peut nuire à la santé et à la sécurité de ceux qui l'occupent. Selon la Nouvelle loi communale, « l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, celle qui, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général ».

Une **enquête de salubrité** peut être sollicitée auprès de l'administration communale quand elle est compétente en matière de salubrité (60 communes compétentes). Si la commune n'est pas compétente, l'enquête peut alors être demandée auprès du Service salubrité du Service public de Wallonie.

Une fois la visite effectuée, le **rapport d'enquête** est envoyé aux locataires, propriétaires et bourgmestre.

---

8 Article 2, § 1er du Code wallon de l'habitation durable

9 Onglet « vivre en Wallonie » ensuite, habitat et énergie



Suite à l'enquête, le rapport d'enquête dira que le logement est soit :

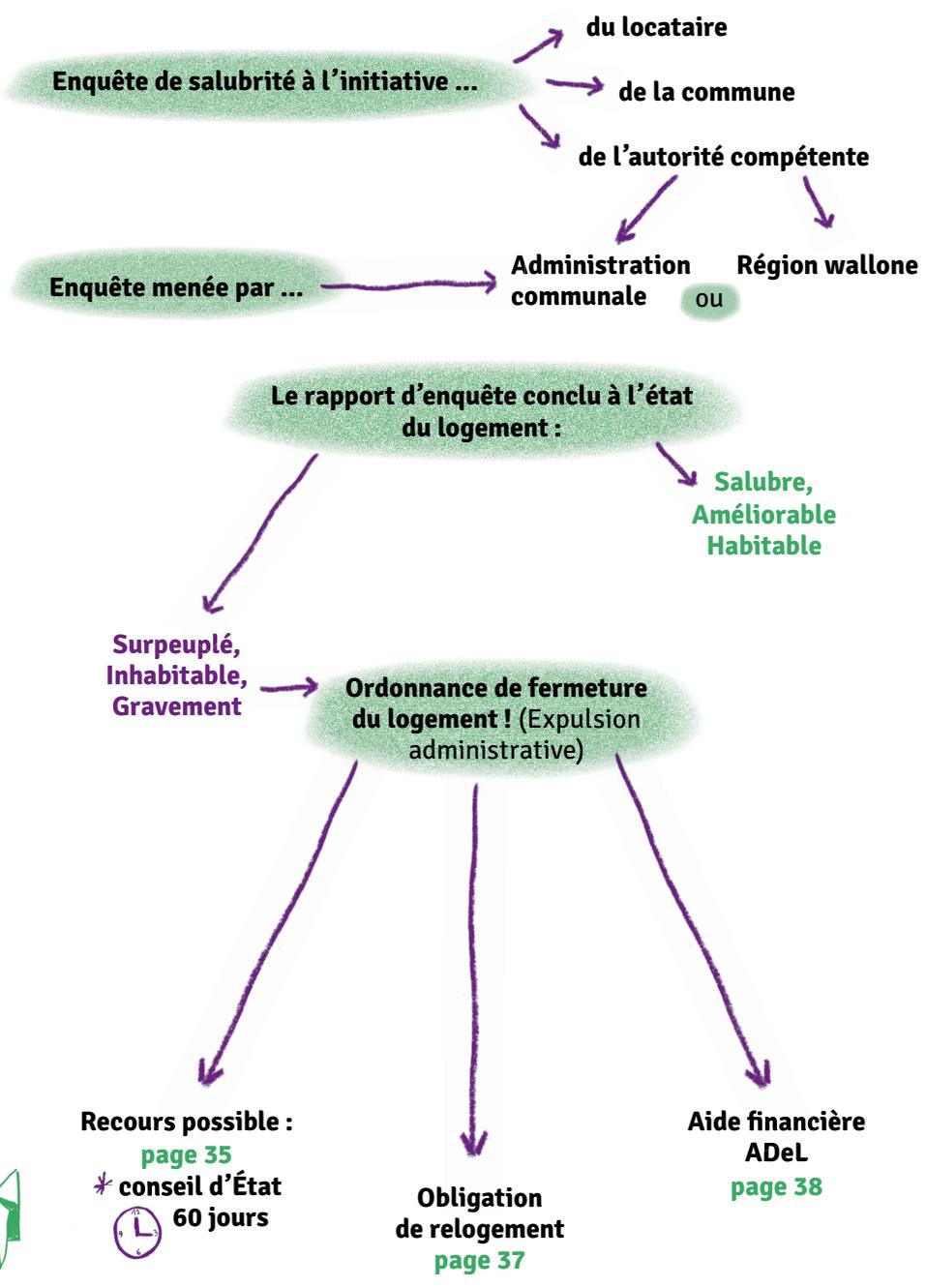
- \* Salubre
- \* Améliorable et donc habitable
- \* Améliorable mais inhabitable et mettant donc en péril la santé/sécurité des habitant-es
- \* Non améliorabile, et automatiquement inhabitable
- \* Surpeuplé

En fonction du résultat, le bourgmestre doit prendre les mesures adaptées à la situation, dans les 3 mois. Il peut ordonner des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou encore prononcer une interdiction d'occuper le logement. Interdiction qui est parfois couplée avec la fermeture du logement. Il arrive que ce soit très rapide s'il y a un danger réel. S'il y a fermeture ou interdiction d'occuper le logement<sup>10</sup>, on parlera d'un **arrêté d'inhabitabilité**.

