



Les expulsions de logement à Bruxelles : État des lieux chiffré et spatialisé

Ce rapport présente un état des lieux chiffré et spatialisé des expulsions de logement à Bruxelles, en se basant sur un relevé exhaustif des jugements d'expulsion prononcés au cours de l'année 2018 pour l'ensemble de la Région.

Il s'agit des résultats du 3^{ème} volet du projet de recherche *Bru-Home – The prevalence and consequences of evictions for the housing precariat in Brussels* (bru-home.ulb.be), financé par Innoviris (programme Anticipate, 2019-2023) et réalisé par l'IGEAT (ULB) et Cosmopolis (VUB).

Les éléments-clés contenus dans ce rapport sont repris et mis en perspective dans un article qui sera publié prochainement par [la revue Brussels Studies](#).

Pernelle Godart¹, Eva Swyngedouw², Mathieu Van Criekingen¹, Bas van Heur²

¹ Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT),
Université Libre de Bruxelles

² Cosmopolis Centre for Urban Research, Vrije Universiteit Brussel

– Juillet 2022 –



Table des matières

Introduction	3
1. L'expulsion de logement : le choix des mots.....	3
1.1. Un terme recouvrant différentes réalités.....	4
1.2. Un processus plutôt qu'un évènement distinct.....	5
1.3. Documenter pour visibiliser.....	6
2. Données et méthodes	8
2.1. La collecte des jugements d'expulsion auprès des justices de Paix.....	8
2.2. Forme et contenu d'un jugement d'expulsion	10
3. Résultats.....	12
3.1. Les jugements d'expulsion.....	12
3.1.1. Nombre de jugements	12
3.1.2. Présence minoritaire des locataires au procès.....	12
3.1.3. Classification des jugements	13
3.1.4. Motifs justifiant l'expulsion	14
3.1.5. Temporalité de la procédure d'expulsion	17
3.2. Répartition spatiale des expulsions	18
3.2.1. Taux d'expulsion.....	18
3.2.2. Relation avec le niveau socio-économique	21
3.3. Les personnes expulsées	25
3.4. Les propriétaires-bailleurs demandant l'expulsion.....	28
3.4.1. Nombre et taux d'expulsion selon les types de propriétaire-bailleur	28
3.4.2. Répartition spatiale des expulsions selon le type de propriétaire-bailleur	30
3.4.3. Résidence des propriétaires-bailleurs privés ayant requis une expulsion.....	34
Conclusion.....	38
Bibliographie	39
Annexe	40

Introduction

L'expulsion de logement est un sujet méconnu à Bruxelles. Actuellement, il n'existe aucune statistique officielle et les études qui visent à mieux les connaître sont rares. Pourtant, le départ forcé d'un logement est lourd de conséquences pour les personnes qui le vivent, pouvant notamment conduire à des problèmes de santé, de décrochage scolaire, de perte d'un emploi ou encore à une longue instabilité résidentielle (fondation Abbé Pierre, 2022). De plus, les expulsions de logement coûtent à la collectivité en occasionnant entre autres des frais de mobilisation de l'appareil judiciaire, d'hébergement d'urgence et d'assistance sociale (Kenn, 2016). A cela s'ajoute le contexte bruxellois, dans lequel la recherche d'un nouveau logement adéquat et abordable est particulièrement difficile, compliquant d'autant la tâche aux ménages qui doivent quitter leur logement dans la précipitation. En effet, les loyers ont augmenté de 80 % au-delà de l'inflation entre le milieu des années 1980 et le début des années 2020 (Périlleux et Marissal, 2021). De même, le nombre de ménages ayant fait une demande de logement social ne cesse de croître, année après année, si bien que près de 11% de la population de la Région (soit près de 51 000 ménages ou 133 000 personnes) patiente aujourd'hui sur liste d'attente.

Ces constats nous amènent à considérer l'expulsion de logement comme une question de société, intrinsèquement liée au système de production et d'allocation des logements très largement dominés par les logiques de marché, plutôt que comme une problématique relevant de comportements individuels (« le mauvais locataire » ou le « bailleur défaillant »). En ce sens, il est nécessaire de documenter les expulsions de logement pour les objectiver et les rendre davantage visible dans le débat de société. Ce rapport est le compte rendu d'un travail de collecte et d'analyse de données réalisé pour mieux connaître les expulsions de logement à Bruxelles. Il commence par situer les expulsions de logement dans le contexte bruxellois et expliquer les choix méthodologiques (partie 1). Ensuite, il décrit le processus d'élaboration de la base de données et le contenu des jugements d'expulsion (partie 2). Enfin, il présente et analyse les résultats obtenus (partie 3), en s'attachant à répondre à plusieurs questions : Combien d'expulsions et pour quel motif ? (3.1.) Dans quel quartier ? (3.2.) Que sait-on des personnes expulsées ? (3.3.) Et que sait-on des propriétaires-bailleurs requérants une expulsion ? (3.4.)

1. L'expulsion de logement : le choix des mots

Avant d'aller plus loin, il est nécessaire de préciser les différentes réalités qui se cachent derrière le terme « expulsion de logement » et d'expliquer l'utilisation qui en sera faite dans la suite de ce rapport.

1.1. Un terme recouvrant différentes réalités

Une première chose à préciser est que l'expression « expulsion de logement » est a priori synonyme de l'expression « expulsion domiciliaire », mais que nous préférons utiliser la première qui englobe davantage les différentes dimensions du logement que la seconde. En effet, l'adjectif « domiciliaire » fait penser au concept légal de la domiciliation, renvoyant dès lors à une conception juridique du logement et excluant sémantiquement les expulsions de personnes non-domiciliées.

De manière générale, nous considérons l'expulsion de logement comme le processus par lequel un ménage locataire ou occupant quitte son logement sous la contrainte suite à une décision prise à son encontre. Cette définition exclut dès lors les pertes de logement dues à un sinistre (incendie ou inondation, par exemple) ainsi que les saisies de biens occupés par leur propriétaire en cas de crédits hypothécaires impayés. Elle met par ailleurs l'accent sur le fait que l'expulsion n'est pas une fatalité : c'est un processus incluant une série d'étapes, balisé par diverses procédures et faisant intervenir divers acteurs institutionnels. Il existe en ce sens deux grands types d'expulsion, distinctes par l'autorité qui émet l'ordre d'expulsion : l'expulsion administrative, qui implique la décision d'un bourgmestre, et l'expulsion judiciaire, qui implique la décision d'un juge de paix. Toute expulsion se produisant en dehors de ces procédures sont illégales au regard du droit belge.

Les expulsions illégales, aussi qualifiées d'expulsions informelles, sont par essence très difficiles à appréhender et quantifier. Une enquête aux États-Unis, la Milwaukee Area Renters Study a permis d'estimer que pour chaque expulsion effectuée à travers le système judiciaire, deux autres sont menées hors de la compétence du tribunal, sans aucune procédure régulière (Desmond, 2016, p.432). Bien qu'il est impossible de confirmer cet ordre de grandeur pour Bruxelles, cette enquête invite à considérer les expulsions judiciaires comme la partie émergée de l'iceberg.

L'expulsion administrative concerne les logements dont l'état menace la sécurité ou la salubrité publique ou des occupants. Elle fait suite soit à un arrêté d'inhabitabilité délivré par une commune, soit à une décision de la DIRL (Direction de l'Inspection régionale du Logement). Dans les deux cas, c'est le bourgmestre qui est chargé d'exécuter l'expulsion. L'Observatoire de la santé et du social de la Région de Bruxelles-Capitale (2019) estime que les expulsions administratives sont vraisemblablement très rares à Bruxelles. En effet, après avoir sondé les communes bruxelloises (seules 6 ont répondu à l'enquête), l'Observatoire n'a recensé qu'une seule expulsion administrative au cours de la période 2013-2017. Nos propres observations nous mènent cependant à penser que ce nombre est en réalité supérieur, tout en restant limité.

L'expulsion judiciaire concerne les cas où un bailleur veut faire libérer son bien de locataires ayant manqués gravement à leurs obligations (impayé, mauvaise gestion...) ou d'occupants en dehors d'une relation contractuelle (non-départ à la fin du bail, squat). La procédure judiciaire se déroule à la justice de paix et varie légèrement selon le statut d'occupation (contrat de bail,

convention d'occupation précaire, occupation sans titre ni droit) et selon la voie judiciaire empruntée (conciliation ou jugement). Ce type d'expulsion est beaucoup plus fréquent que les expulsions administratives. Les expulsions judiciaires concernent ainsi la majorité des expulsions de logement à Bruxelles (hors expulsions illégales, dont le nombre est inconnu). La suite de ce rapport se consacre essentiellement à l'analyse des expulsions judiciaires¹.

1.2. Un processus plutôt qu'un évènement distinct

L'expulsion de logement s'inscrit dans un processus temporel. Pour les expulsions judiciaires, différentes étapes obligatoires balisent la procédure² (figure 1).

En résumé, le propriétaire-bailleur désirant expulser un locataire (ou un occupant) doit tout d'abord en faire la demande auprès de la justice de paix du canton où se situe le logement en question (il s'agit de la **requête** en justice de paix³, étape 1). Ensuite, le juge de paix convoque les parties prenantes (locataire ou occupant et propriétaire-bailleur) à une **audience** où celles-ci pourront défendre leurs arguments. Si l'affaire s'avère complexe, le juge peut fixer une seconde audience pour permettre aux deux parties d'apporter de nouveaux éléments⁴. La décision finale prise par le juge est fixée dans un jugement qui est communiqué aux parties par la poste (il s'agit du **jugement d'expulsion**, étape 2). Dans le cas où le locataire ne quitte pas le logement « de lui-même » suite au jugement d'expulsion, le propriétaire-bailleur peut faire exécuter ce jugement par la force en mandatant un huissier de justice. Pour cela, l'huissier de justice doit tout d'abord prévenir le locataire que l'expulsion va avoir lieu (c'est ce qu'on appelle « la **signification du jugement** »⁵, étape 3), et ensuite organiser l'expulsion en tant que tel (pendre rendez-vous avec la police, un serrurier, une société de déménagement, des agents du dépôt communal et, parfois, des agents du CPAS). Si le locataire quitte le logement et ramène les clés à l'huissier avant cette date, l'exécution de l'expulsion est annulée. Dans le cas contraire, **l'expulsion est exécutée par la force** (étape 4) : à la date et heure prévue, l'équipe réunie par l'huissier se rend au logement du locataire pour le forcer à partir. Si le locataire est présent, il peut communiquer aux déménageurs un lieu où transporter ses affaires (trottoir, dépôt communal ou autre). Si le locataire est absent, le logement est vidé, la serrure est changée et les biens du locataire sont amenés au dépôt communal.

¹ La saisie immobilière, dans les cas de crédits hypothécaires impayés, engendre également une expulsion à la suite d'une procédure judiciaire. Celle-ci diffère fortement des cas décrits ci-dessus et se déroule au tribunal de première instance. Les saisies immobilières apparaissent peu fréquentes à Bruxelles, nous ne les prenons pas en compte dans ce rapport.

² D'autres étapes, plus variables et difficiles à repérer existent également avant même le démarrage de la procédure en justice : mise en garde, envoi de rappels, d'un préavis ou d'une mise en demeure, etc.

³ On parle de citation en justice plutôt que de requête dans le cas où le propriétaire-bailleur a mandaté un huissier pour le faire en son nom.

⁴ L'affaire est reportée à une audience ultérieure avec ou sans fixation d'un « calendrier d'échange de conclusions », c'est-à-dire d'un échange d'arguments écrits entre les parties.

⁵ La « signification du jugement » par un huissier de justice a pour but de garantir l'avertissement des locataires du jugement en question et de la volonté du propriétaire-bailleur de l'exécuter par la force si besoin. Elle marque également le début des délais légaux à respecter à la fois pour faire appel ou opposition par la défense mais aussi pour pouvoir exécuter l'expulsion.

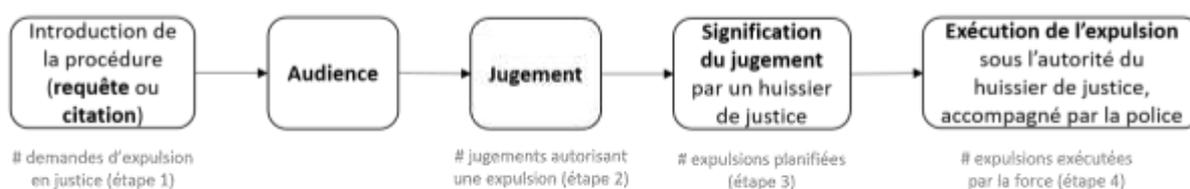


Figure 1. Schématisation des étapes de la procédure d'expulsion judiciaire

D'un point de vue collecte de données, cette procédure comporte quatre étapes-clés : la requête en justice de paix (étape 1), le jugement autorisant l'expulsion (étape 2), la signification du jugement par un huissier de justice (étape 3) et l'exécution de l'expulsion (étape 4). Le nombre de ménages concernés diminue d'étape en étape : l'Observatoire de la santé et de social (2019) a estimé qu'en 2017, il y avait eu environ 5.000 requêtes d'expulsion en justice (étape 1) mais « seulement » 600 expulsions exécutées (étape 4). C'est ce que plusieurs études appellent l'« effet entonnoir » (Deprez et al., 2016). A noté que l'Observatoire a rencontré de nombreuses difficultés lors de la compilation de ces données. En ce qui concerne les requêtes en justice (étape 1), l'Observatoire a collecté les données issues des CPAS bruxellois (sur les 19 CPAS, 16 ont collaborés), mais ces données n'ont pas été encodées de la même manière, ni même systématiquement par les CPAS. En outre, certains CPAS soupçonnent que des requêtes d'expulsion « se perdent en chemin »⁶. Pour les exécutions d'expulsion (étape 4), les auteurs ont comparé les comptages des CPAS, de la police, des communes et des huissiers. Il est apparu que ces différentes sources étaient rarement concordantes entre elles. L'Observatoire a finalement choisi de se baser sur les estimations réalisées par la chambre des huissiers pour déterminer le nombre d'expulsions exécutées.

1.3. Documenter pour visibiliser

Quel que soit le type d'expulsion ou l'étape de la procédure, il n'existe pas de statistiques officielles. La multiplication des acteurs impliqués à chacune des étapes rend la production et la centralisation de données homogènes extrêmement difficile. Ce manque de statistiques est déploré par de nombreux acteurs dans le secteur⁷. Dans son rapport, l'Observatoire a aussi mentionné que ce manque de données fiables est l'objet de questions parlementaires récurrentes. Plus récemment, les différents moratoires interdisant les expulsions durant les pics de la pandémie de COVID-19 (et leurs fins) a amené ce sujet dans l'espace médiatique où les journalistes ont cherché à fournir des chiffres concrets. Ce manque de statistiques et la difficulté à les assembler contribue fortement à l'invisibilisation des expulsions de logement à

⁶ Discussion avec Christelle Lisombo, coordinatrice de la cellule logement au sein du CPAS de la Ville de Bruxelles (septembre 2020)

⁷ Interviews Bru-Home

Bruxelles. De plus, cette absence de processus institutionnel permettant la récolte systématique de données questionne la place accordée à cette problématique par la gouvernance urbaine bruxelloise⁸.

C'est là l'objectif principal de ce rapport : fournir une photographie complète et fiable des expulsions de logement à Bruxelles. Pour cela, nous avons décidé d'utiliser la source de données la plus précise en la matière : les jugements autorisant une expulsion domiciliaire en justice de paix (étape 2). Bien que cette démarche représente un travail extrêmement chronophage, nous pensons qu'il en vaille la peine pour les raisons suivantes :

- Les expulsions en justice de paix représentent la majorité des expulsions de logement enregistrées ;
- Ces données sont précises et fiables ;
- Ces données contiennent des informations substantielles sur l'expulsion et les personnes impliquées (localisation, modalité de l'expulsion, âge et lieu de naissance des personnes expulsées, type de propriétaire-bailleur...) ;
- Il n'existe encore aucune estimation à cette étape de la procédure.

En outre, nous pensons qu'il s'agit d'une étape cruciale dans la procédure. Elle marque la limite entre un « départ forcé » et une « expulsion ». A partir de ce moment, l'expulsion n'est plus une simple menace, elle devient réellement exécutable. Pour les locataires et occupants concernés, le compte à rebours a commencé : s'ils ne trouvent pas une solution de relogement dans le temps légal imparti, ils seront physiquement mis dehors de leur logement, eux et tous leurs biens.

