

Évitez l'expulsion



SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL
JUSTICE

.be



Sommaire

La requête	4
Que devez-vous faire avant l'audience publique ?	6
Le jugement	15
Après le jugement	16

Cette brochure examine principalement la situation du point de vue du locataire.

*Dans cette brochure, le genre masculin est utilisé comme genre neutre.
Ce neutre représente toutes les identités de genre.*



La requête

Si le propriétaire de votre logement estime qu'en tant que locataire, vous ne respectez pas vos obligations locatives, il peut alors introduire une requête devant le juge de paix.

Que contient une requête ?

La requête contient **les arguments** du propriétaire (la partie demanderesse) concernant **vos manquements en tant que locataire**, par exemple :

- › vous avez des arriérés de loyer et/ou des indexations
- › vous avez des arriérés de charges
- › vous n'entretenez pas correctement le logement
- › vous ne vous êtes pas acquitté (à temps) d'attestations d'assurance et d'entretien
- › vous dérangez vos voisins
- › ...

Dans sa requête, le propriétaire du logement demande au juge de paix de prendre **certaines mesures**, par exemple :

- › vous obliger à payer le loyer
- › vous obliger à entretenir le logement
- › vous obliger à produire des attestations
- › ...

Le propriétaire de votre logement peut également demander :

- › de résilier le bail
- › de procéder à une expulsion
- › une indemnité de relocation
- › ...

La requête vous est transmise **par courrier recommandé**.

Attention : la notification de la requête n'est pas encore une décision, mais une convocation à comparaître en audience publique.

La notification de la requête mentionne clairement **où et quand** vous devez vous présenter devant **la justice de paix**.

Que devez-vous faire avant l'audience publique ?

N'hésitez pas à demander de l'aide. Votre logement peut en dépendre.

- › Vérifiez si l'information contenue dans la requête est exacte : lisez attentivement les allégations et demandes du propriétaire du logement.
- › Contactez le propriétaire de votre logement si vous avez des questions : si vous êtes d'accord avec les exigences de ce dernier, vous pouvez conclure un accord avec lui avant l'audience afin de régler l'affaire à l'amiable.

Attention : même si vous parvenez à un accord avec le propriétaire de votre logement, il est toujours conseillé de se rendre à l'audience.

Avez-vous des difficultés à comprendre le contenu de la requête et/ou souhaitez-vous obtenir un avis juridique ?

Le tableau ci-dessous vous donne un aperçu de l'aide que vous pouvez obtenir.

TYPE D'AIDE	POUR QUI ?	OFFRE ?	COÛT ?
Aide juridique de première ligne	Tous	Avis d'orientation et réponse à des questions juridiques simples	Totalement gratuite
Aide juridique de deuxième ligne	Personnes <u>ne disposant pas</u> de ressources suffisantes	Avis circonstancié et traitement approfondi de votre dossier par un avocat	Totalement ou partiellement gratuite
Un avocat	Personnes <u>disposant</u> de ressources suffisantes	Avis circonstancié et traitement approfondi de votre dossier	Payant

CONTACT

Vous avez des difficultés financières (temporaires) et/ou d'autres problèmes ?

Faites-vous aider :

- › par le **CPAS** de votre commune : **consultez le site web de votre commune**
- › par un **avocat** : www.avocats.be
- › par un **médiateur** : www.cfm-fbc.be

L'audience publique

Soyez présent

Il est très important de ne pas oublier ni d'ignorer la convocation à vous présenter à l'audience.

- Vous vous y présentez en personne ou vous y envoyez un représentant.
- Si vous (ou votre représentant) ne comparez pas devant le juge, vous serez condamné par défaut.
- Dans ce cas, la loi prévoit que la partie demanderesse obtienne automatiquement gain de cause dans la plupart des cas.

Attention : envoyer une lettre au juge de paix lui expliquant que vous ne pourrez être présent (quelle que soit la raison) ne sert à rien.