Concernant le surpeuplement, la région recommande aux bourgmestres de ne prendre un arrêté d'inhabitabilité que lorsque la situation de surpeuplement est inacceptable. Si le surpeuplement est de faible importance, la région recommande de laisser du temps pour la recherche d'un logement proportionné à la taille de la famille. Certain-es bourgmestres ne respectent pas toujours cette recommandation de la Région.

---

10 Art 7, al. 3 CWHD



## RECOURS POSSIBLE

Il est possible de faire invalider partiellement ou intégralement un arrêté d'inhabitabilité pris sur base du Code Wallon de l'Habitation durable suivant deux voies de recours :

- \* la voie administrative, auprès du service Recours du SPW Logement
- \* la voie judiciaire, auprès du Conseil d'État

Si l'arrêté d'inhabitabilité est pris sur base de la loi communale, la seule possibilité de recours est le Conseil d'Etat.

Les éléments que l'on pourra faire valoir pour invalider l'arrêté d'inhabitabilité touchent à la forme et au fond.

Sur la forme en vérifiant que les dispositions réglementaires ont bien été respectées :

- \* Le rapport d'enquête est-il suffisant ?
- \* La commune a-t-elle mis en place suffisamment de moyens pour chercher une solution de logement alternative ?
- \* La copie du rapport d'enquête a-t-elle été transmise aux occupant-es ?
- \* Les occupant-es ont-ils bien été entendu-es ?

Sur le fond :

- \* L'arrêté d'inhabitabilité est-il proportionnel à la gravité de la situation ?
- \* L'arrêté d'inhabitabilité concerne-t-il l'ensemble de l'habitation ?



Le recours administratif auprès du SPW est gratuit : il doit être introduit dans les **15 jours** de la prise de connaissance de l'arrêté d'inhabitabilité.

En plus de l'examen des griefs déposés par la demandeur-euse, il sera vérifié si les dispositions réglementaires ont bien été

respectées et si la décision est proportionnelle à la gravité de la situation.

Au niveau du recours introduit auprès du Conseil d'Etat, il doit être introduit dans les 60 jours de l'adoption de la mesure contestée. La procédure, qui est expliquée un peu plus bas, est payante et il est utile de se faire assister par un-e avocat-e.

Dans le cadre d'un recours, quelle que soit la base de l'arrêté (Code Wallon ou loi communale), le Conseil d'Etat peut annuler un arrêté, par exemple si la dangerosité du logement n'est pas justifiée. Il y a une différence entre logement inhabitable et logement dangereux. Parfois le rapport d'enquête n'est pas suffisant ou même pas rédigé du tout. Un logement peut aussi être déclaré inhabitable sans qu'il ne soit urgent de procéder à une expulsion, car il n'y a pas de danger imminent.

Parfois l'expulsion administrative « revêt un caractère disproportionné par rapport à la nature réelle des manquements ». Cette disproportion prend plus d'importance s'il y a un temps plus ou moins long entre le rapport d'enquête et la prise de l'arrêté d'inhabitabilité. D'autres fois encore, l'ensemble du bâtiment est déclaré inhabitable alors que seule une partie du logement est concernée par l'inhabitabilité. Ou alors, la copie du rapport d'enquête n'a pas été transmise aux occupant-es et donc iels n'ont pas eu la possibilité de faire valoir leurs avis. Sauf « urgence impérieuse », les occupant-es doivent être entendu-es avant que lae bourgmestre ne rende son arrêté d'inhabitabilité (dans les 3 mois après la réception de l'enquête de salubrité).



## COMMENT FAIRE EN PRATIQUE POUR INTRODUIRE UN RECOURS AU CONSEIL D'ETAT ?



Introduire un recours au Conseil d'Etat doit se faire au plus tard dans les 60 jours suivant la notification. Il faut être en possession des identités complètes des parties et décrire clairement les faits et les moyens de droits<sup>11</sup>. Il faudra invoquer l'urgence (ou même l'extrême urgence), la justifier et faire une demande de suspension de l'expulsion en plus de la demande en annulation. Nous vous conseillons vivement de réagir au plus vite et de vous faire aider d'un-e avocat-e pour ces démarches. Il faut compter 220 € de frais de procédure (sans compter les frais d'avocat-e) qui seront à charge de la partie adverse si vous avez gain de cause.

[salubrite.logement@spw.wallonie.be](mailto:salubrite.logement@spw.wallonie.be)

## OBLIGATION DE RELOGEMENT



Lae bourgmestre peut et doit proposer une offre de relogement au plus tard au moment de l'expulsion administrative<sup>12</sup>.

C'est une obligation de moyen, ça veut dire qu'iel a une obligation de recherche mais pas de résultat. Lae bourgmestre doit quand même « engager toutes les procédures susceptibles de déboucher sur un relogement » et donc vraiment chercher une solution alternative de relogement. Iel doit le proposer en se tournant d'abord vers le secteur public : logement de transit, logement du CPAS, logement issu d'une agence immobilière sociale...