Etant donné que l'expulsion est un processus, choisir de comptabiliser le nombre d'expulsions à telle ou telle étape est un choix orienté qui doit être justifié. Les personnes qui tentent de minimiser la problématique diront qu'il y a très peu d'expulsions car ils ne se baseront que sur le nombre d'expulsions exécutées à l'aide de la force publique (étape 4). Pour notre part, nous considérons qu'un jugement autorisant une expulsion est déjà une expulsion. En effet, les locataires n'ont plus le choix : ils doivent partir ou ils seront mis à la rue. Même s'ils évitent de justesse l'exécution de l'expulsion, il y a de fortes chances qu'ils se retrouvent à nouveau dans une situation résidentielle temporaire (hébergement d'urgence, accueil par des proches) ou inadéquate (logement insalubre, trop petit, loin de l'ancrage familial, trop cher où ils risquent à nouveau d'avoir des impayés...). De plus, la plupart des impacts négatifs de l'expulsion recensés par la littérature (voir notamment l'enquête de la Fondation Abbé Pierre, 2022) sont déjà d'application à cette étape-ci (instabilité résidentielle, stress, anxiété affectant le sommeil, le travail, la santé mentale, la scolarité des enfants mais aussi la vie des quartiers).

⁸ Un projet d'élaboration d'un monitoring sur les expulsions est actuellement dans les cartons du Gouvernement bruxellois. Sa mise en place nous paraît essentielle pour donner davantage de visibilité à la question des expulsions de logement à Bruxelles, mieux en cerner les différentes dimensions et en permettre un suivi dans le temps.

2. Données et méthodes

Ce chapitre décrit le choix, la collecte, le contenu et le traitement des données.

2.1. La collecte des jugements d'expulsion auprès des justices de Paix

En 2018, la justice de paix bruxelloise était découpée en 18 cantons judiciaires (figure 2). Elle se trouvait alors en plein processus de remaniement engendrant quelques changements de délimitation depuis lors. Bien que les cantons judiciaires portent les noms de communes bruxelloises, leurs territoires ne correspondent pas forcément à ceux des communes en question. En effet, certaines communes sont divisées en plusieurs cantons (Anderlecht et Schaerbeek contiennent chacune 2 cantons et la Ville de Bruxelles en contient 4) alors que certains cantons regroupent plusieurs (parties de) communes – c'est le cas d'Auderghem qui comprend Boitsfort, de Saint-Josse qui comprend Evere, de Woluwe-Saint-Pierre qui comprend Woluwe-Saint-Lambert, d'une partie Anderlecht qui était groupé avec Berchem, et de Jette qui comprenait Gansohren et Koekelberg⁹. Enfin, certains cantons correspondent à la commune du même nom (Etterbeek, Forest, Ixelles, Molenbeek, Saint-Gilles et Uccle).

⁹ Suite au remaniement des cantons, la commune de Jette constitue désormais un canton judiciaire à elle seule alors que les communes de Gansohren, Berchem et Koekelberg ont été regroupées pour former un nouveau canton.

Région bruxelloise

Limites cantonales en 2018*

-  cantons non-morcelés
-  anderlecht I
-  bruxelles I
-  saint-josse
-  ixelles

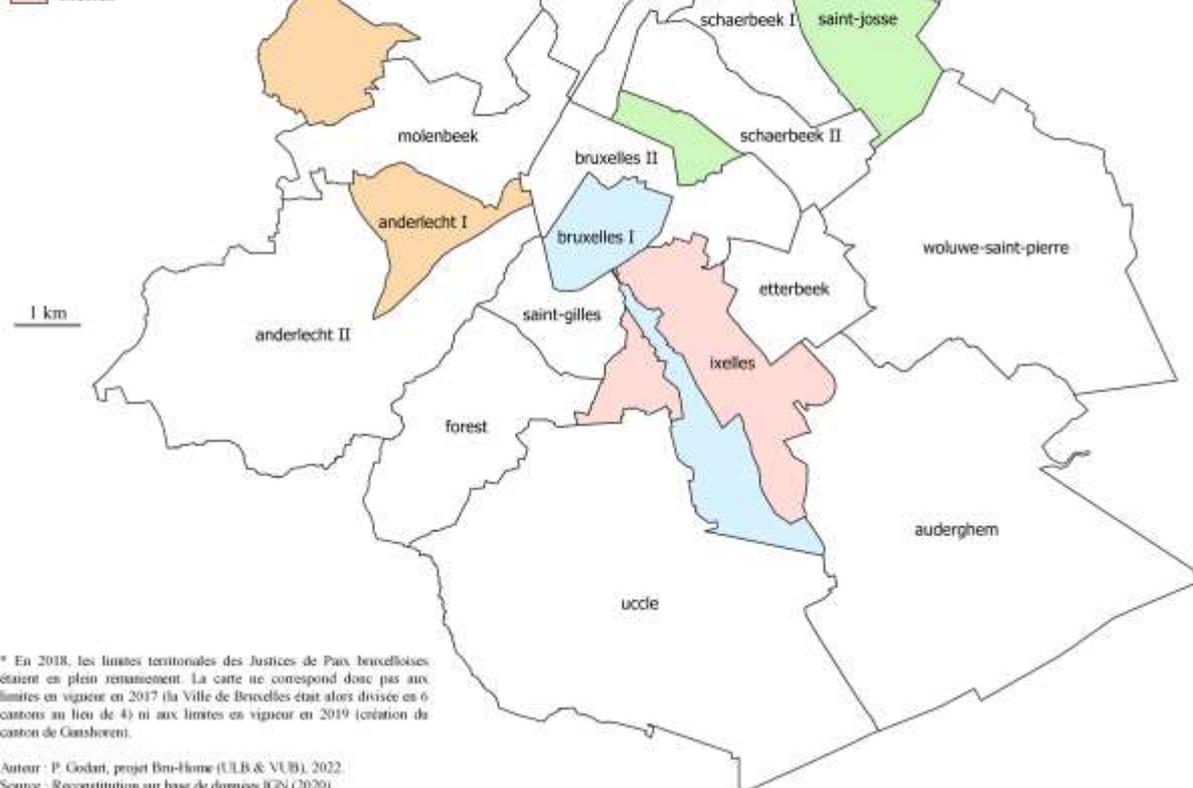


Figure 2. Limites cantonales des Justices de Paix en Région bruxelloise en 2018

Comme l'administration judiciaires à Bruxelles (et en Belgique) est loin d'être digitalisée, collecter les jugements d'expulsion implique nécessairement de visiter chacun des 18 cantons judiciaires. En effet, les jugements sont uniquement disponibles en format papier (figure 3). Ces jugements sont classés chronologiquement – tous types confondus – au sein de fardes ou recueils¹⁰ qu'il faut parcourir manuellement pour trouver les jugements autorisant une expulsion. Nous avons en conséquence réalisé un relevé manuel de l'ensemble des jugements d'expulsion prononcés sur une année (2018) en visitant l'ensemble des greffes des 18 cantons. Cette collecte de données a été réalisée sur une période de deux ans, entre août 2019 et

¹⁰ Les justices de paix sont compétentes en matière d'affaires locatives, mais également pour les différends de voisinages et de copropriétés, les recouvrements de dettes (en dessous de 5.000 euros) et les requêtes en matière d'administration.

octobre 2021 (avec des interruptions, notamment liées aux mesures sanitaires). Ces jugements ont ensuite été encodés dans une base de données unique, puis traités (suppression des doublons et des expulsions concernant des commerces, sociétés ou garages ; catégorisation des propriétaires-bailleurs en personne physique, société, AIS, société de logements sociaux ou autres logements publics) et géo-localisés puis agrégés à l'échelle des quartiers définis par l'IBSA (Monitoring des quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale – <https://monitoringdesquartiers.brussels/>). Les principales données, regroupées par quartier afin de garantir l'anonymat des personnes concernées, seront mises à disposition sur le site de la recherche : <https://bru-home.ulb.be>.



Figure 3. Les 25 recueils contenant les 4.415 jugements et ordonnances (tous types inclus) prononcés par le canton de Saint-Josse-ten-Noode pour l'année 2018. (Photo : P. Godart, septembre 2020)

2.2. Forme et contenu d'un jugement d'expulsion

Le jugement autorisant l'expulsion (étape 2) contient la décision du juge. Il est envoyé par la poste aux différentes parties environ un mois après l'audience. Les locataires peuvent encore faire un recours, mais dans la plupart des cas, ce recours ne sera pas suspensif, c'est-à-dire que l'expulsion peut être exécutée malgré l'introduction du recours (si la procédure aboutit en faveur des locataires, ceux-ci toucheront des dommages et intérêts, mais ne récupéreront pas le logement en question). Pour pouvoir exécuter par la force un jugement d'expulsion, le propriétaire-bailleur doit faire appel à un huissier de justice (voir ci-dessus).

Un jugement commence habituellement par une page de garde contenant des numéros d'identification du jugement, la date de l'audience et des cases à remplir lorsque le jugement

est expédié (à un huissier de justice par exemple, en vue de sa signification (étape 3) et de son exécution forcée (étape 4)). Les pages suivantes contiennent toujours, outre les formules légales d'usage, un passage citant les parties impliquées et un autre précisant la décision du juge. Les débats qui ont eu lieu à l'audience et la position des différentes parties prenantes sont parfois résumés, mais c'est loin d'être la norme. Concernant les personnes impliquées, les jugements contiennent au minimum leur noms et adresses ainsi que s'ils étaient absents, présents ou représentés par un avocat à l'audience. La date de naissance des locataires est indiquée dans xx% des cas et le lieu de naissance dans xx% des cas. Le statut légal et la profession de ceux-ci sont rarement renseignés.

Les décisions du juge peuvent être classifiées en trois catégories principales :

- 1) Le juge prononce une expulsion immédiate. Les délais légaux devant courir entre la signification du jugement et l'exécution de l'expulsion sont renseignés. Généralement, il s'agit d'un délai de 30 jours (délai par défaut) mais le juge peut l'augmenter ou le réduire selon les circonstances. Un exemple de ce type de jugement se trouve en annexe 1.
- 2) Le juge prononce une date limite d'occupation du logement. L'exécution de l'expulsion peut avoir lieu directement après cette date si le jugement a été signifié suffisamment en avance. Cette date correspond dans la moitié des cas environ à la fin du mois en cours, mais peut aussi être située plus tard, donnant ainsi un certain délai au locataire. Ce dernier cas de figure se rencontre lorsque la défense (locataire ou avocat) demande du temps supplémentaire en raison de circonstances particulières : grossesse, maladie, handicap, présence de personnes âgées ou d'enfants scolarisés, difficultés compromettant la recherche d'un autre logement...
- 3) Le juge octroie au locataire un ultime délai pour l'apurement des dettes de celui-ci. Ce type de décision intervient dans les affaires où la défense montre la volonté de rester dans le logement en « se rattrapant ». Le juge établit alors un plan de paiement des dettes correspondant au versement d'une mensualité supplémentaire au loyer pour apurer petit à petit l'arriéré accumulé. Si le locataire est à nouveau en défaut de paiement, même des mois plus tard, il peut être expulsé sans que le propriétaire-bailleur ait à repasser devant la justice. Nous avons décidé d'inclure ce type de décision dans la base de données étant qu'elle peut conduire à une expulsion d'une part mais aussi qu'à partir de ce moment, le ménage locataire vivra sous la menace permanente d'une expulsion. Un exemple de ce type de jugement se trouve en annexe 2.

En outre, les jugements contiennent également le montant dû au propriétaire-bailleur (arriérés de loyer et charges, indemnité d'occupation, indemnité de rupture) et le montant dû pour la procédure en justice. Si une garantie locative a été bloquée sur un compte bancaire (ou versée au propriétaire-bailleur), le jugement spécifie au profit de qui elle peut être libérée (souvent au propriétaire-bailleur en apurement partiel des dettes). Enfin, si les parties ne sont pas d'accord sur d'éventuelles dégâts, un expert est mandaté par la justice pour évaluer le montant et la cause des dommages.

3. Résultats

3.1. Les jugements d'expulsion

Cette section s'intéresse au nombre de jugements d'expulsion et décrit leurs principales caractéristiques : défense du locataire procès, mode d'introduction de la procédure, type de décision judiciaire, motif évoqué et arriéré, durée de la procédure et répartition annuelle des jugements.

3.1.1. Nombre de jugements

Au total, 4.470 jugements autorisant une expulsion ont été collectés pour l'année 2018. Parmi ceux-ci, 461 concernent un espace professionnel (commerce, société, asbl, entrepôt, etc.) soit 10% ; et 101 concernent un espace de stationnement (garage, emplacement de parking, etc.) soit 2%. Les 3.908 autres jugements concernent des expulsions de logement (y compris quelques expulsions de commerce avec logement et expulsions de logement avec garage). La suite de cet article ne tiendra plus compte que de ces 3.908 jugements d'expulsion avec logement.

Ce premier chiffre peut déjà être comparé avec les données qui avaient été collectées par l'*Observatoire de la santé et du social* (2019). Pour rappel, l'Observatoire a estimé qu'il y avait environ 5.000 expulsions demandées en justice de paix (étape 1 de la procédure) et nous avons obtenu 3908 jugements autorisant une expulsion (étape 2). Si l'on prend les chiffres de l'observatoire pour acquis, cela signifie qu'environ 4 requêtes d'expulsion sur 5 aboutissent à un jugement autorisant une expulsion. Attention cependant au fait que l'Observatoire a émis l'hypothèse que ce chiffre pouvait être sous-estimé. De même, toujours sur base des estimations de l'Observatoire de la santé et du social, on peut déduire que le nombre de jugements d'expulsion prononcés annuellement à Bruxelles est 6,5 fois plus élevé que le nombre d'expulsions exécutées par huissier (3.908 contre environ 600). Ne considérer que les expulsions exécutées par huissier sous-estime donc grandement l'ampleur de la problématique. De fait, un grand nombre de jugements d'expulsion (étape 2) ne donne pas lieu à l'intervention d'un huissier (étape 4) car, très souvent, les locataires concernés partent suite au jugement d'expulsion.

3.1.2. Présence minoritaire des locataires au procès

Dans six cas sur 10, le jugement est rendu par défaut, c'est-à-dire en l'absence du locataire (ou d'une personne le représentant) à l'audience (figure 4). Ce pourcentage questionne l'équité de la procédure judiciaire d'expulsion puisque, dans la majorité des cas, les jugements d'expulsion sont rendus sans tenir compte de la version du locataire. D'autant plus qu'en cas de jugement par défaut, le juge doit faire droit à toutes les demandes du propriétaire-bailleur,

sauf si celles-ci sont contraires à l'ordre public (loi pot-pourri I, entrée en vigueur en 2015). A contrario, si la partie requérante – le propriétaire-bailleur dans 98% des cas – n'est pas présente, l'affaire n'est pas traitée. De plus, les locataires ne sont représentés par un avocat qu'une fois sur 10, alors que c'est près de 7 fois sur 10 pour les bailleurs. Telle qu'elle se déroule de fait actuellement, la procédure judiciaire d'expulsion renforce donc le déséquilibre de pouvoir inhérent à la relation bailleur-locataire.

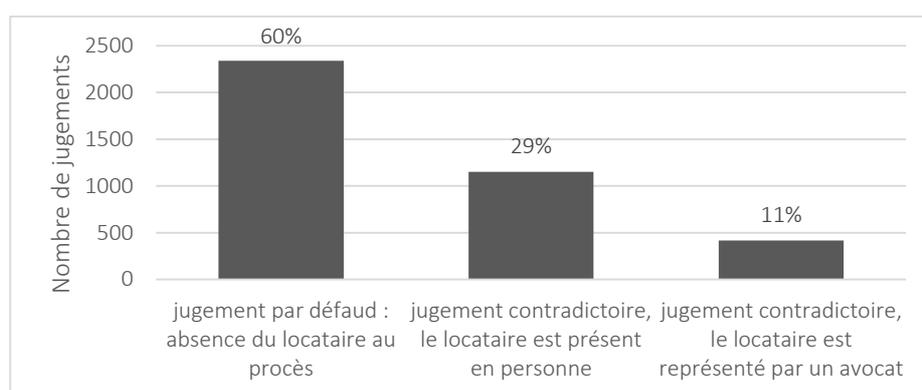


Figure 4. Jugements d'expulsion selon le type de représentation du locataire au procès en Région bruxelloise en 2018

3.1.3. Classification des jugements

La figure 5 montre la répartition des jugements d'expulsion et le taux de présence des locataires au procès selon le mode d'introduction de la procédure en justice. Il indique que plus de 80% des procédures sont introduites par requête simple (le demandeur dépose un formulaire auprès de la justice de paix, cette dernière convoque ensuite les deux parties à l'audience par pli judiciaire). La citation vient ensuite en initiant 16% des procédures (un huissier de justice inscrit l'affaire auprès de la justice et avertit la partie adverse). Les autres formes d'introduction sont extrêmement minoritaires. La citation est bien plus coûteuse que la requête, mais elle est parfois présentée comme plus adéquate puisque l'huissier averti en personne (en théorie, du moins) la partie défenderesse. Pourtant, si l'on calcule le taux de présence des locataires/occupants à l'audience selon chaque mode d'introduction de la procédure, force est de constater que la différence entre requête et citation est très faible puisqu'elle ne varie que de quelques pourcents.

