

EXPULSION

CODE JUDICIAIRE ART. 731, alinéa 1er, ART.732, 733 ET 1344

En matière de location de logements, les demandes principales concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion doivent obligatoirement être soumises au préalable au juge.

Ce qui veut dire qu'en règle générale, toute expulsion nécessite un jugement préalable!

IL peut arriver que l'expulsion soit ordonnée sur base d'un procès-verbal de conciliation devant le juge ou d'un acte authentique fait par un notaire, mais ce genre de procédure est très rare.

!!! IMPORTANT !!!

Si le bailleur veut vous expulser, il doit respecter une procédure légale et ne peut pas le faire de son propre chef !

Le bailleur doit préalablement faire une demande d'expulsion en justice pour obtenir un jugement qui l'autorise à expulser un locataire.

Pour plus d'informations,

Contactez-nous!

Nos permanences:

Social et juridique
Mercredi de 14h à 16h
Vendredi de 11h à 13h

Recherche Logement
Mardi de 14h à 16h
Jeudi de 10h à 12h

Allocation de Relogement
(Déménagement, Loyer)
Mercredi de 14h à 16h

L'Union des Locataires de Saint-Gilles est une association agréée et subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l'« Insertion par le logement »

*Fiche réalisée en juin 2008
Mise à jour 2018*

**UNION DES LOCATAIRES
DE SAINT-GILLES asbl**

HUURDERSUNIE SINT-GILLIS vzw

Expulsion

14

Rue Berckmans 131
1060 Bruxelles
Tél/Fax: 02 538 70 34
ulsaintgilles@yahoo.fr
<http://ulsaintgilles.canalblog.com/>

L'EXPULSION SELON LA LOI

LA LOI DU 30 NOVEMBRE 1998

Avec la mise en œuvre de cette loi, le législateur a tenté d' « humaniser » la procédure en expulsion d'une personne. Mais dans les faits, se faire expulser de son logement est un moment très désagréable et peut faire basculer celui qui le subit dans la plus grande des précarités, et ce malgré l'encadrement de la loi.

INFORMATION DU CPAS

CODE JUDICIAIRE, ART.1344TER

Une copie de tout acte introductif d'instance visant l'expulsion du preneur est envoyée au CPAS qui se doit d'offrir son aide aux personnes expulsées.

Le locataire peut s'opposer à la communication au CPAS, soit dans le procès-verbal de comparution volontaire, soit auprès du greffe¹ ou de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir respectivement de la notification de la requête écrite ou de la signification de la citation.

La faculté de faire opposition doit être mentionnée dans la requête écrite ou dans la citation en y reproduisant le texte de l'article 13344ter, §4, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.

¹ Justice de Paix
Section de Saint-Gilles -1060
1, Parvis Saint Gilles
Tél : 02 537 95 49.

LE DELAI AVANT EXPULSION

CODE JUDICIAIRE, ART.1344QUATER

L'expulsion ne peut, en principe, pas être exécutée avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification du jugement par l'huissier de justice.

Le juge peut prolonger ou réduire ce délai :

1-Le bailleur prouve que le preneur a déjà abandonné le bien ;

2-Le preneur et le bailleur ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ;

3-A la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière².

Le juge tient compte notamment des 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,

Ensuite, quand la date de l'expulsion sera fixée, l'huissier de justice doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables.

² 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.

LES MEUBLES DU PRENEUR

CODE JUDICIAIRE, ART.1344 QUINQUIES

Lors de la signification du jugement ordonnant une expulsion, l'huissier de justice notifie au preneur ce qu'il adviendra de ses biens s'il ne donne aucune suite au jugement...

LOI DU 30/12/1975, ART. 2 ET 3

Lors de l'exécution de l'expulsion les biens du preneur qui se trouvent encore dans le logement seront mis sur la rue. S'ils encombrent la voie publique, ils seront également enlevés à ses frais et conservés durant 6 mois par l'administration communale, sauf s'il s'agit de biens susceptible d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique.

CODE JUDICIAIRE, ART.1408, § 1^{er}

L'administration communale tient un registre des biens, des frais peuvent être comptés au preneur avant qu'il ne puisse retirer ses biens sauf pour les biens réputés insaisissables³: lits et literie, vêtements et meubles nécessaires pour les ranger, fer à repasser, tables et chaises permettant de prendre les repas, réchaud ou cuisinière, réfrigérateur, objets nécessaires à la poursuite des études ou d'une activité professionnelle...etc.

³La liste complète des biens insaisissables est consultable à l'article 1048 du code judiciaire.