Ensuite si lae bourgmestre ne dispose d'aucun logement sur son territoire, iel en informe la Société wallonne du Logement.

Celle-ci vérifie que lae bourgmestre a effectué les démarches requises et, si c'est le cas, elle recherche un logement disponible sur le territoire de la province (dans le secteur public et aussi le secteur locatif privé). Les propriétaires peuvent aussi mettre à disposition leurs logements dans le cadre d'une procédure de relogement auprès de la commune ou de la société wallonne du logement.

11 Les références aux articles du code wallon de l'habitat durable qui sont citées

12 Articles 7 et 7bis du Code wallon de l'habitation durable

Pour arriver à ce que les pouvoirs publics répondent concrètement aux besoins de relogement, il faut souvent batailler, insister, mettre la pression et dénoncer la situation médiatiquement. S'entourer d'associations et de collectifs militant-es souhaitant politiser la question en lien avec les difficultés de logement peut être utile.

## AMENDES ADMINISTRATIVES

Il existe des amendes infligées aux propriétaires de logements insalubres sur base de l'article « 13ter » du CWHD<sup>13</sup>. L'idée de ces amendes est de faire payer aux bailleur-euses les frais de relogement des locataires expulsé-es de leur logement insalubre via le financement d'un fonds. Une première amende de 2500€ découle directement de la prise d'un arrêté d'inhabitabilité. Pour que l'amende soit effective, il faut que l'arrêté soit transmis à l'Administration régionale par les communes.



**En 2022, 41 amendes ont été infligées par la région wallonne<sup>14</sup>. Une deuxième amende de 5000€ existe<sup>15</sup> pour les bailleur-euses qui continuent de louer leur logement alors qu'il est frappé d'un arrêté d'inhabitabilité.**

L'utilisation de ce fonds n'a pas encore été mis en œuvre mais ces informations peuvent être utiles pour interpeller les communes et la Région pour y avoir accès.

## AIDE FINANCIÈRE POSSIBLE

Après une déclaration d'insalubrité, il est possible d'obtenir des points de priorité pour le logement social et l'allocation de déménagement et de loyer (ADeL). Suite à la reprise d'un relogement salubre, l'ADeL doit être demandée dans un délai de **6 mois** suivant la signature du nouveau contrat de bail. Le nouveau logement doit être conforme.



L'ADeL se compose de deux allocations cumulables :

\* l'allocation de déménagement de 400 € (prime unique)

---

<sup>13</sup> Code wallon de l'habitat durable.

<sup>14</sup> Sources : Région wallonne, le montant des amendes perçue n'est pas connu...

<sup>15</sup> Art 200 bis du CWHD



\* l'allocation loyer de maximum 100 € par mois pendant 2 ans, l'aide étant renouvelable sans limite dans le temps pour autant que l'on continue à respecter les plafonds de revenus et que l'on occupe toujours un logement salubre. Il y a une majoration de 20 €/mois du montant de l'aide par enfant à charge et personne atteinte d'un handicap faisant partie du ménage.

Formulaires de demande sur : [wallonie.be](http://wallonie.be)



# ET LES SQUATS DANS TOUT ÇA ?

## QU'EST-CE QUE C'EST ?

Un squat est un lieu qui était abandonné et qui est occupé sans autorisation par des personnes pour y loger. C'est un moyen de se loger de manière précaire mais légitime au vu des difficultés de logement et de la quantité de logements vides.



**Les propriétaires, même dans un lieu squatté, n'ont pas le droit d'expulser les occupant-es d'un bâtiment. Même sans domiciliation, on peut toujours faire valoir «la situation de fait », d'occuper un immeuble qui permet d'affirmer devant la justice que l'on y réside. C'est ce qui est appelé en droit « le domicile de fait », qui nous protège et qui signifie que lae propriétaire doit entamer des démarches en justice pour expulser les habitant-es.**

## AUCUNE EXPULSION SANS PROCÉDURE !

Pour expulser des squatteur-euses, un-e propriétaire doit entamer des procédures en justice de paix. Depuis avril 2023 ces procédures peuvent aussi être pénales.

Le droit civil via la justice de paix est censé arbitrer un conflit dans des domaines très variés (famille, contrats, successions, etc.) lorsque des personnes estiment que leurs droits ont été violés. Dans ce cas-ci, la loi considère que ceux qui commettent la faute sont les squatteur-euses et la « victime » lae propriétaire. Lae propriétaire plaide le fait qu'il doit pouvoir jouir de son bien et qu'il subit un dommage de la part des « occupant-es ». Selon les arguments défendus par les squatteur-euses (droit au logement, droit à la ville, droit à l'accueil...), lae juge peut alors décider de leur laisser un délai plus ou moins long.

**La justice pénale, par contre, ne poursuit pas un but d'arbitrage mais un but répressif. Elle est censée punir un comportement qui est interdit par la loi en infligeant des amendes et des peines de prison. Par rapport au squat cette différence est surtout symbolique. Les poursuites et peines contre des squatteur-euses sont très rares. Les procédures visent surtout à expulser et rendre le bien occupé à son/sa propriétaire.**

## ET LA LOI ANTI-SQUAT, COMMENT ÇA MARCHE ?

Depuis novembre 2017, la loi anti-squat pénalise « l'occupation et le séjour illégitime dans le bien d'autrui ».