Mode d'introduction	# jugements	% jugements	taux de présence*
Requête simple	2820	83%	39%
citation	534	16%	43%
autres**	32	1%	72%
<i>information non disponible</i>	522	-	44%
total	3908	100%	40%

* part des jugements où au moins un des locataires/occupants est présent ou représenté par un avocat à l'audience (jugement dit 'contradictoire' en terme juridique)

** requête conjointe, opposition, suite d'un jugement...

Figure 5. Jugements d'expulsion et présence du locataire au procès selon le mode d'introduction en justice en Région bruxelloise en 2018

Le tableau en figure 6 montre la répartition des jugements d'expulsion selon le type de décision judiciaire (voir section 2.2. « Forme et contenu d'un jugement d'expulsion »). L'expulsion immédiate est largement majoritaire, avec près de 70% des jugements. Ensuite viennent les expulsions à une date fixe et les expulsions conditionnelles, en proportions quasiment identiques. Ce tableau indique aussi que la présence des locataires/occupants à l'audience a une forte incidence sur la décision judiciaire : le taux de présence n'est que de 21% pour les expulsions immédiates alors qu'il est de 93% pour les expulsions conditionnelles. On peut également noter que les taux de présence sont bien plus élevés quand le délai fixé pour exécuter l'expulsion est plus long.

Prononcé d'expulsion	# jug.	% jug.	taux de présence*
immédiate	2686	69%	21%
<i>délai après la signification < 30 jours</i>	376	10%	26%
<i>délai après la signification de 30 jours (délai par défaut)</i>	2296	59%	19%
<i>délai après la signification > 30 jours</i>	14	0%	64%
à une date fixe	624	16%	74%
<i>dans le mois après l'audience</i>	276	7%	55%
<i>plus d'un mois après l'audience</i>	348	9%	89%
conditionnelle**	598	15%	93%
total	3908	100%	40%

* part des jugements où au moins un des locataires/occupants est présent ou représenté par un avocat à l'audience

** si défaut de paiement dans les cas de plan d'apurement

Figure 6. Types prononcés d'expulsion judiciaire en Région bruxelloise en 2018

3.1.4. Motifs justifiant l'expulsion

Les jugements d'expulsion sont motivés dans plus de 8 cas sur 10 par des arriérés locatifs (figure 7). Le non-départ des locataires malgré un congé, une fin de bail ou une fin d'occupation précaire vient en deuxième position et concerne seulement 7% des jugements.

Les autres principaux motifs mentionnés sont les accords¹¹, les occupations sans titre ni droit (squat), le comportement inadéquat du locataire (bruit, drogue, encombrement...), les conflits (familiaux ou avec le bailleur) et les problèmes de voisinage (conflits ou plaintes des voisins), les dégâts et les troubles de jouissance (lorsque l'état du bien ne permet pas au locataire d'en profiter pleinement).

A noter que dans la grande majorité des cas, seul le motif légal suffisant pour autoriser l'expulsion est mentionné dans le jugement. Les jugements présentent donc une version simpliste et juridique de la réalité, qui est parfois bien plus complexe. Par exemple, l'expulsion suite à un défaut de paiement peut cacher le fait que le locataire a volontairement retenu une partie du loyer pour pousser le propriétaire-bailleur à réaliser certains travaux dans le bien. Mais appliquer cette stratégie est risquée car elle fournit un prétexte légal justifiant l'expulsion dans le cadre d'une relation déjà tendue entre locataire et propriétaire-bailleur. Si le locataire ne prend pas la peine de contre-attaquer en justice, la situation passera pour une expulsion suite à un « banal » arriéré de loyer.

Motifs d'expulsion mentionnés (en plus de la présence d'arriéré)	# jug.	% jug.	taux de présence**	taux de demande d'expertise***
arriéré sans autres motifs*	3198	82%	34%	36%
congé, renon, fin de bail, fin d'occupation	282	7%	68%	27%
pas d'arriéré et pas d'autres motifs	127	3%	50%	25%
accord	90	2%	99%	10%
sans titre ni droit	67	2%	49%	14%
conflit et problème de voisinage	41	1%	44%	36%
dégât	36	1%	42%	74%
trouble de jouissance	30	1%	90%	30%
sur-occupation	6	0%	83%	50%
autres	31	1%	29%	23%
total	3908	100%	40%	34%

* Dans ce tableau, les jugements avec arriérés mentionnant également un autre motif (4% de l'ensemble) sont repris dans la catégorie du motif en question.

** part des jugements où au moins un des locataires/occupants est présent ou représenté par un avocat à l'audience

*** part des jugements faisant appel à un expert pour évaluer le montant et la responsabilité des dégâts locatifs

Figure 7. Motifs d'expulsion mentionnés dans les jugements d'expulsion en Région bruxelloise en 2018

¹¹ Par accord, on entend les jugements qui entérinent un accord survenu peu avant l'audience. Dans la majorité des cas, il s'agit d'accord entre le propriétaire-bailleur et le locataire sur une date limite. Si le locataire n'est pas parti pour ladite date, l'expulsion peut être exécutée par la force.

Le montant d'arriérés locatifs réclamés par le propriétaire-bailleur (principalement loyers et/ou charges) est par contre systématiquement noté. Le montant médian d'arriéré est de 2.900 € tandis que le montant moyen est de 4.000 €. La médiane apparaît plus appropriée étant donné que la moitié des jugements d'expulsion sont compris dans la tranche 1.000 € à 3.900 € d'arriérés alors que la moyenne est tirée vers le haut par quelques jugements aux montants d'arriérés très élevés (voir figure 8).

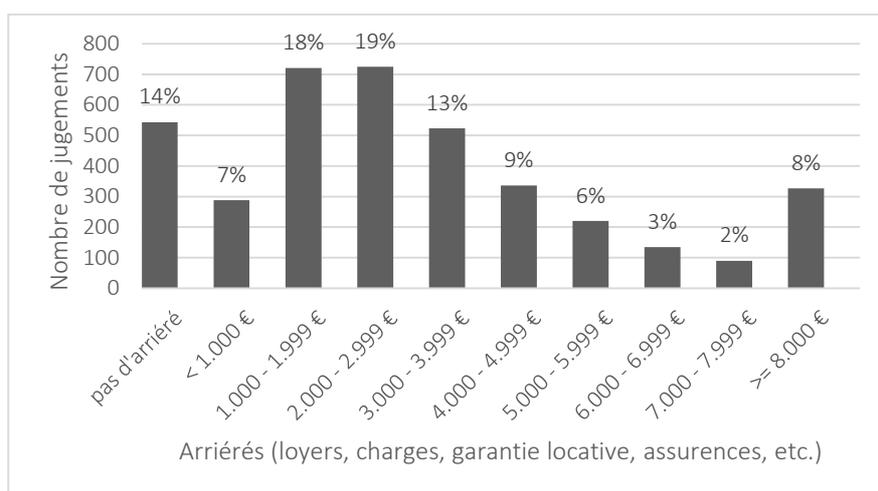


Figure 8. Jugements d'expulsion selon les arriérés locatifs en Région bruxelloise en 2018

Il faut toutefois attirer l'attention sur le fait qu'une partie des jugements ne comprennent pas d'arriérés (14%) ou des arriérés très faibles qui semblent dérisoires par rapport aux conséquences d'une expulsion (7% des jugements mentionnent des arriérés inférieurs à 1.000 €). Il faut également indiquer qu'un tiers des jugements (34%) fait appel à un expert afin d'évaluer les dégâts et d'en déterminer la responsabilité (figure 7). Ce pourcentage augmente sensiblement avec le montant d'arriéré de loyer. Ces derniers chiffres tranchent avec la faible part des jugements motivant l'expulsion par des dégâts (seulement 1%). Ce décalage indique que la situation réelle est souvent plus complexe que la situation décrite par le jugement et laisse à penser que l'expulsion intervient dans un cadre conflictuel général, où propriétaire-bailleur et locataire ne se font plus confiance et n'arrivent plus à communiquer. Les jugements doivent dès lors être appréhendés comme une simplification juridique minimaliste de la réalité.

Le figure 9 montre le montant moyen et médian d'arriéré selon les cantons judiciaires (classé selon l'arriéré médian). On peut noter des fortes disparités avec 1.280€ de différence entre Saint-Gilles où la médiane est la plus basse et Woluwe où elle est la plus élevée. Ce tableau réserve quelque surprise puisque le canton d'Auderghem par exemple – regroupant deux communes relativement riches – se trouve parmi les médianes les plus basses. Ces variations spatiales nous paraissent délicates à interpréter.

Arriérés par canton	# jug. tous	# jug. avec arriérés	% jug. avec arriérés	moyenne (€)	médiane (€)
Bruxelles 3 (Laeken)	218	199	91%	3.282	2.520
Auderghem (dont Boitsfort)	102	87	85%	3.402	2.408
Etterbeek	113	98	87%	3.497	2.938
Saint-Gilles	213	188	88%	3.532	2.270
Jette (dont Koekelberg, Ganshoren)	317	280	88%	3.656	2.620
Saint-Josse (dont Evere)	250	209	84%	3.669	2.594
Molenbeek	275	235	85%	3.763	3.000
Anderlecht 1 et 2 (dont Berchem)	467	414	89%	3.919	3.000
Forest	223	184	83%	3.988	2.828
Woluwe (les deux)	179	148	83%	4.019	3.550
Bruxelles 1 et 2	402	348	87%	4.221	3.000
Schaerbeek 1 et 2	437	375	86%	4.275	2.812
Ixelles	289	238	82%	4.318	3.254
Bruxelles 4 (Neder et Haren)	142	122	86%	4.439	3.242
Uccle	281	240	85%	5.149	3.500
total	3908	3365	86%	4.000	2.900

Figure 9. Montant moyen et médian d'arriéré des jugements d'expulsion selon les cantons judiciaires en Région bruxelloise en 2018

3.1.5. Temporalité de la procédure d'expulsion

La procédure judiciaire d'expulsion dure un peu plus de trois mois en moyenne. Le temps médian entre l'introduction de la procédure en justice et l'audience décisive (soit la dernière pour les cas où il y aurait plusieurs audiences) est de 38 jours¹² (le minimum légal est de 8 jours). Le temps médian entre l'audience et l'expédition du jugement (envoi d'une copie officielle) est de 34 jours¹³. Tous les jugements ne sont pas expédiés, mais c'est une formalité nécessaire pour poursuivre la procédure : l'huissier peut dès lors faire signifier le jugement en vue de procéder à une exécution forcée (figure 1). Le délai entre la signification du jugement et l'exécution de l'expulsion est de 30 jours par défaut (il peut être raccourci ou rallongé selon l'appréciation du juge). En additionnant les différents délais susmentionnés, on arrive à trois et demi en moyenne entre le début d'une procédure judiciaire et l'exécution de l'expulsion par la force. Il s'agit d'une estimation moyenne : la procédure peut être beaucoup plus rapide puisque l'audience peut déjà se tenir une semaine après l'introduction de la procédure et que le délai après signification peut être réduit par le juge.

¹² Ces données n'ont été encodées que pour les cantons d'Anderlecht (1 et 2), de Molenbeek, d'Uccle et de Woluwe (soit 1.182 jugements d'expulsion). On parle de dernière audience car

¹³ Ces données n'ont été encodées que pour les cantons de Molenbeek et Woluwe (soit 293 jugements expédiés dont la date d'expédition est lisible (écriture manuscrite). Pour ces cantons 69% des jugements font l'objet d'une expédition.

Les procédures d'expulsion se répartissent de manière relativement attendue sur l'année (figure 10). On note des creux lors des périodes de vacances, à savoir : juillet, août et décembre. Les mois avant et après ces périodes de vacances sont légèrement plus chargés, ce qui peut correspondre à des effets de rattrapage ou d'anticipation.

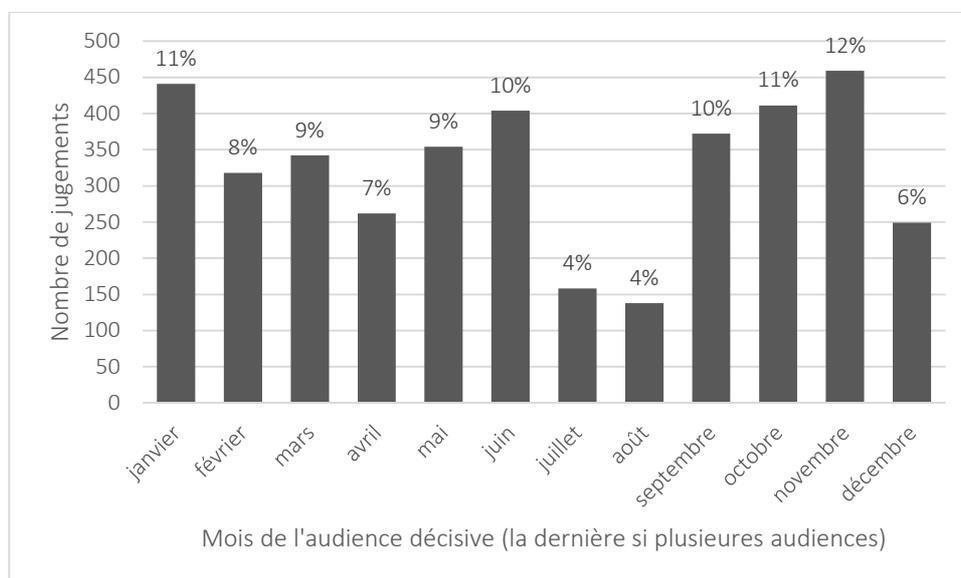


Figure 10. Jugements d'expulsion selon le mois de l'audience en Région bruxelloise en 2018

3.2. Répartition spatiale des expulsions

Cette section s'intéresse à la géographie de l'expulsion de logement à Bruxelles. Cette analyse est rendue possible par la présence systématique de l'adresse du bien expulsé dans les jugements d'expulsion.

3.2.1. Taux d'expulsion

En 2018, il y a eu 3908 jugements autorisant une expulsion pour l'ensemble de la région bruxelloise. Si l'on rapporte ce nombre avec le nombre de logements mis en location, on obtient un taux d'expulsion moyen de 13%. Cela signifie que pour 1.000 ménages locataires, 13 ont reçu un ordre d'expulsion dans le courant de l'année 2018. Ce taux est calculé sur base du nombre de logements occupés loués en 2011, selon le census. Il s'agit des données disponibles les plus récentes.

Ce taux varie sensiblement d'une commune à l'autre (figure 11), d'un minimum de 7% à un maximum de 18% (et 20% pour Laeken, ancienne commune faisant partie de la Ville de Bruxelles).

Communes	# jugements	% jugements	# logements occupés loués*	taux d'expulsion
Anderlecht	390	10%	24925	1,6%
Auderghem	63	2%	6674	0,9%
Berchem-Sainte-Agathe	75	2%	4284	1,8%
Bruxelles Ville	782	20%	55397	1,4%
<i>Bruxelles (centre et sud)</i>	<i>424</i>	<i>11%</i>	<i>28597</i>	<i>1,5%</i>
<i>Bruxelles (Laeken)</i>	<i>220</i>	<i>6%</i>	<i>11129</i>	<i>2,0%</i>
<i>Bruxelles (Neder & Haren)</i>	<i>138</i>	<i>4%</i>	<i>15671</i>	<i>0,9%</i>
Etterbeek	114	3%	14430	0,8%
Evere	145	4%	8897	1,6%
Forest	224	6%	13875	1,6%
Ganshoren	75	2%	5809	1,3%
Ixelles	286	7%	30445	0,9%
Jette	164	4%	10984	1,5%
Koekelberg	80	2%	4889	1,6%
Molenbeek-Saint-Jean	276	7%	21445	1,3%
Saint-Gilles	213	5%	16832	1,3%
Saint-Josse-ten-Noode	104	3%	6980	1,5%
Schaerbeek	420	11%	28893	1,5%
Uccle	280	7%	17239	1,6%
Watermael-Boitsfort	38	1%	5468	0,7%
Woluwé-Saint-Lambert	116	3%	13984	0,8%
Woluwé-Saint-Pierre	63	2%	7957	0,8%
total	3908	100%	299407	1,3%

* données issues du census 2011

Figure 11. Calcule du taux d'expulsion par commune en Région bruxelloise en 2018

Sur la carte en figure 12, la taille des cercles indique le nombre d'expulsions par commune tandis que leur couleur indique le taux d'expulsion. Concernant le nombre absolu d'expulsion, ce sont sans surprise les communes comptant le plus grand nombre de locataires qui affichent les nombres d'expulsion les plus élevés (Ville de Bruxelles, Schaerbeek, Anderlecht). Le taux d'expulsion est plus intéressant à analyser : les valeurs élevées se rencontrent surtout dans l'ouest et le nord de la Région alors que le cadran sud-est (Watermael-Boitsfort, Auderghem, Ixelles, Etterbeek, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre) présente des taux largement inférieurs à la moyenne.