Même si vous êtes parvenu à un accord avec le propriétaire du logement avant l'audience ou si vous estimez que les allégations de ce dernier sont exactes, il est recommandé de se rendre à l'audience. Le juge de paix qui examine l'affaire avec le propriétaire du logement et le locataire, peut proposer des solutions éventuelles et les homologuer.

Devez-vous venir en personne ?

Vous disposez de **trois possibilités** pour comparaître à l'audience.

1. Vous comparez en personne à l'audience

Devant le juge de paix, vous pouvez directement défendre votre propre cause.

Vous devez travailler le jour de l'audience ? Pensez toujours à vérifier si vous avez droit à un congé de circonstances.

Auquel cas, n'oubliez pas de demander une attestation de présence pour votre employeur à l'audience.



2. Vous vous faites représenter par le biais d'une procuration

Vous pouvez donner procuration à votre conjoint(e), cohabitant légal ou à un membre de la famille (parent ou allié).

Cette personne peut alors comparaître à votre place à l'audience.

Dans ce cas, vous écrivez sur du papier ordinaire que vous donnez procuration à la personne X pour comparaître à votre place.

N'oubliez pas de signer la procuration.

3. Vous faites appel à un avocat

Si l'affaire est particulièrement compliquée, il peut être judicieux de prendre un **avocat**.

Vous avez de faibles revenus ? Dans ce cas, demandez le plus rapidement possible l'assistance d'un **avocat** au bureau d'aide juridique (**aide juridique de deuxième ligne**). Les honoraires de cet avocat seront alors pris partiellement ou totalement en charge par l'État en fonction de vos revenus.

Attention : se limiter à rédiger un courrier d'explications au juge ne sert à rien.

Informations pratiques

- › **Soyez présent** dans la salle d'audience à l'heure indiquée. Tenez compte d'éventuels problèmes de circulation et de parking.
- › Éteignez votre **gsm durant l'audience**.
- › Il est possible que vous **devez patienter un peu** (notamment parce que les avocats passent d'abord) avant que votre tour ne vienne.
- › Lorsqu'on appellera votre nom, approchez-vous du juge de paix et présentez-lui votre **carte d'identité** ainsi que la **procuration éventuelle**.

Préparez votre comparution à l'audience

- › **Apportez des preuves des éléments** que vous souhaitez avancer (p. ex. preuves de paiement, photos de l'état du logement, courriers au propriétaire du logement...).
- › Faites au préalable **une photocopie de toutes vos pièces** à l'appui, **numérotez-les** et faites-en un inventaire. La partie adverse doit recevoir ces copies et pouvoir les analyser.
- › Veillez à ne pas oublier votre **carte d'identité** ainsi que l'éventuelle **procuration**.
- › Vérifiez préalablement quelles sont vos possibilités de remboursement. Si nécessaire, sollicitez de l'aide auprès du CPAS afin d'élaborer un plan de remboursement.
- › Consentez déjà des efforts avant l'audience et payez la partie incontestée de l'arriéré de loyer.





Examen de l'affaire

Au moment de l'audience, le juge de paix connaît uniquement les arguments du propriétaire du logement, lesquelles sont consignés dans la requête. C'est la raison pour laquelle le juge de paix souhaitera également entendre **votre opinion** sur la requête.

IL EXISTE UN CERTAIN NOMBRE DE POSSIBILITÉS

1. Vous pouvez demander une **remise** parce que vous mettez en doute le contenu de la requête.
2. Vous êtes **partiellement ou totalement d'accord** avec les arguments du propriétaire du logement.
3. Vous (ou le propriétaire du logement) estimez que le juge de paix **doit d'abord examiner le logement** (ou l'état de celui-ci) avant de pouvoir se prononcer.
4. Vous n'êtes absolument **pas d'accord** avec ce qu'affirme le propriétaire de votre logement dans la requête.

1. Vous souhaitez obtenir une remise

Cette possibilité existe lorsque vous n'êtes pas certain de l'exactitude de ce que réclame le propriétaire du logement, ou lorsque vous souhaitez recueillir de plus amples informations sur certains aspects.