**Dans le cas des squats, il arrive régulièrement que les propriétaires entament plusieurs procédures en même temps, par exemple en faisant appel à la loi anti-squat, à une procédure unilatérale et en même temps en faisant semblant de négocier avec les squatteur-euses.**

Méfiez-vous de la partie qui suit car l'application de cette loi est très récente (avril 2023). C'est une procédure pénale qui est plus « lourde » et potentiellement plus longue pour la propriétaire si les occupant-es font un recours. Par contre, il est toujours possible de faire appel à la justice de paix pour la propriétaire. C'est plus ou moins la même procédure qu'une expulsion judiciaire pour un-e locataire sauf que les délais sont plus courts (délais d'expulsion de 8 jours à un mois pour un logement privé et de 8 jours à 6 mois pour un logement public).

La loi anti-squat vise surtout à accélérer les procédures d'expulsion de squats. À côté de ça, elle contient des possibles peines d'amende de 208 à 1 600 € (jusqu'à 2 400 € si la maison est occupée) et d'emprisonnement de 8 jours à 1 mois (jusqu'à 2 ans si la maison est occupée). Ça peut faire peur mais pour donner une idée de comparaison, un vol simple (par exemple voler un fromage dans un supermarché) est passible de 5 ans de prison d'après la loi.

En 2019, une plateforme contre la loi anti-squat a tenté d'annuler la loi en introduisant un recours à la Cour constitutionnelle. Mi-victorieux, mi-battu, ce recours a permis de casser l'application de la loi sans retirer la pénalisation du squat en tant que telle... Pendant 3 ans, la loi anti-squat a ainsi continué à exister sans pouvoir être appliquée. Fin 2022, un nouveau projet de loi appelé « pot-pourri » (sic), qui visait entre autres à rétablir la loi anti-squat, est sorti des coulisses du gouvernement. Réparée et votée, la loi anti-squat est à nouveau d'application depuis avril 2023. Reste à savoir si les nouvelles procédures d'expulsion seront plus rapides qu'avant, car dans la pratique, la nouvelle loi anti-squat ne semble pas si simple à mettre en œuvre. Nous ne savons pas

du tout comment la nouvelle loi sera ou non utilisée. La suite est donc purement d'ordre théorique pour le moment.

## JURIDIQUEMENT, COMMENT FONCTIONNE LA LOI ANTI-SQUAT ?

La loi anti-squat est un délit sur plainte. Il faut donc absolument que deux éléments soient réunis pour l'appliquer :

\* Que ce soit la propriétaire qui porte plainte. Sans lui/elle la police ne peut rien faire. La police peut bien évidemment motiver la propriétaire pour qu'il le fasse.

\* Il faut l'identité d'au moins un-e occupant-e pour introduire la plainte.

## LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE LA LOI ANTI-SQUAT

1. Le squat est constaté par la propriétaire.
2. La propriétaire obtient l'identité d'au moins un-e des squatteur-euses.
3. La propriétaire introduit une **plainte** à la police contre les squatteur-euses. Celle-ci est directement transmise au/à la Procureur-e du Roi.
4. Le procureur-e contacte le juge d'instruction pour demander l'expulsion des occupants, le juge d'instruction qui est censé-e être indépendant-e et impartial-e.



**Le juge d'instruction a alors 72h** pour se prononcer sur le bien-fondé de l'expulsion. Dans ce délai il doit normalement procéder à une audition des squatteur-euses (sinon il ne serait pas impartial-e). On pourra toujours invoquer le droit au logement et défendre le fait que le bâtiment était vide et/ou sans projet.

Si la décision du/de la juge d'instruction est positive, le Procureur-e du Roi procède à l'exécution de l'ordre d'expulsion.



**Maximum 8 jours** plus tard, c'est via la police que l'expulsion est communiquée aux squatteur-euses et affichée sur la porte.



Il reste alors **8 jours pour quitter les lieux**, avant de se faire expulser de force.

## RECOURS POSSIBLE ET SUSPENSIF !



Dans les 8 jours suivant la notification d'un « jugement loi anti-squat », on peut introduire un recours via une requête en justice de paix (voir expulsion judiciaire). Ce recours est suspensif, c'est à dire que tant que l'affaire n'a pas été rejugée, l'expulsion ne pourra pas avoir lieu !

Avec la nouvelle loi anti-squat tout semble donc aller plus vite, mais si les occupant-es ont les moyens de se défendre, la procédure s'allonge au point de devenir plus longue que l'ancienne procédure en justice de paix !

## LA PROCÉDURE UNILATÉRALE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

A côté de la loi anti-squat et de la procédure classique en justice de paix, il existe une autre procédure qui est parfois utilisée par des propriétaires de mauvaise foi.

Pour qu'une procédure unilatérale ait lieu, il faut que lae propriétaire démontre qu'iel n'a pas les moyens de connaître l'identité des squatteur-euses.