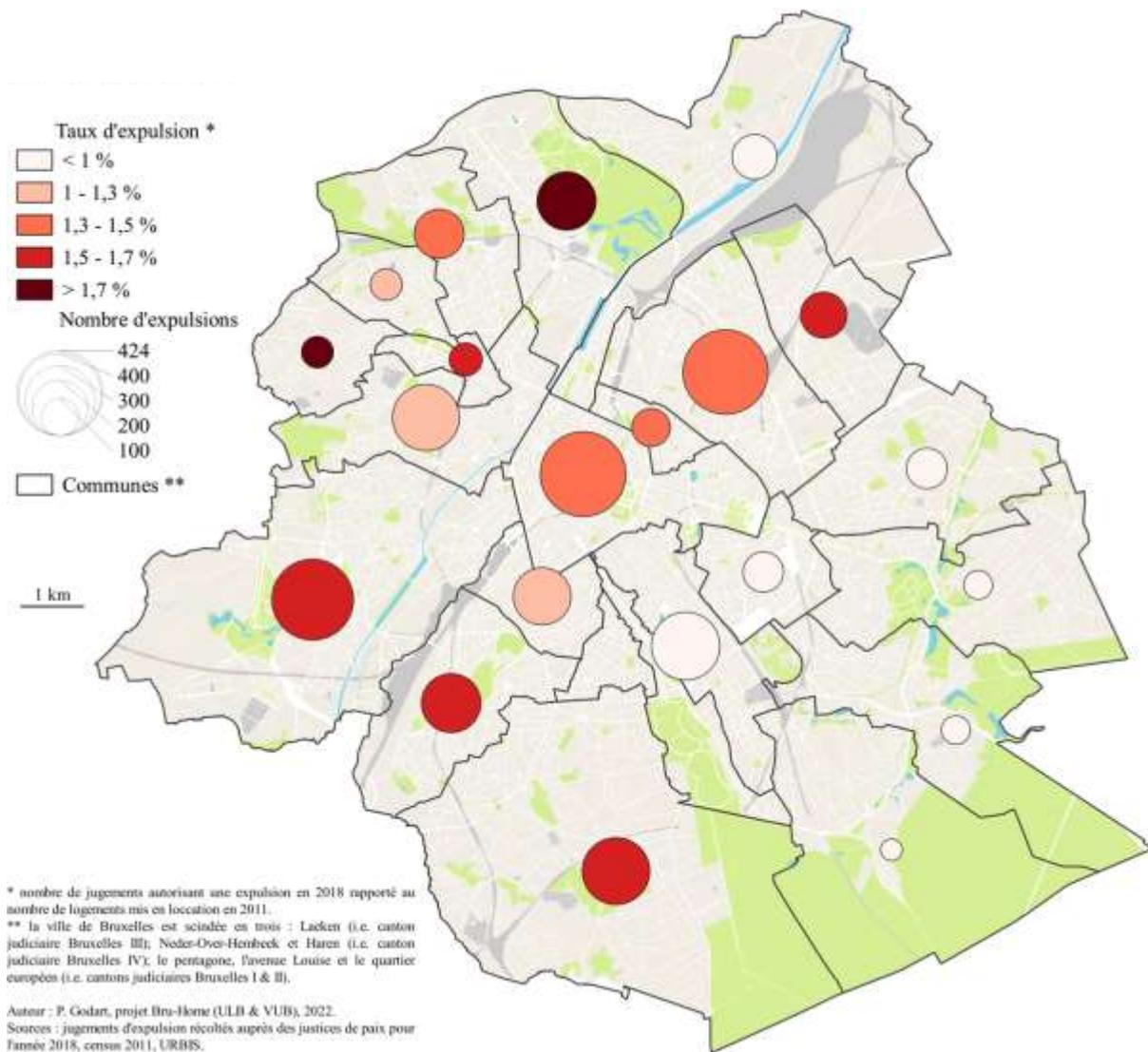


Figure 12. Nombre et taux d'expulsion par commune en Région bruxelloise en 2018

La carte en figure 13 présente les mêmes indicateurs mais à l'échelle des quartiers. Cette représentation confirme ce premier contraste entre un quadrant sud-est avec des taux largement en dessous de la moyenne (< 1,3%) tandis que l'ouest et le nord présentent des taux généralement plus élevés. Des nuances à l'intérieur des communes apparaissent comme entre l'ouest et l'est d'Uccle, entre le haut et le bas de Schaerbeek et entre le haut et le bas d'Anderlecht.

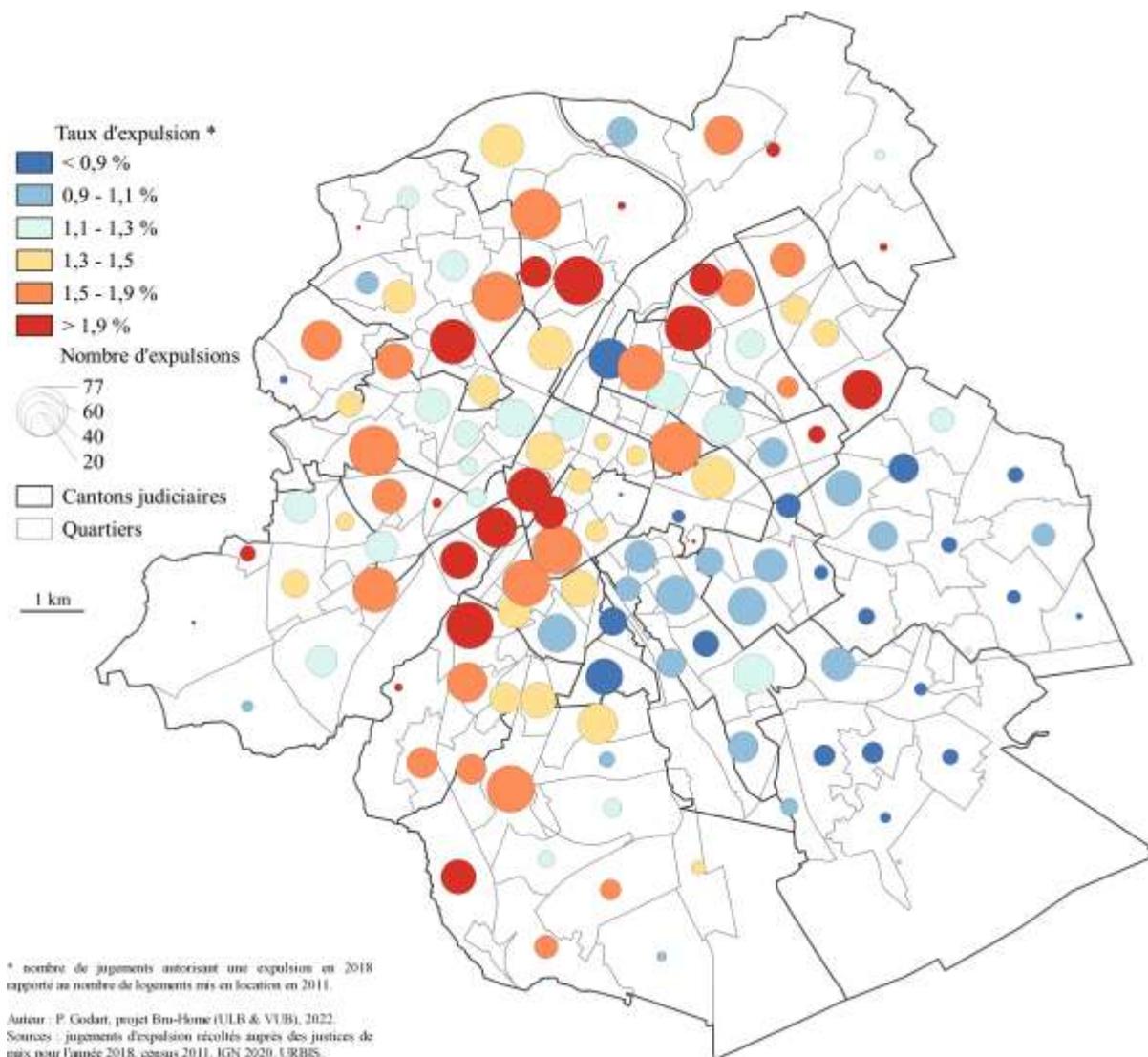


Figure 13. Nombre et taux d'expulsion par quartier en Région bruxelloise en 2018

3.2.2. Relation avec le niveau socio-économique

La carte en figure 14 superpose les taux d'expulsion par quartier au revenu médian par habitant. Cette superposition indique une certaine correspondance entre le niveau de revenu et le taux d'expulsion mais elle n'est pas systématique : des taux d'expulsion en dessous de la moyenne régionale se retrouvent parmi les quartiers les plus pauvres de la Région (notamment dans le 'croissant pauvre'). A l'inverse, des taux d'expulsion élevés sont présent dans des quartiers (relativement) aisés (par exemple à Uccle ou Evere). La géographie de l'expulsion de logement, si elle apparaît liée à la géographie socio-économique de la ville, ne la recoupe pas strictement.

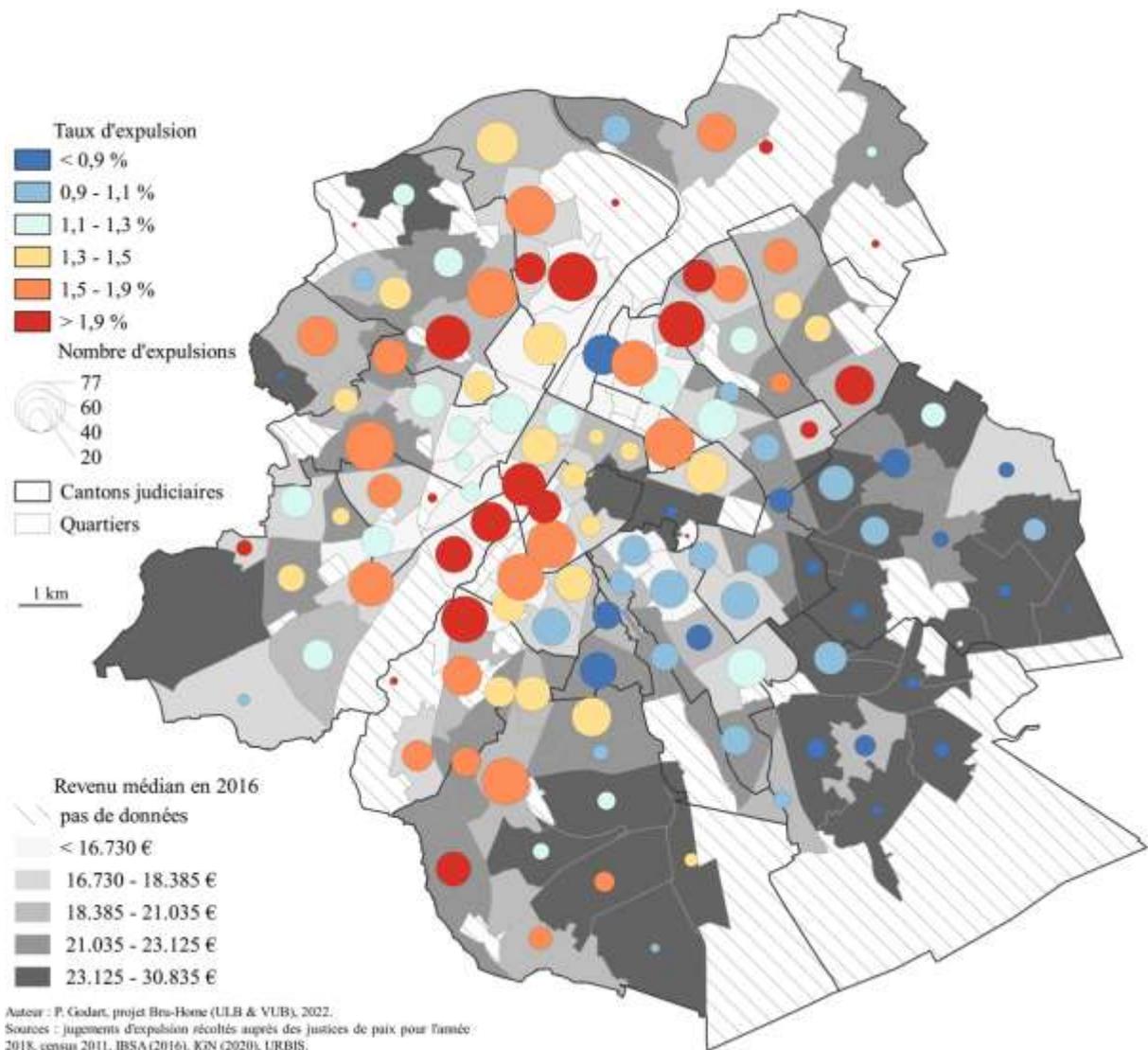


Figure 14. Nombre et taux d'expulsion par quartier, superposé au revenu médian par habitant en Région bruxelloise en 2018

Ce résultat est confirmé par l'existence de corrélations statistiques significatives (à un niveau de confiance de 95%) mais néanmoins limitées entre le taux d'expulsion par quartier et plusieurs indicateurs socio-économiques (figure 15). Les variables les plus fortement corrélées sont les indicateurs de chômage (plus la part des demandeurs d'emploi est élevée dans un quartier, plus le taux d'expulsion l'est également) et les indicateurs de revenu (plus le revenu moyen augmente, moins le taux d'expulsion est élevé).

On note également une corrélation positive avec la part de population de nationalité africaines, la part des mères seules avec enfants, et la part des 0-17 ans dans la population totale. Nous y reviendrons dans le chapitre consacré aux personnes expulsées. La corrélation est par contre négative avec la superficie moyenne des logements, la part des logements avec confort de base et le loyer moyen des logements mis en location. Ces relations statistiques

indiquent que les expulsions touchent plus fortement les quartiers où les logements peu qualitatifs sont fortement représentés.

Indicateurs par quartier (sources : IBSA)	coefficient de corrélation avec le taux d'expulsion
Part des demandeurs d'emploi dans la population de 18-64 ans (%) 2018	0,52
Part de la population d'Afrique du Nord (%) 2018	0,48
Part des mères seules de 20-49 ans avec enfants (%) 2018	0,41
Part des 0-17 ans dans la population totale (%) 2018	0,37
Part de la population d'Afrique subsaharienne (%) 2018	0,30
Loyer mensuel moyen par logement (€) 2018	-0,37
Superficie habitable moyenne par habitant (m ²) 2001	-0,43
Part des logements avec confort de base (%) 2001	-0,44
Revenu imposable moyen par habitant (€) 2015	-0,49

Figure 15. Coefficients de corrélation entre le taux d'expulsion et diverses variables socio-économiques à l'échelle des quartiers de la Région bruxelloise

Le graphique en figure 16 représente la relation entre le taux d'expulsion et le revenu imposable médian des déclarations à l'échelle des quartiers. De manière générale, le taux d'expulsion baisse avec l'augmentation du revenu médian du quartier. Le coefficient de détermination (R^2) nous indique que la variation du revenu correspond à environ 23% de la variation du taux d'expulsion par quartier.

La différence entre la situation réelle et la situation théorique si le taux suivait exactement la tendance (soit la différence entre le point et la courbe sur le graphique) est illustrée par la carte en figure 17. En rouge foncé, ce sont les quartiers où le taux d'expulsion est plus élevé qu'attendu compte tenu du revenu médian, et en bleu foncé, ce sont les quartiers où au contraire, le taux est moins élevé qu'attendu compte tenu du revenu médian. Le centre de Bruxelles (particulièrement la partie molenbeekoise du croissant pauvre et le quartier nord) dénote avec des valeurs plus faibles qu'attendues compte tenu du revenu médian. Contrairement, les zones périphériques au sud (Uccle), à l'ouest (Koekelberg, Berchem) et au nord (Schaerbeek et Evere) indiquent des taux d'expulsion plus élevés qu'attendus. Le cadran sud-est se démarque à nouveau avec des taux d'expulsion inférieurs aux taux attendus.