Motifs possibles de remise :

- › vous souhaitez d'abord voir les documents qu'évoque le propriétaire du logement
- › vous souhaitez d'abord consulter un avocat
- › vous souhaitez d'abord consulter un service social (CPAS ...) en matière de guidance/gestion budgétaire (p. ex. : afin de vérifier comment vous pouvez rembourser l'arriéré de loyer)
- › ...

Attention : le juge de paix n'accepte pas automatiquement votre demande de remise. Veillez à motiver correctement votre demande de remise et à bien l'étayer (p. ex. courrier relatif à un rendez-vous au CPAS, courrier relatif à un rendez-vous avec un avocat).

2. Vous êtes partiellement ou totalement d'accord

Il se peut que vous-même et le propriétaire de votre logement soyez (pratiquement) du même avis. Dans ce cas, le juge de paix vérifiera s'il existe une volonté de régler l'affaire sans que la résolution du bail et qu'une expulsion soient nécessaires.

Dans cette situation, le juge de paix peut décider de remettre l'affaire afin que vous puissiez honorer les accords passés.

Il peut aussi décider de rendre un jugement dans lequel il intègre les accords passés et les rend contraignants.

Exemples d'accords possibles :

- › Vous sollicitez l'apurement de votre arriéré de loyer par mensualités en sus du paiement du loyer courant.
- › Vous exécutez certains travaux d'entretien.
- › ...

3. Le juge de paix doit d'abord examiner le logement

Cette possibilité existe lorsque la contestation porte sur l'état du logement (p. ex. défaut d'entretien). La descente sur les lieux du juge de paix peut s'accompagner d'une assistance technique. Un jugement mentionnera la date et l'heure de ladite descente sur les lieux. La partie qui sollicite la descente sur les lieux doit en supporter les coûts.

4. Vous n'êtes absolument pas d'accord

Le juge de paix vous conseillera alors de consulter un avocat ou d'exposer votre point de vue par écrit. Dans ce cas, l'affaire sera normalement remise.

Après que les parties (vous et le propriétaire du logement) ont échangé, par écrit, leurs points de vue et les pièces y afférentes, le juge entendra les arguments et établira un jugement.

Remise de l'affaire

Si l'affaire est remise, vous, ou votre avocat, recevrez un courrier indiquant le lieu, la date et l'heure de la nouvelle audience.

Il importe que vous soyez à nouveau présent lors de la nouvelle audience. **Si vous (ou votre représentant) ne comparez pas devant le juge, vous serez condamné par défaut. Dans ce cas, la loi prévoit que la partie demanderesse obtienne automatiquement gain de cause dans la plupart des cas.**

La situation sera à nouveau examinée lors la nouvelle audience. Après que toutes les parties ont pu s'exprimer, le juge de paix vérifie si de nouveaux accords et, éventuellement, une nouvelle remise s'avèrent nécessaires ou si un jugement peut être rendu.

Le jugement

Le juge de paix a en principe un mois pour prononcer un jugement. Ce délai peut être plus long ou plus court, en fonction du degré de complexité de l'affaire.

Lorsque le juge de paix prononce le jugement, le greffier adresse une copie de ce dernier aux parties (vous et le propriétaire) dans les cinq jours.

DANS LES GRANDES LIGNES, ON PEUT DISTINGUER TROIS JUGEMENTS :

1. Le propriétaire du logement n'obtient pas gain de cause

Le juge de paix décide que vous pouvez continuer à occuper le logement.

2. Le propriétaire du logement obtient partiellement gain de cause

Le juge de paix constate que vos manquements ne sont pas suffisamment graves pour ordonner l'expulsion. Cela peut alors notamment se traduire par une condamnation à payer l'arriéré de loyer ou à exécuter des travaux d'entretien. Si vous respectez ces accords, vous pourrez continuer à occuper le logement.

3. Le propriétaire du logement obtient gain de cause

Le juge de paix estime que vos manquements en tant que locataire sont d'une telle gravité qu'une expulsion est prononcée.