Dans ce cas, lae propriétaire lance une **procédure d'expulsion** en justice de paix, mais cette fois **contre X**, c'est-à-dire contre une personne dont iel n'a pas l'identité. Le tribunal est censé faire une enquête pour voir si lae propriétaire a tout mis en œuvre pour obtenir l'identité des occupant-es, mais ce n'est malheureusement jamais le cas à notre connaissance.

Quelques jours ou semaines plus tard **une audience a lieu, mais sans la présence des squatteur-euses**. Iels n'ont donc aucun moyen de se défendre au tribunal.

Lae juge de paix rend alors sa décision sans avoir entendu les squatteur-euses et ordonne **l'expulsion quasi immédiate**.



L'huissier-e communique l'avis d'expulsion aux squatteur-euses, qui n'étaient pas au courant de la procédure. Iels reçoivent un très court délai (**minimum 5 jours**) pour quitter les lieux avant de se faire expulser par la police...

## RECOURS EN TIERCE-OPPOSITION

La tierce opposition permet à une personne de demander au/à la juge de se prononcer une nouvelle fois sur une affaire, lorsqu'iel ne pouvait pas être pas représenté-e au tribunal, alors qu'iel était directement concerné-e. Il faudra alors démontrer que les conditions nécessaires pour la procédure unilatérale n'étaient pas remplies. Par exemple, en prouvant que lae propriétaire pouvait connaître l'identité des occupant-es. La décision de lae juge pourra ainsi être annulée, et l'affaire rejugée. Mais attention, la tierce-opposition ne suspend pas toujours l'expulsion. Si lae juge a décidé de rendre son jugement « exécutoire par provision », l'expulsion peut être maintenue malgré le recours...

## COMMENT FAIRE EN PRATIQUE POUR ÉVITER LA PROCÉDURE UNILATÉRALE ?

Pour tenter d'éviter la procédure unilatérale on peut **mettre un nom** et un numéro de téléphone **sur la sonnette** et la boîte aux lettres du bâtiment occupé. En gros, afficher une identité pour lae propriétaire. On vous conseille de prendre des photos de tout ça et de garder toutes les traces d'éventuels échanges avec lae propriétaire.

Une autre chose à faire est d'**appeler régulièrement le greffe de la justice de paix** (le secrétariat du tribunal) pour demander si une procédure a été lancée pour expulser. Ça permet d'éviter une mauvaise surprise ! En appelant le greffe, il faudra donner le nom du/de la propriétaire et expliquer que vous habitez les lieux. Sachez toutefois que les greffier-es ne donnent pas toujours les infos même s'iels sont censé-es le faire !

Une autre solution est de **se domicilier dans le squat**. Légalement la commune et la police sont obligées d'accepter la domiciliation, même sans bail et même si l'habitation est insalubre.

## CONSEIL

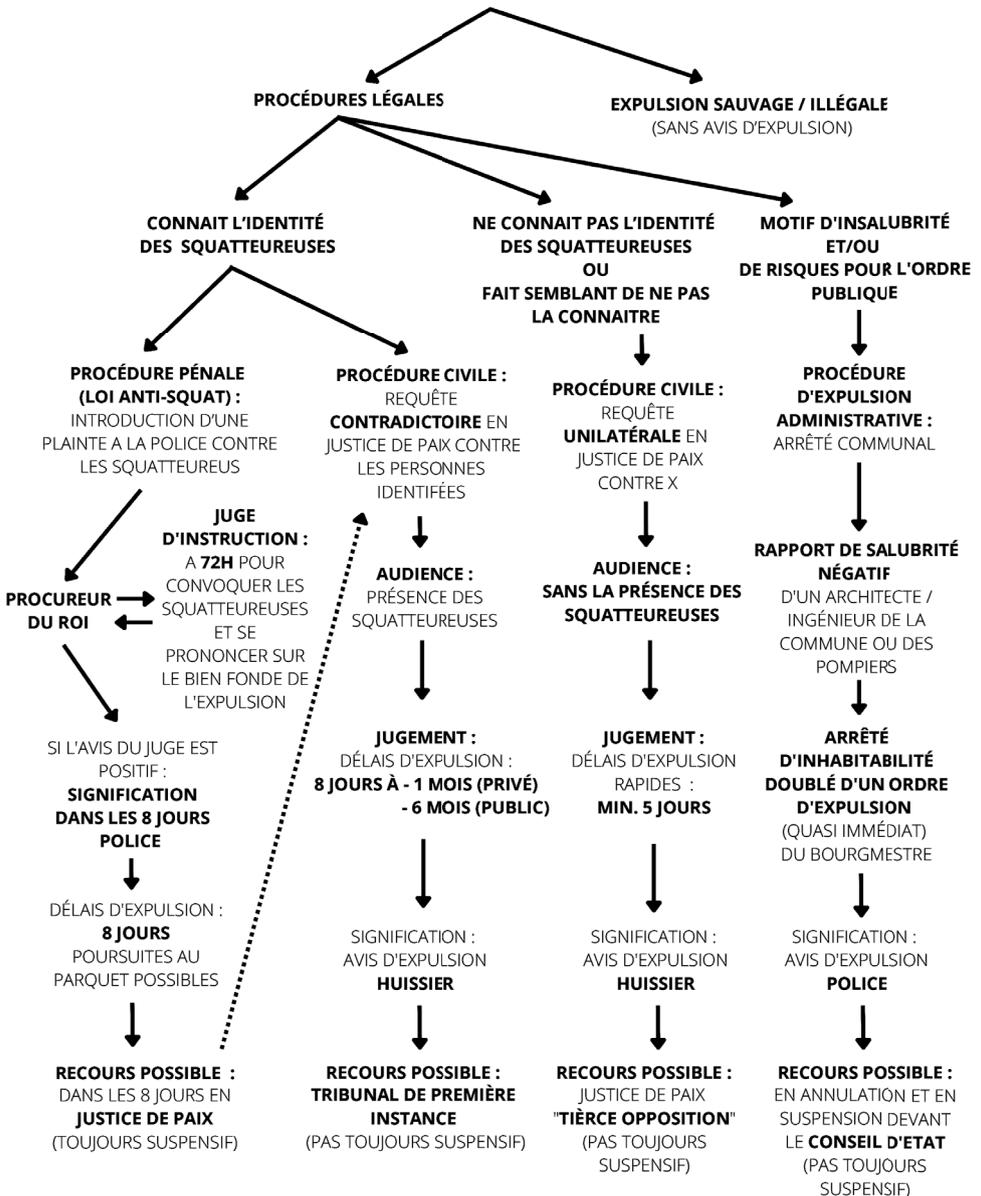
Pour savoir exactement que dire à la commune afin de rendre la domiciliation effective auprès de la commune (c'est votre droit), cela indépendamment de la « légalité » de l'habitation, tapez : « vidéo, une domiciliation ça ne se refuse pas » sur un moteur de recherche sur internet.