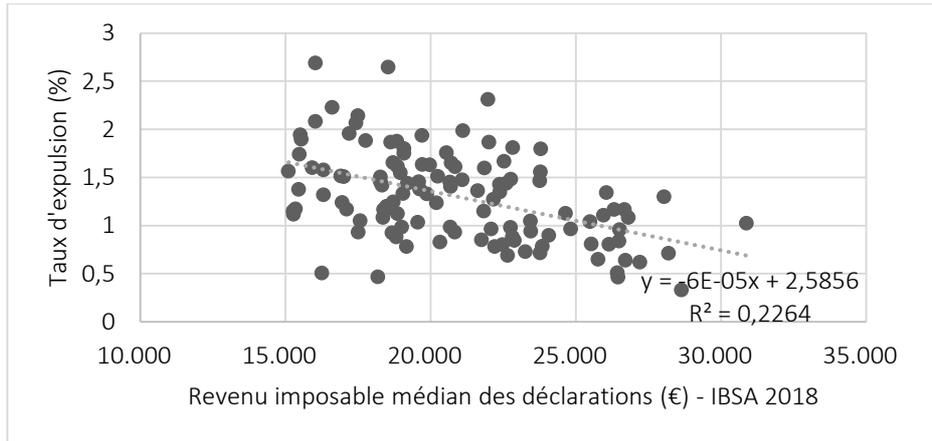


Figure 16. Taux d'expulsion et revenu imposable médian par quartiers en Région bruxelloise en 2018

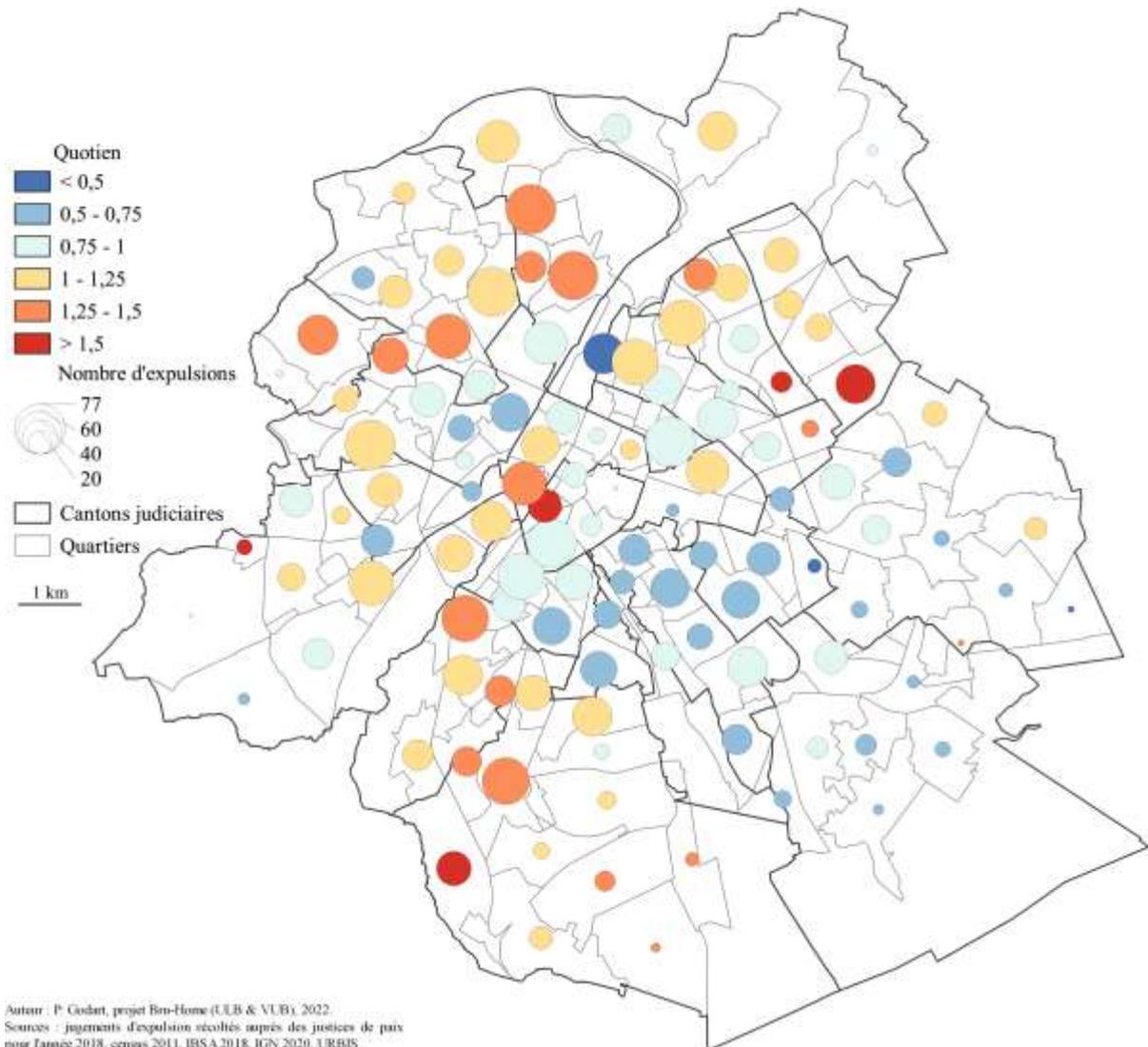


Figure 17. Taux d'expulsion observé sur taux attendu selon le revenu imposable médian des déclarations en Région bruxelloise en 2018

En d'autres termes, la géographie des expulsions de logement à Bruxelles recoupe la division sociale de l'espace urbain, mais de manière imparfaite, suggérant donc l'influence d'autres facteurs. Plusieurs hypothèses peuvent être ici formulées, dont un éventuel effet lié aux limites des cantons judiciaires, les juges de paix disposent d'une certaine marge de manœuvre dans leur pratique. La vérification de cette hypothèse demande de disposer du nombre de requêtes introduites (étape 1 de la procédure) pour chaque canton, information dont nous ne disposons pas. Une autre hypothèse concerne les expulsions illégales : elles pourraient être plus fréquentes dans certaines parties de la ville, induisant un recours plus faible à la procédure judiciaire pour un même volume d'expulsions effectives.

En outre, plusieurs quartiers de seconde couronne urbaine, dans le sud, l'ouest ou le nord du territoire régional, se démarquent avec des taux d'expulsion supérieurs à la moyenne. Il est intéressant de noter que ces quartiers ressortent par ailleurs comme espaces de destination des ménages quittant les quartiers populaires centraux (Van Hamme et al., 2016). Cette concordance spatiale nous amène à poser une autre hypothèse : une partie des expulsions frapperait des ménages (relativement) précarisés qui, en sortant des quartiers populaires centraux vers des quartiers moins denses de seconde couronne dans l'ouest ou le nord de la Région, se seraient mis en difficulté en louant des logements plus qualitatifs au prix de charges de loyers importantes.

Les taux d'expulsion plus faible dans les quartiers sud-est de Bruxelles pourraient s'expliquer par le fait qu'il s'agit des quartiers parmi les plus onéreux du marché locatif, de fait inaccessibles aux ménages aux revenus limités. La consultation des jugements montre de surcroît qu'un conflit locatif causé ou aggravé par le mauvais état du bien peut conduire à l'expulsion.

Ces analyses gagneraient à être affinées davantage, mais le peu de données disponibles à l'échelle des quartiers sur l'état, le coût ou les transactions de logement à Bruxelles les contraignent fortement.

3.3. Les personnes expulsées

Cette section s'intéresse au profil des ménages expulsés. La principale limite tient au fait que seules les personnes assignées en justice sont renseignées sur les jugements (c'est-à-dire les personnes mentionnées sur le contrat de bail). Un locataire unique sur un jugement peut dès lors cacher un ménage beaucoup plus grand (couple, famille élargie, colocation, ...).

Les informations connues sur les personnes expulsées assignées en justice sont résumées dans la figure 18. Hormis le sexe qui est systématiquement renseigné, nous disposons de l'année de naissance dans 74% des cas et du pays de naissance dans 41%. Le statut civil et la profession sont renseignés dans un nombre encore plus limité de jugements, respectivement 9% et 7%,

empêchant de fait toute analyse. En outre, la couverture des données varie fortement d'un canton judiciaire à l'autre. Certains cantons seront dès lors exclus dans certaines analyses afin d'éviter au maximum les potentiels biais dus à des méthodes d'encodage (ou de non-encodage) divergentes d'un canton à l'autre.

Personnes expulsées mentionnées par canton	Nombre total	Sexe connu		Année de naissance connue		Pays de naissance connu		Statut civil connu		Profession connue	
		#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Anderlecht I et II	675	675	100%	614	91%	441	65%	5	1%	1	0%
Auderghem	136	132	97%	0	0%	0	0%	2	1%	0	0%
Bruxelles I et II	477	476	100%	195	41%	55	12%	21	4%	0	0%
Bruxelles 3	278	276	99%	268	96%	30	11%	0	0%	0	0%
Bruxelles 4	190	188	99%	180	95%	162	85%	4	2%	1	1%
Etterbeek	134	134	100%	125	93%	100	75%	24	18%	18	13%
Forest	306	301	98%	274	90%	215	70%	223	73%	83	27%
Ixelles	375	372	99%	358	95%	348	93%	15	4%	161	43%
Jette	422	420	100%	394	93%	0	0%	0	0%	0	0%
Molenbeek	386	381	99%	168	44%	10	3%	12	3%	0	0%
Saint-Gilles	251	251	100%	236	94%	234	93%	104	41%	2	1%
Saint-Josse	333	329	99%	1	0%	1	0%	25	8%	0	0%
Schaerbeek I et II	567	567	100%	441	78%	384	68%	0	0%	88	16%
Uccle	368	365	99%	353	96%	95	26%	8	2%	2	1%
Woluwe	225	225	100%	205	91%	6	3%	2	1%	0	0%
total	5123	5092	99%	3812	74%	2081	41%	445	9%	356	7%

Code couleur :

>= 90%	89%-60%	< 60%
--------	---------	-------

Figure 18. Informations disponibles concernant les personnes expulsées selon les cantons en Région bruxelloise en 2018

Comme le montre la figure 19, il y a une légère majorité d'hommes parmi les personnes expulsées mentionnées sur les jugements. Cette information est à prendre avec prudence car elle peut être interprétée de deux manières : les hommes sont proportionnellement plus expulsés ou les hommes plus souvent ceux qui signent le contrat de bail pour représenter leur ménage.

Sexe des personnes expulsées mentionnées	# jugements	% jugements
femme	2221	43%
homme	2871	56%
x	31	1%
total	5123	100%

Figure 19. Personnes expulsées mentionnées dans les jugements d'expulsion selon leur sexe en Région bruxelloise en 2018

Les jugements renseignent l'année de naissance des locataires dans près de trois quarts (74%) des cas. Il ressort de ces données que près de 60% des personnes concernées par un jugement d'expulsion en 2018 sont nées entre 1970 et 1989 (figure 20). Ceci signifie qu'elles étaient âgées de 28 à 49 ans lors de l'audience en justice, c'est-à-dire, dans des classes d'âge où la probabilité d'avoir des enfants à charge est la plus élevée. Par ailleurs, le tableau des corrélations statistiques calculées à l'échelle des quartiers (figure 15) montre une variation positive entre le taux d'expulsion et la part des 0-17 ans dans la population totale. La présence de nombreux enfants parmi les ménages expulsés apparaît donc hautement probable.

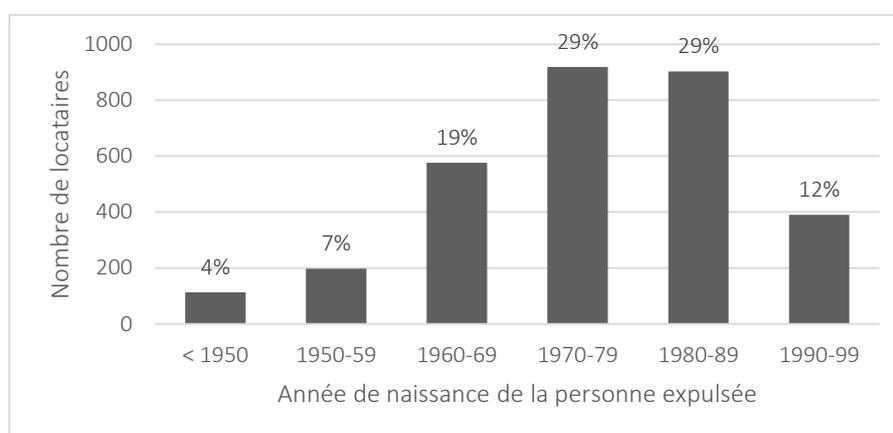


Figure 20. Personnes expulsées mentionnées dans les jugements d'expulsion selon leur année de naissance en Région bruxelloise en 2018

Notes : % calculés sur les jugements d'expulsion issus des cantons où la date de naissance du locataire expulsé est connue dans plus de 90% des cas (soit 11 cantons sur 19, pour un total de 3.007 locataires expulsés).

Les jugements d'expulsion ne renseignent le pays de naissance des locataires que dans moins de la moitié des cas (41%), et cette information n'est mentionnée dans plus de 90% des jugements que dans deux cantons judiciaires seulement (Ixelles et Saint-Gilles). Sur base de ces données incomplètes, on relève qu'environ 70% des locataires concernés par un jugement d'expulsion sont nées à l'étranger, dont 20% dans un pays de l'Union Européenne, 40% dans un pays d'Afrique et 10% ailleurs. Les personnes nées à l'étranger apparaissent dès lors nettement surreprésentées parmi les expulsés, sachant qu'elles représentent 45% du total

des bruxellois¹⁴. L'existence de corrélations positives à l'échelle des quartiers entre le taux d'expulsion et la part de la population d'Afrique du Nord (0,48) et d'Afrique subsaharienne (0,30) renforce encore ce constat (figure 21).

Lieu de naissance des personnes expulsées	cantons avec > 90% de données		cantons avec > 60% de données		tous les cantons	
	# jgmt	% jgmt	# jgmt	% jgmt	# jgmt	% jgmt
Belgique	226	30%	581	31%	665	32%
Europe des 15 (hors BE)	88	12%	197	10%	210	10%
Europe des 28 (hors UE 15)	39	5%	189	10%	202	10%
hors Europe des 28	391	53%	917	49%	1004	48%
<i>reste de l'Europe</i>	24	3%	56	3%	60	3%
<i>Turquie</i>	5	1%	33	2%	35	2%
<i>Afrique du Nord</i>	98	13%	282	15%	307	15%
<i>Afrique subsaharienne</i>	198	27%	419	22%	468	22%
<i>Amérique latine</i>	23	3%	46	2%	48	2%
<i>reste de l'OCDE hors Europe, Turquie et Amérique latine</i>	2	0%	2	0%	2	0%
<i>autres pays</i>	41	6%	79	4%	84	4%
total	744	100%	1884	100%	2081	100%
<i>inconnu</i>	72	-	615	-	3047	-

Figure 21. Personnes expulsées mentionnées dans les jugements d'expulsion selon leur pays de naissance en Région bruxelloise en 2018

3.4. Les propriétaires-bailleurs demandant l'expulsion

3.4.1. Nombre et taux d'expulsion selon les types de propriétaire-bailleur

Cette partie vise à cerner le profil des propriétaires-bailleurs à l'origine des demandes d'expulsions judiciaires. Pour ce faire, les propriétaires-bailleurs ayant obtenu un jugement d'expulsion ont été classés en différents types : individus, sociétés privées, agences immobilières sociales (AIS) et sociétés publiques. Ces dernières sont subdivisées à leur tour entre les sociétés de logement sociaux (SISP), les régies foncières (régionales et communales), et les CPAS.

