



- [Thématiques](#)
- [Actualités](#)
- [Activités](#)
- [À propos](#)
- [Permanences](#)
- [Services](#)
- [Poser une question](#)

Sélectionner une page

## L'insalubrité du logement

**Votre logement est humide, présente des moisissures sur certains murs, votre escalier est déformé, l'installation électrique de l'appartement est dangereuse, l'équipement du chauffage n'est pas adéquat ? Cela veut probablement dire que votre logement n'est pas conforme aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité, d'habitabilité.**

Attention à vérifier que vous n'êtes pas à l'origine de l'insalubrité !

Quand le logement n'est pas conforme, le locataire peut mettre en demeure son propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires. Si le propriétaire n'effectue pas les travaux demandés, le locataire doit alors s'adresser au juge de paix.

Si un litige entre locataire et propriétaire porte sur la sécurité et la salubrité du logement, le locataire dispose de plusieurs possibilités pour faire valoir ses droits.

# Qui est compétent en matière d'insalubrité du logement ?

## En Région de Bruxelles Capitale

Chaque logement doit satisfaire à des conditions minimales d'hygiène, de sécurité et de confort. Il existe des critères d'insalubrité établis par la Région de Bruxelles-capitale et par les communes.

### règles régionales

Sécurité	Salubrité	Equipements élémentaires
Stabilité du bâtiment Electricité Gaz Chauffage Egouts	Humidité Parasites Eclairage Ventilation Surfaces minimales Hauteur des locaux Accès au logement	Eau froide Eau chaude WC Installation électrique Chauffage Equipement de cuisson DéTECTEURS de fumée

Source :

<https://logement.brussels/louer/droits-et-devoirs/exigences-minimales>

### Comment vérifier ces critères ?

A Bruxelles, la **Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL)** est en charge de recueillir les plaintes des locataires vivant dans des logements insalubres. Pour porter plainte, vous devez vous rendre au guichet de la DIRL (à la Gare du Nord – Rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles) muni de préférence d'une copie de votre contrat de bail, d'une preuve de paiement des deux derniers mois de loyer et des coordonnées

de votre propriétaire. Si la plainte est recevable, des inspecteurs viendront vérifier votre logement.

Suite à cette visite, si des défauts ont bien été constatés dans le logement, une mise en demeure sera envoyée au bailleur afin qu'il fasse les travaux dans les 12 mois. Attention, si le logement présente des risques réels et sérieux pour la sécurité du locataire, il pourrait être interdit immédiatement à la location.

*Adaptation Covid-19 : Suite à l'épidémie, les plaintes pour logement insalubre peuvent être introduites par mail ([inspectiondulogement@sprb.brussels](mailto:inspectiondulogement@sprb.brussels)). Les éléments à indiquer dans l'e-mail de plainte sont repris en détail sur la [page du site « Logement.brussels »](#) .*

*En cas de question supplémentaire sur la procédure, un numéro de téléphone (02/204.12.80) est accessible tous les matins de 9h à midi.*

## **règles communales**

La commune est compétente en matière de sécurité et de salubrité lorsque la sécurité publique est menacée. Le Bourgmestre peut, par arrêté, prendre des mesures urgentes : donner l'ordre au propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires à la remise en état du bien loué dans un certain délai, faire évacuer le bâtiment. Il appartient au locataire de porter plainte auprès du Bourgmestre de la commune dans laquelle est situé le logement.

## **En Région Wallonne**

### **règles régionales**

Les critères minimaux de salubrité de la Région concernent :

- La stabilité ;
- L'étanchéité ;
- Les installations électriques et de gaz ;

- La ventilation ;
- L'éclairage naturel ;
- les équipements sanitaires et de chauffage ;
- L'installation de chauffage ;
- La circulation au niveau du sol et des planchers ;
- Les caractéristiques intrinsèques du logement qui nuisent à la santé des occupants.

Source

:

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/introduire-une-demande-de-nquete-de-salubrite>

### Comment vérifier ces critères ?

- Au moment de la demande d'un permis de location, qui doit obligatoirement être demandé pour les petits logements (moins de 28 m<sup>2</sup>) et pour les logements collectifs ;
- Lors d'une enquête de salubrité. Elles sont menées par les agents du Département du Logement de la Région wallonne ou par des agents communaux des communes compétentes. S'il y a des mesures à prendre, ce n'est pas la Région qui s'en charge, mais le bourgmestre de la commune concernée.