Une autre possibilité est de **demander à un-e huissier-e de justice de venir constater l'effectivité de la résidence** mais la démarche coûte chère (environ 300€). Le document qui sera délivré aura normalement une force très probante devant les tribunaux.



# Procédure d'expulsion

PROPRIÉTAIRE VEUT EXPULSER DES SQUATTEUREUSES



**Attention !** Une expulsion sauvage peut avoir lieu à tout moment malgré le lancement de procédures juridiques légales. Différentes procédures peuvent aussi se combiner pour une même expulsion.

# COMMENT FAIRE APPEL À UN-E AVOCAT-E ?

Faire appel à un-e avocat-e peut être très utile pour se défendre en justice même si ce n'est pas une obligation. Par rapport à une expulsion judiciaire, si la personne convoquée en justice n'a pas trouvé d'avocat-e, elle peut le dire au/à la juge et demander un report d'audience pour cette raison.

Les avocat-es sont des technicien-nes du droit, iels n'ont bien souvent pas de formation sociale, ce ne seront pas toujours les meilleures personnes pour rassurer et aider les personnes en difficulté dans leurs démarches... Cependant iels peuvent aider à se défendre face au/à la juge, d'autant plus que lae juge prend les choses plus au sérieux quand il y a un-e avocat-e.

Nous ne sommes pas égaux-ales face à l'accès à la justice, voici quelques conseils pour trouver un-e avocat-e et leur donner envie de nous défendre.

## AIDE JURIDIQUE « GRATUITE » ?

### CONSEIL

Si vous demandez l'aide juridique<sup>16</sup> (anciennement appelée pro deo), montrez à l'avocat-e que vous avez réuni tous les documents requis.

Il existe deux types d'aide juridique en Belgique :

\* **L'aide juridique de première ligne** est une brève consultation pendant laquelle on peut avoir des informations pratiques, juridiques et/ou un premier avis juridique.

\* **L'aide juridique de deuxième ligne** permet d'obtenir, sous certaines conditions, l'assistance entièrement ou partiellement gratuite d'un-e avocat-e pour représenter l'affaire en justice.

16 L'aide juridique est un système qui permet de bénéficier de la gratuité totale ou partielle des services d'un avocat. Elle dépend des revenus de la personne.



**Sachez que n'importe quel-le avocat-e peut accepter l'aide juridique !  
Toustes n'acceptent pas parce qu'iels sont payés un an plus tard,  
c'est plus de démarches, moins d'argent et plus de temps.**

En général, pour l'aide juridique, il est demandé des extraits de rôle, des preuves de revenus des deux derniers mois et une composition de ménage. Mais ça dépend des statuts. Par exemple, si la personne est au CPAS, c'est plus simple : elle aura uniquement besoin d'une attestation mentionnant le type d'aide et son contenu. Pour savoir quels sont les documents à fournir RDV en fin de brochure dans la partie « où trouver de l'aide et des conseils ».

## COMMENT TROUVER UN-E AVOCAT-E ?

<https://avocats.be/> → rubrique « **Trouver un avocat** »

- \* Dans l'onglet **barreau** choisir l'arrondissement géographique concerné.
- \* Dans l'onglet **matière** choisir baux à loyer et baux commerciaux.
- \* Dans l'onglet **aide juridique** indiquer si oui ou non vous avez besoin et/ou droit à l'aide juridique.
- \* Ensuite, cliquer sur l'onglet **rechercher**.