Le tableau en figure 22 montre la répartition des jugements d'expulsion par type de propriétaire-bailleur. Plus de 8 expulsions de logement sur 10 sont prononcées à la demande de bailleurs privés, parmi lesquels 67% d'individus et 14% de sociétés privées. La question des

¹⁴ Source : Statbel. Il serait plus pertinent de comparer ces chiffres avec la part des *locataires* bruxellois nés à l'étranger, mais cette donnée n'est pas disponible.

expulsions de logement à Bruxelles est donc avant tout une question d'exclusion par des mécanismes de marché.

bailleurs demandant l'expulsion	jugements d'expulsion		taux d'expulsion	données utilisées au dénominateur pour le calcul du taux d'expulsion (sources : Bruxelles-Logement, Perspective, Census 2011)
	nombre	%		
personne physique	2626	67%	1,3%	TOTAL - (A+B+C+D)
société	541	14%		
AIS	123	3%	2,6%	logements AIS 2018 = A
SISP	433	11%	1,1%	logements sociaux au 1/4/19 = B
régie foncière (Région et communes)	85	2%	1,3%	logements régionaux au 1/1/17 + communaux au 31/12/18 = C
CPAS	93	2%	6,7%	logements CPAS 2018 = D
total	3908	100%	1,3%	logements mis en location 2011 = TOTAL

Figure 22. Nombre et taux d'expulsion selon le type de bailleur en Région bruxelloise en 2018

Il arrive néanmoins (18% des cas) que des jugements d'expulsion soient prononcés à la requête d'Agence Immobilière Sociale (AIS) ou d'organismes publics, Société Immobilière de Service Public (SISP), Centre Public d'Action Sociale (CPAS) ou Régie foncière régionale ou communale.

Comme pour la répartition spatiale, il est intéressant de regarder les taux d'expulsion selon les types de propriétaire-bailleur. Pour rappel, les données les plus récentes concernant le nombre de logements mis en location date du census 2011. Malheureusement, ces données ne comprennent pas d'informations sur la répartition des propriétaires-bailleurs à Bruxelles. Les chiffres ci-dessous sont donc obtenus sur base d'estimations tel qu'expliquées dans la dernière colonne du tableau (figure 22). Sur base de ces données, les SISP affichent un taux d'expulsion inférieur aux autres types de bailleurs – privés comme publics, alors qu'elles même ne logent que des populations à faibles revenus. Les bailleurs privés (individus et sociétés) ainsi que les régies foncières viennent ensuite avec pour chacun de ces groupes un taux d'expulsion estimé à 1,3%. Plus surprenants, les AIS affichent un taux deux fois plus élevé que la moyenne (2,6%) et les CPAS un taux 5 fois plus élevés que la moyenne (6,7%). Cette différence peut s'expliquer en partie par la composition de leur parc locatif (davantage de logements de transit pour les CPAS) mais aussi par des modèles de gestion locative différents. En effet, alors que les SISP disposent de mécanismes de protection supplémentaires vis-à-vis de l'expulsion (médiation en cas d'impayé, obligation de relogement en cas de travaux...), les AIS n'ont aucune de ces obligations¹⁵, bien que leur modèle puisse amener à des fins de bail et donc des

¹⁵ Dans le cadre légal régional. Les AIS disposent d'une certaine marge de manœuvre et peuvent décider d'initiative d'élaborer des mécanismes de prévention des expulsions.

départs forcés en cas de reprise de biens par leur propriétaire. La location d'un logement social auprès d'une SISP apparaît ainsi comme la situation la plus protectrice vis-à-vis du risque d'expulsion. De plus, comparativement aux autres types de bailleurs publics ou privés, les jugements d'expulsion de locataires de SISP sont beaucoup plus souvent assortis d'une clause suspensive (36% des cas contre 15% en moyenne ou 22% pour les AIS), c'est-à-dire que l'expulsion ne peut être exécutée que si le plan de paiement des arriérés de loyer établi lors du jugement n'est pas respecté (figure 23). En définitive, ces chiffres interpellent quant à l'équité de traitement entre les locataires sociaux et les locataires « assimilés sociaux », et par là même questionne l'idée que les logements AIS soient un substitut équivalent au logement social.

	personne physique	société	AIS	public (tous)	SISP	Régies	CPAS	total
Prononcé d'expulsion	n = 2632	n = 542	n = 123	n = 611	n = 433	n = 93	n = 85	n = 3908
immédiate	70%	72%	67%	59%	58%	62%	59%	69%
délai < 30 jours	11%	9%	9%	4%	4%	3%	7%	10%
délai de 30 jours	59%	63%	58%	55%	54%	59%	52%	59%
délai > 30 jours	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
à une date fixe	18%	18%	11%	7%	6%	4%	16%	16%
dans le mois (31 jours)	8%	8%	6%	4%	4%	0%	8%	7%
plus d'un mois	10%	10%	5%	3%	1%	4%	8%	9%
conditionnel (clause suspensive)	12%	10%	22%	34%	36%	33%	25%	15%
total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figure 23. Nombre et type d'expulsion selon le type de bailleur en Région bruxelloise en 2018

Pour rappel, le jugement d'expulsion est une des étapes de la procédure d'expulsion (section 1.2. « Un processus plutôt qu'un évènement distinct »). Il serait intéressant d'analyser la part des jugements d'expulsion qui sont exécutés par la force selon les différents types de bailleurs.

3.4.2. Répartition spatiale des expulsions selon le type de propriétaire-bailleur

Cette section s'intéresse à la répartition spatiale des expulsions selon le propriétaire-bailleur à l'origine de la demande d'expulsion en justice. La première carte (figure 24) reprend l'ensemble des expulsions en indiquant la part des différents types de propriétaires-bailleurs par quartier. La forte majorité de bailleurs privés ressort clairement, sur l'ensemble de la Région. Pour les propriétaires publics, la géographie est plus hétérogène, reflétant la concentration de logements sociaux dans certains quartiers, comme par exemple la Cité modèle à Bruxelles-Ville, le Logis-Floréal à Boitsfort, le Rempart des Moines dans le Pentagone, la Querelle à Annessens, Peterbos et Bon Air dans l'ouest d'Anderlecht, ...

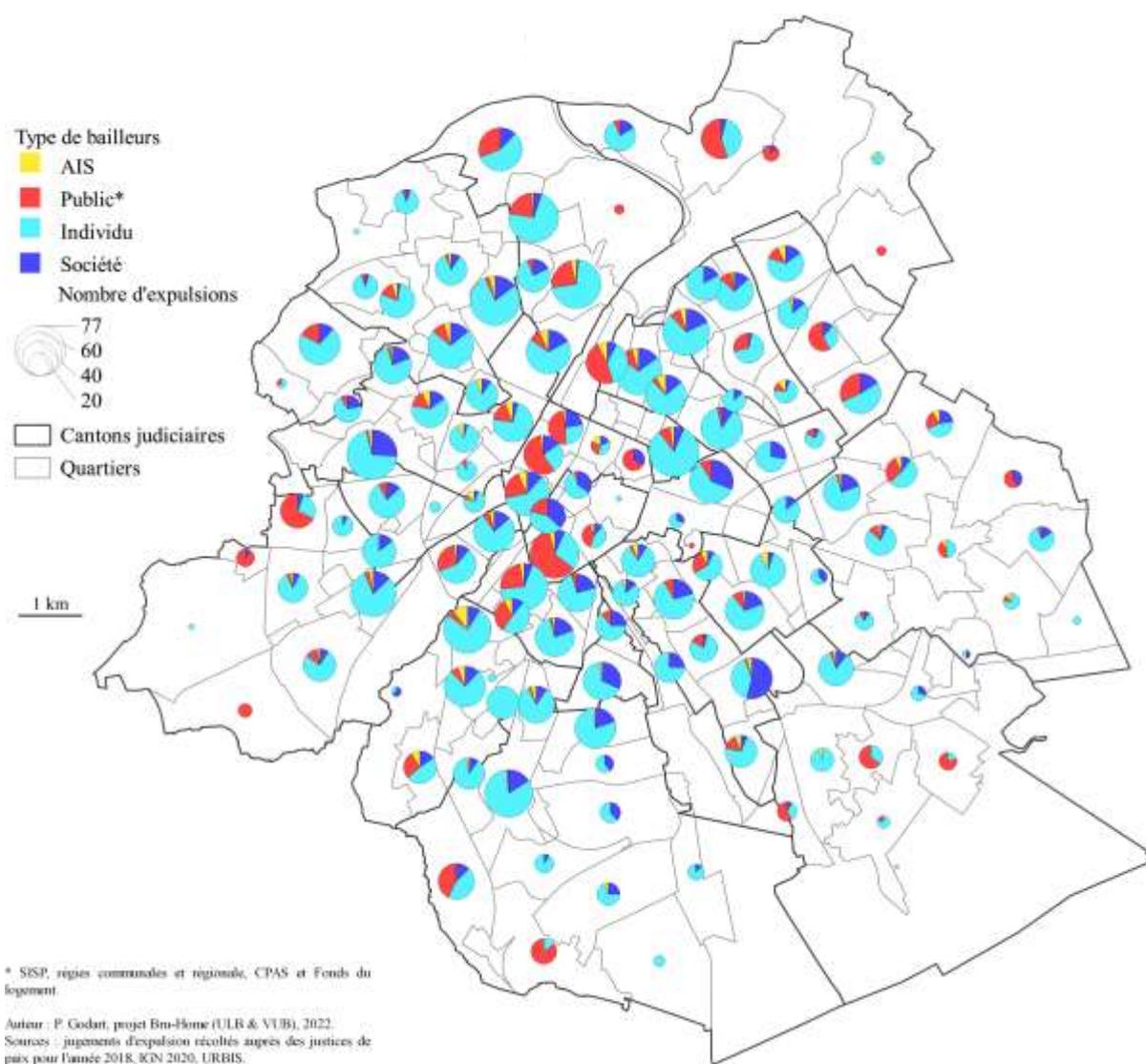


Figure 24. Expulsions selon le type de propriétaires-bailleurs par quartier en Région bruxelloise en 2018

Les trois cartes suivantes décortiquent les expulsions en montrant les taux d'expulsion par quartier pour un seul type de bailleur à la fois, à savoir les bailleurs non-sociaux (figure 25), les bailleurs sociaux (figure 26) et les bailleurs de logement AIS (figure 27). La carte d'expulsions par des bailleurs non-sociaux ressemble fortement à la carte d'expulsion avec tous les bailleurs confondus, logique puisque les bailleurs sociaux ne représentent qu'11% des expulsions de logement. La carte d'expulsions de logements sociaux montre la géographie plus hétérogène du logement social à Bruxelles. Il est cependant intéressant de noter que les taux d'expulsion sont contrastés d'un quartier à l'autre, malgré des profils de locataires a priori relativement similaires pour l'ensemble de la région (figure 26). La carte des expulsions de logement AIS montre une répartition spatiale relativement homogène sur le territoire, avec

des taux d'expulsion nettement plus élevé que la moyenne puisque, à quelques exceptions près, tous les points se trouvent dans la classe la plus élevées (>1,8%) (figure 27).

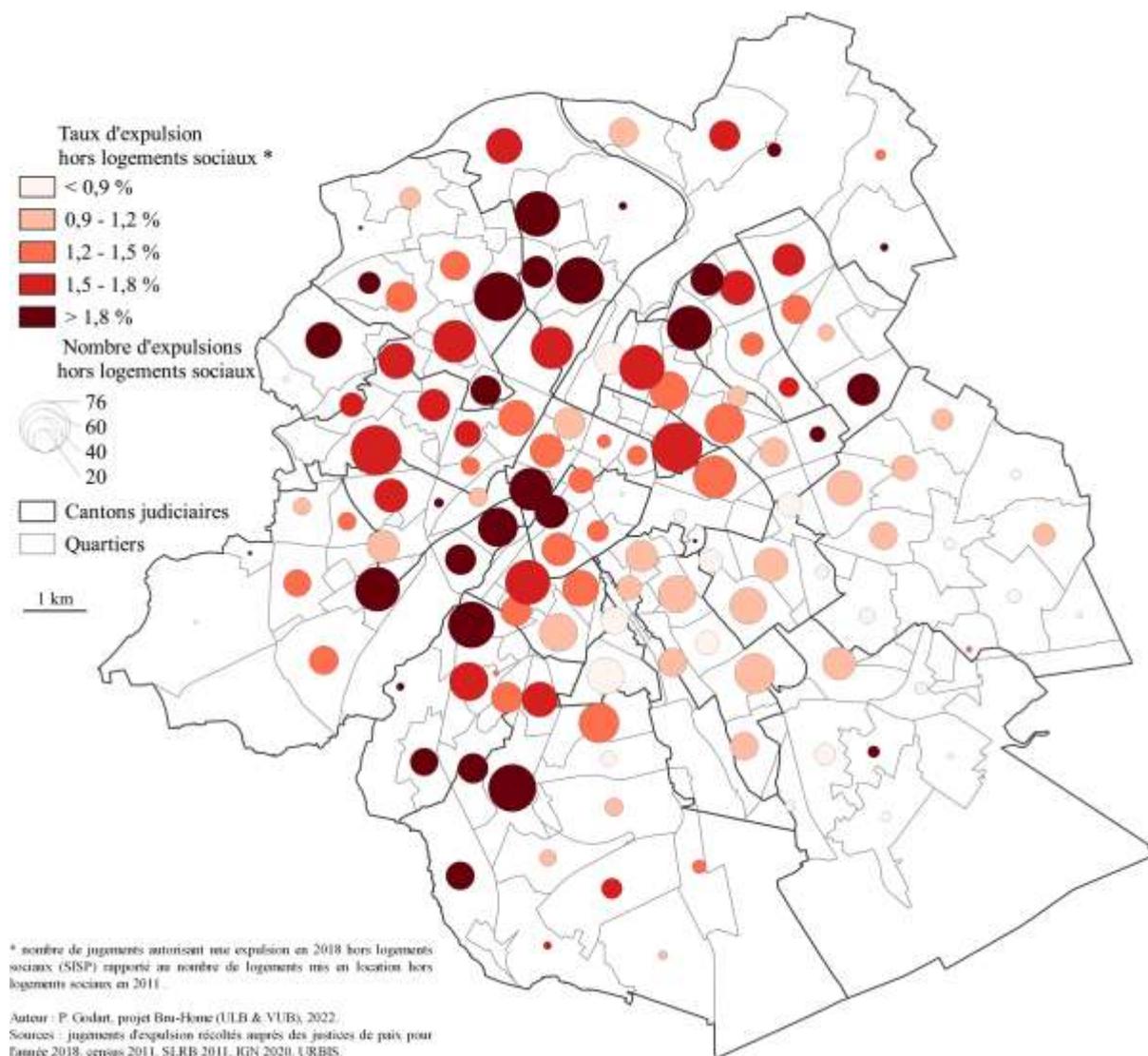


Figure 25. Nombre et taux d'expulsion hors logements sociaux par quartier en Région bruxelloise en 2018

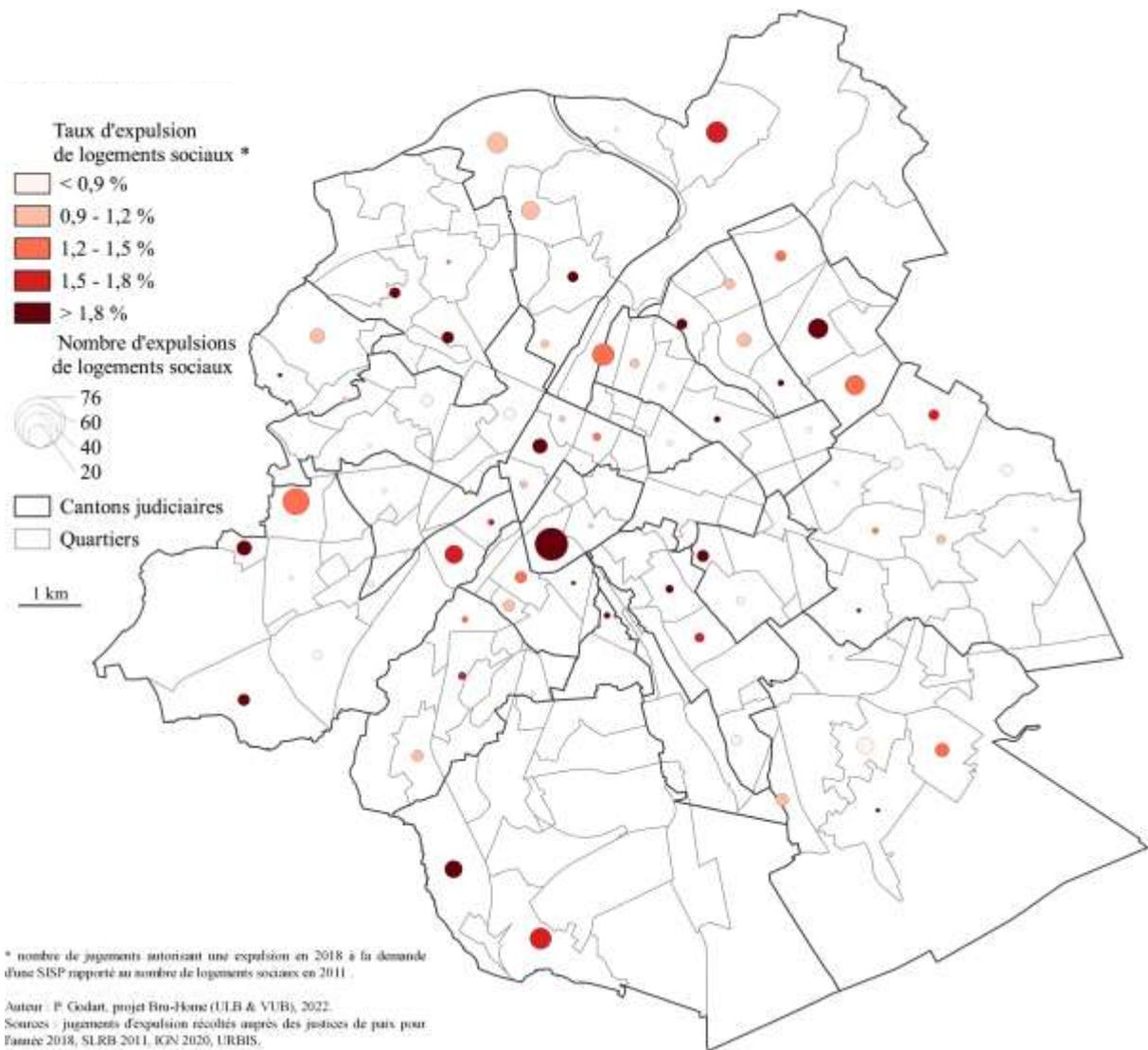


Figure 26. Nombre et taux d'expulsion des logements sociaux par quartier en Région bruxelloise en 2018