Attention : si vous n'avez pas comparu devant le juge, la partie adverse obtient automatiquement gain de cause. Vous êtes alors condamné par défaut.



Après le jugement

Vous êtes d'accord avec le jugement

- › Si le jugement vous condamne à payer, demandez le décompte correct au propriétaire du logement, contrôlez le montant et effectuez le paiement le plus rapidement possible.
- › Si vous devez remettre **quelque chose en ordre** (p. ex. entretien du logement), faites-le le plus rapidement possible et informez-en ensuite le propriétaire du logement.
- › Si vous êtes **expulsé du logement**, il est judicieux de coopérer en quittant les lieux **volontairement**. Vous éviterez ainsi qu'un huissier de justice doive recourir à des mesures de contrainte pour vous expulser, ce qui entraînerait des frais supplémentaires.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE EN CAS D'EXPULSION ?

- › Après la signification du jugement, vous disposez d'**un mois** pour quitter le logement, sauf si le jugement en décide autrement.
- › L'huissier de justice vous communique la date exacte de l'expulsion au moins cinq jours ouvrables à l'avance.
- › Dans cet intervalle, **essayez de vous mettre d'accord avec l'huissier de justice** afin qu'il ne doive pas se rendre sur place. Vous éviterez ainsi des frais supplémentaires :
 - Cherchez un **espace de stockage** pouvant accueillir ce que vous souhaitez conserver.
 - **Videz** entièrement le logement.
 - Veillez à ce que **les déchets** soient emportés avec la collecte des déchets.
 - Faites le relevé des **indices des compteurs** de gaz/ d'électricité et d'eau.
 - Convenez d'un rendez-vous avec l'huissier pour procéder à la **remise des clés**.
 - Demandez un **décompte correct** afin de savoir à quoi vous attendre sur le plan financier.

Attention : n'oubliez pas que vous devrez également payer les intérêts et les frais de la procédure. La partie adverse ou l'avocat de celle-ci vous communiquera un décompte des montants à payer.

Vous ne réagissez pas suffisamment rapidement

Un huissier de justice signifiera alors le jugement (en d'autres termes, il se rendra à votre domicile pour vous y communiquer officiellement le jugement), ce qui entraînera des frais supplémentaires.

L'huissier de justice pourra pratiquer éventuellement aussi une saisie sur vos biens ou sur vos revenus.

Vous n'êtes pas d'accord avec le jugement

Dans ce cas, vous pouvez interjeter appel contre le jugement. Un autre tribunal réexaminera alors l'affaire.

Il est dès lors préférable de consulter un avocat. Ce dernier vérifiera si votre dossier présente des chances de succès.

Points d'attention :

- › Interjetez appel auprès d'**un autre tribunal** dans le mois qui suit la signification du jugement. Il ne sert à rien d'adresser des courriers au juge de paix si vous n'êtes pas d'accord et que vous voulez interjeter appel.
- › Le fait d'interjeter appel ne vous dispense pas de **vous conformer au jugement**.
Les jugements contradictoires (c'est-à-dire les jugements pour lesquels les deux parties sont présentes) sont en effet directement toujours exécutoires.
- › Les jugements du juge de paix qui statuent sur une demande dont le montant **ne dépasse pas € 2000** sont rendus en dernier ressort et ne sont pas susceptibles d'appel. Ce montant est porté à **€ 2500** pour les jugements rendus par le tribunal de première instance.

VOUS AVEZ ENCORE DES QUESTIONS ?

Demandez de plus amples **informations** auprès :

- › du **greffe de la justice de paix**
- › d'**organisations sociales** qui fournissent une aide juridique (CPAS)
- › d'un **avocat** ou d'un **huissier de justice**

Vous pouvez également solliciter **gratuitement un premier avis juridique** auprès d'un **avocat** dans une **maison de justice**.



Service Communication et Information
Boulevard de Waterloo 115
1000 Bruxelles
T 02 542 65 11
www.justice.belgium.be