Si vous contactez des avocat-es directement, contactez-les un-e par un-e (ne pas écrire à plein d'avocat-es à la fois, pas de mail groupé). N'hésitez pas à demander de l'aide à une association ou au CPAS.

Pour trouver un-e avocat-e qui accepte d'office l'aide juridique de deuxième ligne et qui pourra porter votre affaire en justice, tapez « **avocat.be + bureau d'aide juridique Wallonie** » sur un moteur de recherche.

## SONDAGE PAR TÉLÉPHONE

Une fois le numéro d'un·e avocat·e trouvé·e, l'appeler en résumant les faits au maximum, lui demander s'iel accepte l'aide juridique et s'iel veut bien vous défendre.

Si vous tombez sur la messagerie : laisser un message clair exposant brièvement la situation et en laissant vos coordonnées pour être rappelé·e.

### CONSEIL

Envoyez les informations les plus claires et les plus résumées possible, mettez au clair avec l'avocat·e quelles sont les démarches principales et les démarches subsidiaires. Rédigez des documents qui résumant les faits et joignez les preuves qui sont liées aux faits.

Si c'est difficile, il ne faut pas hésiter à se faire aider par des travailleur·euses sociaux·ales pour rédiger le document et constituer le dossier.

# OÙ TROUVER DE L'AIDE ET DES CONSEILS JURIDIQUES ?

## Urgence sociale

→ Tapez le **1718**

C'est un numéro gratuit et vous aurez une personne au bout du fil qui pourra vous ré-orienter !

## Quels sont mes droits ?

→ [droitsquotidiens.be](https://droitsquotidiens.be) / **081 39 06 20** (il faut payer et être membres pour avoir des réponses au téléphone mais les fiches du site internet sont utiles et gratuites)

## Comment déposer une plainte ?

→ [victime.be](https://victime.be)

## Bureaux d'aide juridique

→ <https://avocats.be/fr/barreaux>

Certains BAJ organisent des permanences par téléphone pour répondre à des questions juridiques. Vous pouvez aussi les appeler pour qu'ils vous aident à trouver un-e avocat-e acceptant l'aide juridique.

\* Charleroi: **0800/151.40** du lundi au vendredi de 16h à 17h ;

\* Brabant wallon: **067/89.51.90** du lundi au jeudi de 9h à 13h ;

\* Eupen: **0492/19.21.71** le mardi (sauf le 1er mardi du mois) de 17h à 18h ;

\* Liège: **04/325.02.58** du lundi au vendredi de 14h à 16h ;

\* Huy : **085/24.44.85** les après-midis.

## **Documents à fournir pour l'aide juridique de deuxième ligne**

N'hésitez pas à consulter le site internet du BAJ de Bruxelles (même si vous habitez en Wallonie !) qui est utile pour savoir quels sont les documents à fournir en fonction de la situation de la personne.

→ <https://bajbruxelles.be/index.php/fr/documents-a-fournir>

## **Sur Charleroi : soutien, orientation et accompagnement des personnes en situation d'expulsion.**

→ Solidarités Nouvelles **071/30.36.77**

## **Pour trouver un-e avocat-e**

→ [avocats.be](http://avocats.be)

**Pour savoir où en est la procédure d'expulsion judiciaire** et contacter le greffe du tribunal par téléphone, tapez l'adresse du bâtiment concerné dans l'onglet suivant :

→ <https://competence-territoriale.just.fgov.be/>

## **Des questions sur le logement :**

→ Info conseil logement **081/33.23.10**

« **Défaut d'entretien** », pour une liste non limitative des entretiens, travaux :

→ Tapez « réparation à charge des bailleurs et/ou locataires en Wallonie », sur un moteur de recherche.

## **Liste des centres de médiation de dette**

<http://actionsociale.wallonie.be/lutte-surendettement/centres-reference>

**L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement asbl**, propose une permanence juridique gratuite pour toute personne se posant une question par rapport à une dette (contestation, plan de paiement...), à des difficultés financières (crédit, arriérés de factures, huissier, société de recouvrement,...) ou à la médiation (amiable ou règlement collectif de dettes).

\* **071.33.12.59** les mercredis et vendredis de 9h à 12h

\* [consultations@observatoire-credit.be](mailto:consultations@observatoire-credit.be)

### **Conseil juridique en lien avec le droit du bail**

→ Atelier des droits sociaux, **02/512.02.90** / [droitdubail@ladds.be](mailto:droitdubail@ladds.be) / [ladds.be](http://ladds.be) (le bureau est à Bruxelles mais iels sont compétents pour la Wallonie aussi).

**Information sur la salubrité**, demande d'enquête, recours si expulsion administrative etc.

→ Service Public de Wallonie, Département du Logement, Service Salubrité-Logements, **081/33.23.28** (lundi, mardi et jeudi, de 8h30 à 12h00) / [salubrite.logement@spw.wallonie.be](mailto:salubrite.logement@spw.wallonie.be)

**Pour résister à une expulsion.** Si vous souhaitez résister à une expulsion, vous pouvez prendre contact avec le front anti-expulsion Bruxellois pour avoir des conseils sur comment mettre en place une résistance passive concrète en Wallonie.