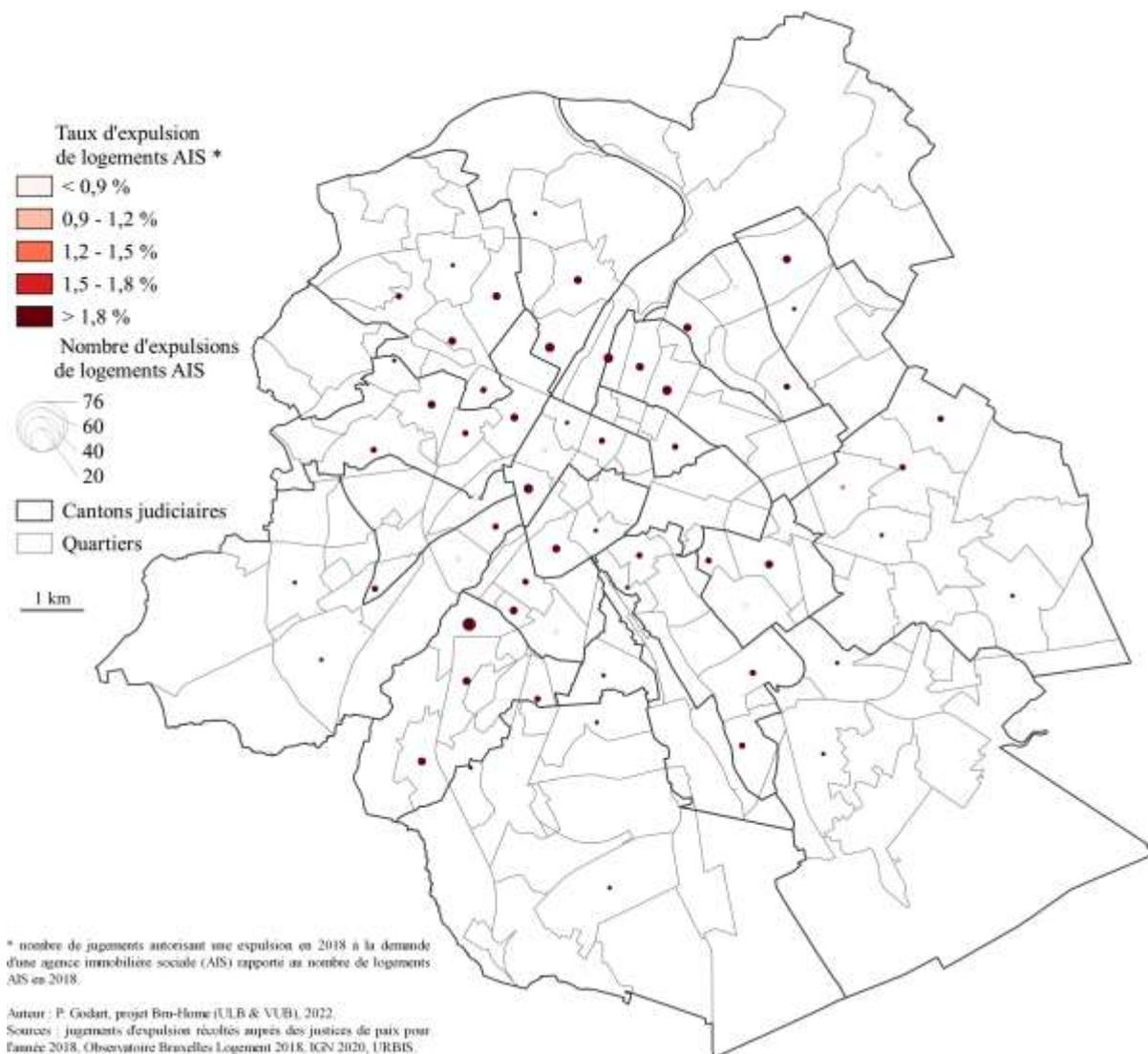


Figure 27. Nombre et taux d'expulsion de logements AIS par quartier en Région bruxelloise en 2018

3.4.3. Résidence des propriétaires-bailleurs privés ayant requis une expulsion

Enfin, s'agissant des expulsions demandées par des bailleurs privés (individus ou sociétés), il est intéressant de souligner que 13 % de ceux-ci résident à la même adresse que le locataire expulsé et 19% dans la même commune. Près d'un tiers des expulsions sont donc obtenues par des bailleurs vivant (très) proches du domicile du locataire expulsé. A contrario, plus d'un tiers (36 %) des expulsions sont obtenues par des bailleurs non-bruxellois. Les propriétaires-bailleurs non-bruxellois résident à 60% en Flandre, 31% en Wallonie et 9% en dehors de Belgique. En termes géographiques, la proximité entre bailleur expulsant et locataire expulsé est plus importante dans les quartiers centraux de la ville, tandis que les expulsions dans les quartiers périphériques sont davantage demandées par des bailleurs plus distants, c'est-à-dire vivant dans une autre commune bruxelloise ou hors de Bruxelles (figure 28).

En rapprochant ces cartes de celle présentant la géographie du taux d'expulsion, on peut constater des taux relativement faibles dans les quartiers centraux où la part des bailleurs vivant proche du lieu de l'expulsion est élevé. Ce résultat invite à formuler l'hypothèse que la proximité entre bailleurs et locataires pourrait favoriser, soit des formes d'arrangement « à l'amiable » évitant les expulsions, soit l'usage de stratégies alternatives par le bailleur pour forcer le locataire à partir sans passer par la justice. Le fait d'être bailleur à domicile suppose en effet un profil de propriétaires moins aisés et par là peut-être plus enclin à trouver des solutions qui épargnent les coûts d'une procédure judiciaire. Malheureusement, le manque de données officielles accessibles sur la propriété à Bruxelles empêche la mise en perspective de ces résultats.

Enfin, la cartographie des lieux de résidence des propriétaires-bailleurs privés ayant obtenu un jugement d'expulsion pour un logement situé en région bruxelloise est représentée en figure 29. A l'échelle nationale, la distance à Bruxelles semble jouer un rôle important étant donné la forte concentration de bailleurs-expulseurs dans et autour de Bruxelles. On note cependant qu'à l'échelle nationale, certaines communes plus aisées ressortent comme le Brabant Wallon et le sud du Brabant Flamand, Knokke et Ostende. A l'échelle régionale par contre, les communes plus aisées du sud et de l'est ne ressortent pas.

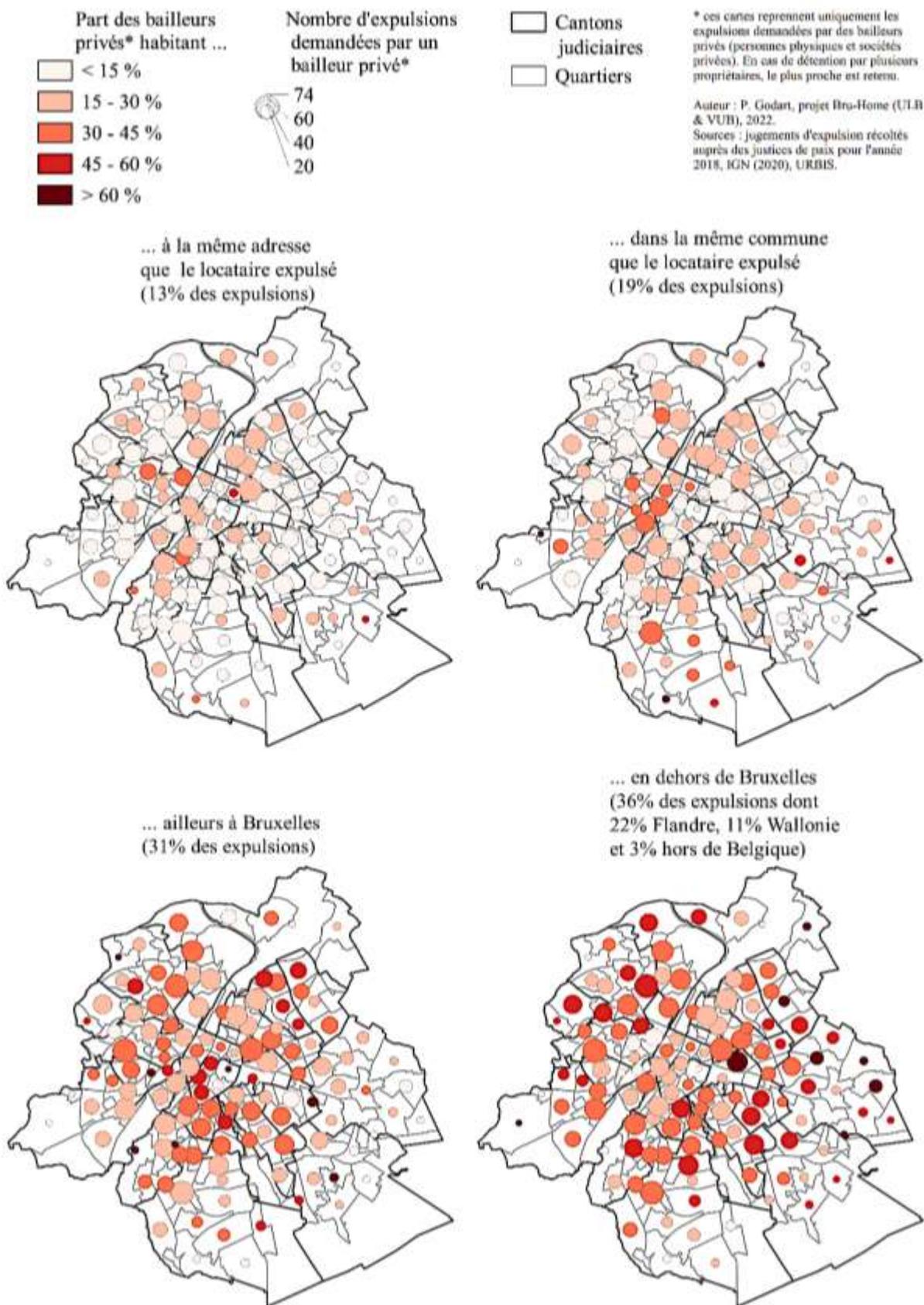


Figure 28. Répartition spatiale des expulsions selon le lieu de résidence du bailleur ayant requis l'expulsion en Région bruxelloise en 2018

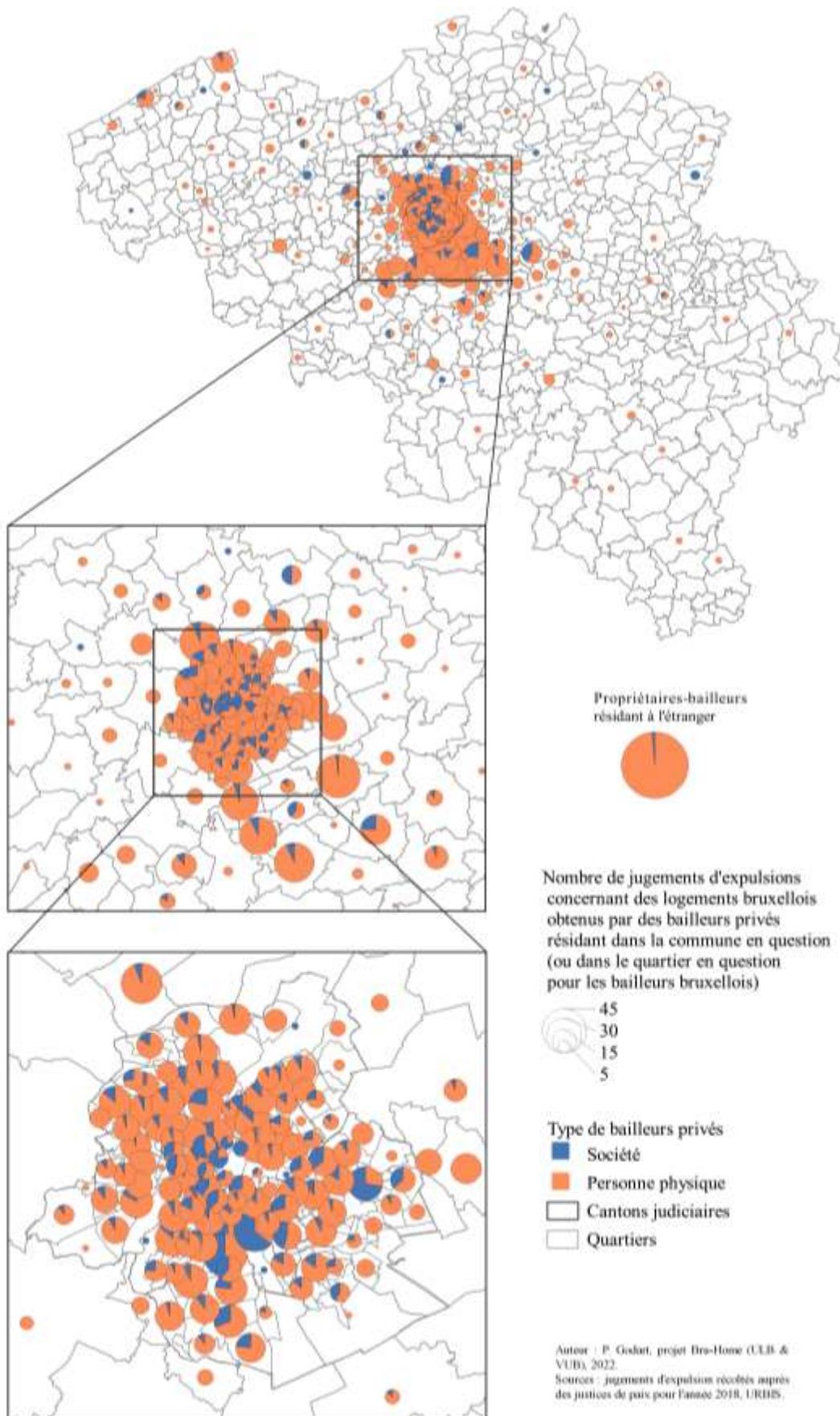


Figure 29. Lieux de résidence des propriétaires-bailleurs privés ayant obtenu un jugement d'expulsion concernant un logement situé en Région bruxelloise en 2018

Conclusion

Encore peu documentées, les expulsions de logement sont pourtant loin d'être des évènements anecdotiques à Bruxelles. En 2018, environ 13 ménages locataires sur 1.000 ont reçu un jugement d'expulsion. Cela représente 11 expulsions prononcées chaque jour de l'année. Encore ne s'agit-il que des expulsions judiciaires, auxquelles il faut ajouter les expulsions administratives (pour lesquels on ne dispose d'aucun dénombrement officiel alors qu'elles relèvent de la responsabilité des bourgmestres) et les expulsions informelles (qui sont par essence très difficile à quantifier).

Bien qu'elles ne représentent que la partie visible de l'iceberg, l'analyse des expulsions judiciaires permet de dresser un portrait des expulsions de logement à Bruxelles. La grande majorité des expulsions judiciaires concerne des logements loués sur le marché privé (81%) et sont justifiées par des arriérés de loyer (86%) d'un montant médian de 2.900 €. Si les profils des ménages expulsés demeurent mal connus, il apparaît très vraisemblable que de nombreux enfants et personnes nées à l'étranger se trouvent parmi ceux-ci. De plus, la répartition spatiale de ces ménages expulsés indique une prévalence accrue du problème dans les quartiers populaires du centre de la ville – quoiqu'avec une hétérogénéité interne à ceux-ci, qui reste difficile à interpréter – ainsi que dans bon nombre de quartiers ni populaires, ni aisés de seconde couronne. Les quartiers aisés du sud et de l'est de la Région affichent, eux, les taux d'expulsion les plus bas.

Ces quelques chiffres montrent que les expulsions de logement sont, dans une large majorité, des exclusions du marché privé du logement : les ménages qui ne parviennent pas à honorer leur loyer sont évincés pour faire de la place pour des ménages plus « rentables ». En plus d'alimenter le nombre d'expulsions pour impayé, les prix (trop) élevés du marché sont indirectement la cause d'expulsions suite au non-départ en fin de bail : les ménages concernés ne trouvent nulle part d'adéquat et d'abordable où aller. En ce sens, la cause principale des expulsions de logement, ce n'est pas les loyers impayés, mais les loyers impayables.

A Bruxelles, la réalisation du droit au logement est largement laissée aux mains du marché qui est très peu contraint par des réglementations publiques. Ce système incite les bailleurs à maximiser leur rendement locatif tandis que beaucoup de locataires sont contraints à consentir des taux d'efforts importants, jusqu'à ne plus pouvoir payer. Dans ce système, à l'exception des cas minoritaires où un propriétaire procède à une expulsion afin d'occuper lui-même le logement, l'expulsion est l'outil étatique qui garantit la jouissance *lucrative* du bien, en permettant à un bailleur de se défaire légalement d'un locataire incapable de payer le loyer fixé. De surcroît, les possibilités de se loger en dehors du marché sont rares, faute d'une offre de logements sociaux et de transit à la hauteur des besoins.

La question des expulsions de logement doit être traitée comme une question profondément systémique, donc politique. Réduire réellement le nombre d'expulsions nécessite d'intervenir sur les structures de production et d'allocation des logements, pour y diminuer l'emprise des logiques marchandes.

Bibliographie

Bauwelinckx, A., Dumont, C. (2021) *Justice de paix. Bailleurs welcome ! Locataires welcome ? Quand la justice peine à sanctionner l'insalubrité*, Etude du Rassemblement Bruxellois pour le droit à l'habitat

Desmond M. (2016) *Evicted: poverty and profit in the American city*, Broadway Books, New York – version française : *Avis d'expulsion. Enquête sur l'exploitation de la pauvreté urbaine*, Lux, Montréal, 2019.

Fondation Abbé Pierre (2022) *Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ? Des trajectoires de vie fragilisées*, Synthèse de l'enquête, Paris, Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés.

Hartman C., Robinson D. (2003) Evictions: The hidden housing problem, *Housing Policy Debate*, 14:4, 461-501

Deprez A., Vincent G., Mosty M. (2016) *Les expulsions domiciliaires en Wallonie : premier état des lieux*, Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS)

Périlleux H., Marissal P. (2021) "En finir avec la grille des loyers ... et la rente locative !", *Observatoire Belge des Inégalités*, 20 septembre 2021

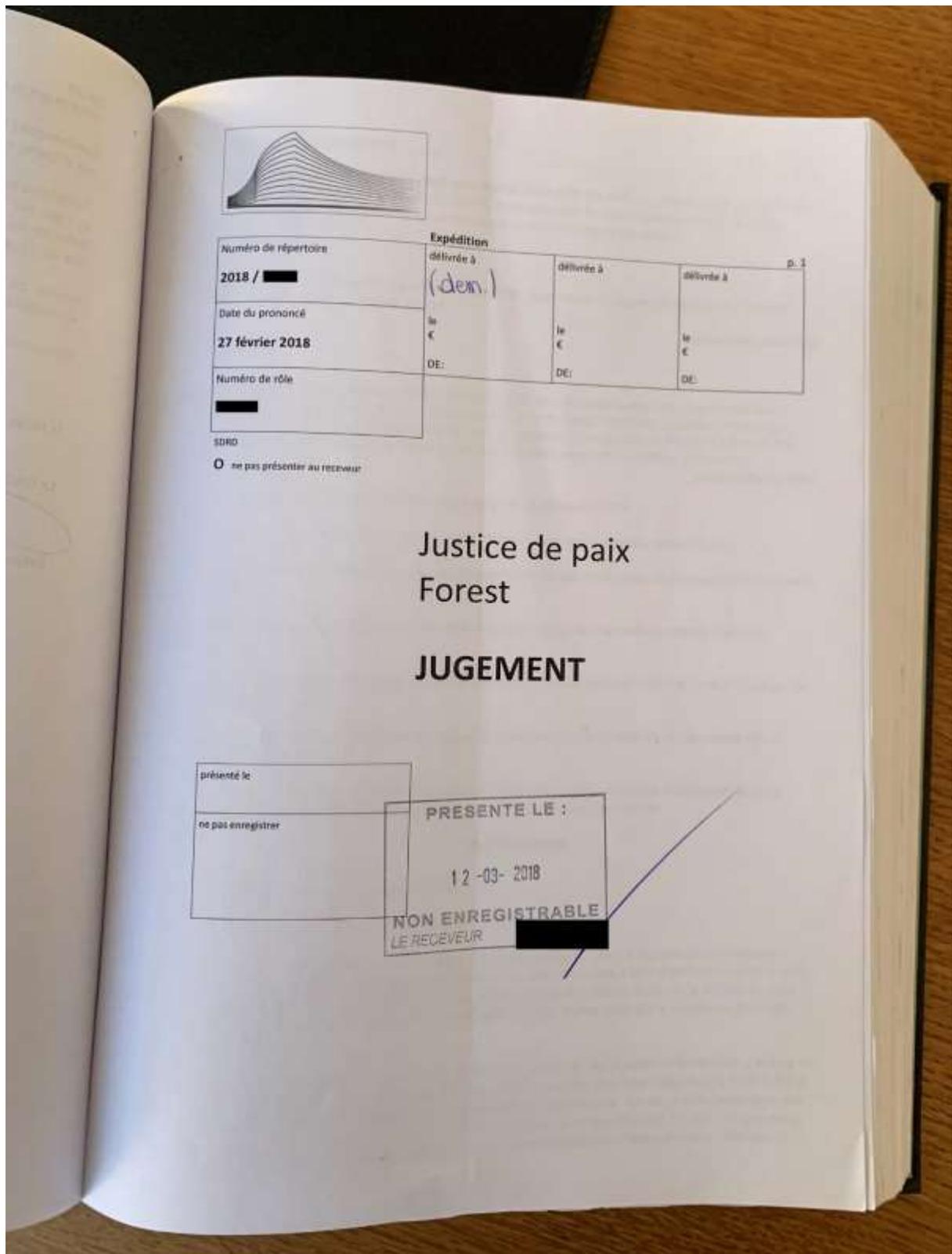
Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019) *Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise*, Cahier thématique du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, Bruxelles, Commission communautaire commune.

Verstraete J., De Decker P. (2015) *De gerechtelijke uithuiszetting nog steeds in het duister*, in De Decker P., Meeus B., Pannecoucke I., Schillebeekx E., Verstraete J., Volckaert E. (eds) *Woonnood in Vlaanderen*, Antwerpen, Garant Uitgevers.

Kenna P., Benjaminsen L., Busch-Geertsema V., Nasarre-Aznar S. (2016) *Pilot project. Promoting protection of the right to housing. Homelessness prevention in the context of evictions*, Bruxelles, Commission Européenne.

Annexe

Annexe 1. Exemple d'un jugement prononçant une expulsion immédiate



A l'audience publique du **mardi vingt-sept février deux mille dix-huit**, au prétoire de la Justice de Paix du canton de FOREST, Nous [REDACTED] Juge suppléant du canton précité, assisté de [REDACTED] Greffier de la juridiction susdite, avons prononcé le jugement suivant:

EN CAUSE:

[REDACTED], domicilié(e) à 3040 HULDENBERG, [REDACTED], représenté(e) par [REDACTED] loco Me. [REDACTED], avocat,

partie demanderesse;

CONTRE:

[REDACTED], registre national [REDACTED], de nationalité belge, née à Saint-Josse-ten-Noode le [REDACTED], mariée, domicilié(e) à 1190 FOREST, [REDACTED], défaillant(e)
[REDACTED], registre national [REDACTED], de nationalité marocaine, né à Guercif le [REDACTED] sans profession, marié, domicilié(e) à 1190 FOREST, [REDACTED] défaillant(e)

partie défenderesse;

Vu la requête du 24 janvier 2018 déposée au greffe le 29 janvier 2018.

Vu l'ordonnance de fixation du 14 février 2018 basée sur l'article 1344bis, alinéa 4 C. jud.

Vu les convocations des parties par pli judiciaire du 14 février 2018 basée sur l'article 1344bis, alinéa 4 C. jud.

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relative à l'usage des langues en matière judiciaire.

Vu :

- l'avis envoyé au C.P.A.S. de Forest en date du 21 février 2018 par application de l'article 1344 ter du Code Judiciaire.

Attendu que la partie défenderesse quoique dûment convoquée et appelée, ne comparait pas, ni personne pour elle.

Attendu qu'il résulte des éléments de la cause, notamment des explications fournies par la partie demanderesse, qu'il y a lieu de statuer comme dit dans le dispositif ci-après.

PAR CES MOTIFS:

Statuant par défaut et en premier ressort.

Constatons que les parties n'ont pu être conciliées.

Condamnons les défendeurs solidairement et indivisiblement à payer à la partie demanderesse la somme de **deux mille six cent quarante-trois euros vingt-huit cents** à titre d'arriérés locatifs, le mois de février 2018 inclus, à majorer des intérêts légaux depuis le 2 janvier 2018 sur la somme de deux mille quarante-trois euros vingt-huit cents et depuis le 1er février 2018 sur la somme de cinq cent nonante-neuf euros.

Prononçons la résolution du bail existant entre parties aux torts de la partie défenderesse à la date du 28 février 2018, condamnons la partie défenderesse à déguerpir des lieux litigieux sis à 1190 FOREST, [REDACTED] (appartement au premier étage), faute par elle de ce faire, autorisons dès-à-présent et pour lors, tout huissier de Justice à ce requis à l'en expulser, elle, les siens et tous ceux qui pourraient s'y trouver de son chef et de mettre leurs meubles et effets sur la voie publique, et ce

après un délai d'un mois suivant la signification du présent jugement.

Condamnons les défendeurs solidairement et indivisiblement à payer à la partie demanderesse la somme de **mille six cent onze euros** à titre d'indemnité de résolution (3 mois de loyers).

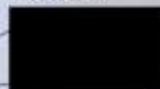
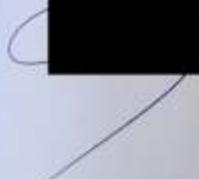
Pour autant que de besoin, condamnons les défendeurs solidairement et indivisiblement à payer à la partie demanderesse à titre d'indemnité d'occupation la somme de **dix-sept euros nonante cents par jour** à partir du 1er mars 2018 jusqu'à la libération effective des lieux.

Condamnons les défendeurs solidairement et indivisiblement en outre aux dépens, liquidés jusqu'ores à **six cent septante-cinq euros**.

Autorisons la partie bailleusesse à garder par devers elle la garantie locative de mille septante-quatre euros, reçue en espèces, somme à bonifier d'intérêts, au taux judiciaire depuis la remise des fonds, à concurrence des condamnations en vertu du présent jugement.
Disons que la compensation -légale- opère le jour où le bail prend fin.

Et Nous, Juge suppléant avons signé avec le Greffier.

Le Greffier,

Le Juge suppléant,




JUSTICE DE PAIX
FOREST
JUGEMENT

Annexe 2. Exemple d'un jugement prononçant une expulsion conditionnelle (avec un plan de paiement des dettes)

	Expédition		Titre européen
Noméro de répertoire 2018 / [REDACTED]	délivrée à [REDACTED]	délivré à	délivré à
Date du prononcé 19 avril 2018	le 13 JUIN 2018 € 7€	le	le
Noméro de rôle [REDACTED]	DE: [REDACTED]	DE:	DR:

ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du canton d'
Etterbeek

JUGEMENT

Présenté le 04 MAI 2018

Non enregistrable
[REDACTED]

Page 1

A l'audience publique du jeudi dix-neuf avril deux mille dix-huit, au prétoire de la Justice de paix du canton d' Etterbeek, le juge de paix suppléant du canton précité, assisté de greffier délégué de la juridiction susdite, a prononcé le jugement suivant:

EN CAUSE:

, né le , domicilié à 1040 Etterbeek, représenté par Maître , avocat à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, partie demanderesse;

CONTRE:

, née à Lublin (Pologne) le , domiciliée à 1040 Etterbeek, comparissant personnellement

, né à Rzym (Pologne) le , célibataire, domicilié à 1040 Etterbeek, représenté légalement par sa mère partie défenderesse;

Vu la requête du 26 mars 2018 déposée au greffe le 26 mars 2018;

Vu l'ordonnance de fixation du 26 mars 2018 basée sur l'article 1344bis, alinéa 4 C. Jud.;

Vu les convocations des parties par pli judiciaire et par lettre simple du 26 mars 2018 basées sur l'article 1344bis, alinéa 4 C. Jud.;

Vu la loi du 15 juin 1935 relative à l'usage des langues en matière judiciaire;

Vu les rétroactes de la cause;

Entendu les parties en leurs explications;

Motivation

Il résulte des éléments de la cause que l'action est recevable et fondée comme précisé au dispositif ci-après.

La partie défenderesse sollicite des délais de paiement en application de l'article 1244 du Code civil et de l'article 1333 du Code judiciaire.

Il y a lieu de faire droit à la demande comme suit.

Décision

Le Tribunal, statuant **contradictoirement et en premier ressort**,

Déclare l'action recevable et fondée comme dit ci-après;

Condamne la partie défenderesse solidairement à payer à la partie demanderesse la somme de **4200 EUROS**, à titre d'arriérés de loyer, le mois d'avril 2018 inclus.

Autorise la partie défenderesse à se libérer de ces condamnations par des versements mensuels consécutifs de **300 EUR** à partir du **10 mai 2018**;

Dit qu'à défaut de paiement à l'une des échéances, ainsi que le loyer pendant cette période de facilités de paiement, le solde restant dû deviendra immédiatement exigible, sans mise en demeure préalable;

Condamne la partie défenderesse solidairement aux dépens, liquidés à ce jour, dans le chef de la partie demanderesse à :

- frais de requête et de mise au rôle :	40 EUROS
- contribution au fond d'aide :	20 EUROS
- indemnité de procédure :	<u>450 EUROS</u>
- total:	510 EUROS

Dans ce cas :

1° Déclare résilié le bail avenü entre parties relatif au bien loué sis 1040 ETTERBEEK, [REDACTED], aux torts de la partie défenderesse.

2° Condamne par conséquent la partie défenderesse, solidairement, à quitter les lieux précités, à les libérer et les remettre à la libre et entière disposition de la partie demanderesse dans le mois de la signification du présent jugement.

3° Dit qu'à défaut de ce faire par la partie défenderesse solidairement dans le délai impartí, la partie demanderesse est dès à présent et pour lors, autorisée à faire expulser la partie défenderesse, solidairement, de cet immeuble, ainsi que tous occupants de son chef, et à faire mettre ses meubles et ses effets mobiliers sur le carreau, par le premier huissier de justice à ce requis, au besoin avec l'aide de la force publique.

4° Condamne la partie défenderesse solidairement à payer à la partie demanderesse la somme de **1350 EUROS**, réduit par Nous, le Juge de paix à trois mois de loyer, à titre d'indemnité de résolution.

5° Condamne la partie défenderesse solidairement au paiement de la somme de **18 EUR** par jour à titre d'indemnité d'occupation. Ce montant est dû pour chaque jour commencé durant lequel les lieux n'ont pas été entièrement libérés.

Justice de paix du canton d' Etterbeek

19 avril 2018

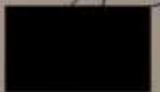
p. 4

Renvoie l'affaire au rôle pour le surplus de la demande.

Déclare le jugement exécutoire par provision, nonobstant tous recours.

Et le juge de paix suppléant a signé avec le greffier délégué.

Le greffier délégué,



Le juge de paix suppléant,



Page 4