\* [info@stopexpulsions.be](mailto:info@stopexpulsions.be) / **0465.46.47.01**

\* Facebook : **Stop Expulsions**

\* Instagram : **front\_antiexpulsions**

\* [stopexpulsions.be](http://stopexpulsions.be)



## QUI SOMMES-NOUS ?

Le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat est une plateforme associative régionale qui regroupe des acteur·ices de la société civile (collectifs, associations, fédérations, mouvements...) préoccupé·es par les enjeux du logement. Il entend mobiliser les énergies et les forces vives pour que toutes les citoyen·nes « habitent quelque part » quels que soient leurs revenus. Il travaille collectivement à faire avancer le droit effectif au logement, à l'habitat et à l'habiter pour toutes.

## MEMBRES

Association des Maisons d'Accueil et  
des Services d'Aide aux Sans-abri

(A.M.A.)

Association Régionale des  
Centres d'Accueil (A.R.C.A.)

Association Wallonne des Comités  
Consultatifs de Propriétaires et  
Locataires (A.W.C.C.L.P.)

Banalbois

Le Collectif Logement Hannut

Comme Chez Nous | le Rebond

Domino Lafontaine

Droit Au Logement Tournai  
(DAL Tournai)

Les Équipes populaires

Le Groupe d'Animation de la  
Basse-Sambre

Habitat et Participation

Habitat ServiceLa Ligue des familles

L'Ilot

Le Miroir Vagabond

Les Damoclès

Mouvement Ouvrier Chrétien

Pose ton sac

Rassemblement des  
Associations de Promotion du  
Logement (R.A.P.e.L.)

Relogeas

Réseau Brabançon pour le  
Droit à l'Habitat (R.B.D.L.)

Réseau Wallon d'Accès Durable  
à l'Énergie (R.W.A.D.E.)

Réseau Wallon de Lutte contre  
la Pauvreté (R.W.L.P.)

Solidarités Nouvelles

Union Wallonne des Agences  
Immobilières Sociales  
(U.W.A.I.S.)

# CRÉDITS

**Rédaction**, Henri Sookwat

**Graphisme**, Léa Murat

**Illustration**, Ivonné Gargano

**Impression**, Chez Rosi, septembre 2023

## Remerciement

Merci aux relecteur·rices ; Luc, Françoise, Marie-Claude, Clara, Stephanie, Nico, le DAL Charleroi, Aurore, Caro, Alice, Vince...  
Merci à l'ensemble des personnes qui luttent pour le droit au logement et tout particulièrement le front anti-expulsion qui par son existence a permis à cette brochure de voir le jour.

Merci aux squats d'exister.

Merci aux personnes concernées par les expulsions d'avoir raconté leurs histoires qui ont nourri cette brochure.

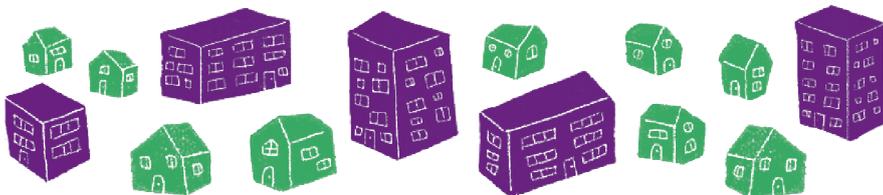
Avec  
le soutien de la



Wallonie

## Editeur·ice

RWDH ASBL, place de l'Ilon 13, 5000 Namur, Belgique,  
[www.rwdh.be](http://www.rwdh.be), [contact@rwdh.be](mailto:contact@rwdh.be)



Que faire si je suis menacé d'expulsion ? Quelle est la différence entre une expulsion judiciaire et une expulsion administrative ? Quel est le rôle de la commune, du CPAS ou de la région wallonne ? Quels sont mes droits si je n'ai pas de bail écrit ? Un relogement est-il possible suite à une expulsion ? Et si je suis dans un squat est-ce possible de faire un recours ? Comment trouver un-e avocat-e ?

Cette brochure tente de répondre à ces questions et bien d'autres. Elle est le fruit d'un aller-retour entre théorie juridique et pratique collective sur le terrain des expulsions de logement. Son objectif est de casser l'isolement qui existe autour des expulsions, pour s'entourer, pour mieux comprendre comment fonctionnent les procédures et les marges de manœuvre qui sont possibles pour retrouver un peu de dignité et tenter d'éviter de se retrouver sans logement.

Les expulsions sont une atteinte grave au droit au logement, elles sont inhumaines, violentes, dégradantes et ont des conséquences dramatiques sur les personnes qui en sont victimes.

En Wallonie, 7 expulsions sur 10 ont lieu parce que les locataires ne savent plus payer leur loyer... Plutôt que des expulsions pour impayés de loyer, ce sont bien les loyers qui sont impayables ! La première cause des expulsions est liée au manque de logements décents et abordables.

Parce qu'ensemble on est plus fort, parce que les expulsions nous concernent tous et toutes. Parce que le droit au logement est une question collective de société.