### règles communales

Dans les cas graves ou lorsque le logement présente un danger pour la sécurité ou la santé des occupants, le locataire peut demander qu'une **enquête de salubrité** soit réalisée. Une visite du logement est alors effectuée par un enquêteur agréé (un agent communal ou, à défaut, un agent de l'administration wallonne du logement). Le bourgmestre de la commune où est situé le bien loué prend ensuite les mesures adéquates. Dans les cas les plus graves, le bourgmestre peut même interdire l'occupation du logement. En cas de problèmes de santé dus au mauvais état du logement, le locataire peut demander, par l'intermédiaire de son **médecin traitant**, une visite du

logement par un service provincial d'analyse des milieux intérieurs (SAMI).

## **Que faire ? (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

- Essayer de trouver un **accord à l'amiable** avec le propriétaire.
- Déposer **plainte auprès du bourgmestre** (règles communales).

Cette procédure peut mener à un arrêté d'inhabitabilité et donc à l'obligation de quitter le logement.

- Demander une **enquête de salubrité** auprès de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Région Wallonne (suivre les règles régionales).

Cette procédure peut mener à un arrêté d'inhabitabilité et donc à l'obligation de quitter le logement.

- Déposer une **requête en justice de paix**

Le juge de paix va essayer de trouver des solutions alternatives, il peut :

- Exiger que des travaux soient effectués. Il est alors utile de demander que le juge de paix fixe une astreinte pour contraindre le propriétaire à faire lesdits travaux ;
- Diminuer le montant du loyer pendant les travaux ;
- Faire résilier le bail aux torts du propriétaire avec dommages et intérêts.

**Ces services peuvent prendre différentes mesures qui ne sont pas sans conséquences sur votre propre situation** : faire payer une amende administrative au propriétaire, mettre en demeure le propriétaire d'effectuer des travaux, interdire la mise en location du bien et donc ordonner la fermeture du logement. En cas de travaux importants ou d'interdiction de location, vous devriez quitter les lieux. En principe, un Fonds régional de

solidarité devrait vous aider à vous reloger, mais dans la pratique tout ceci est très difficile. Pensez à toutes les conséquences possibles avant d'entamer ces démarches, mais faites respecter vos droits.

MAJ 2022

**SI VOUS SOUHAITEZ POSER UNE QUESTION, VEUILLEZ PRECISER LA REGION DANS LAQUELLE VOUS RESIDEZ !**

---



- [Thématiques](#)
- [Actualités](#)
- [Activités](#)
- [À propos](#)
- [Permanences](#)
- [Services](#)
- [Poser une question](#)

Sélectionner une page

## L'expulsion d'un locataire

Un propriétaire qui a un locataire ne respectant pas ses obligations (par exemple, il ne paie plus son loyer) peut l'assigner en justice de paix, demander des dommages et intérêts et l'autorisation de l'expulser du logement.

L'expulsion d'un locataire ne peut avoir lieu qu'à la suite

d'un jugement du juge de paix. En effet, un propriétaire doit toujours avoir un titre exécutoire pour pouvoir procéder à une expulsion. Il ne peut donc pas, de sa seule autorité, mettre son locataire et ses meubles sur le trottoir, ou remplacer les serrures.

Si un propriétaire décidait d'expulser son locataire sans avoir obtenu un jugement au préalable, il commettrait des infractions punissables par la loi (violation de domicile, dégradation de mobilier...). Dans un tel cas de figure, même si le locataire avait manqué aux obligations contractuelles du contrat de bail, il pourrait porter plainte contre son bailleur auprès d'un bureau de police et demander l'intervention de la police.

Que vous soyez bailleur ou locataire, essayez toujours de **trouver un accord à l'amiable** entre vous. Le locataire peut par exemple faire une proposition d'échelonnement de paiement en cas de loyers impayés. Si le bailleur accepte cette proposition, il est important que le locataire respecte l'accord intervenu (ne proposez pas quelque chose que vous ne pouvez respecter).

Trouver ce type d'accord est bénéfique pour le locataire, mais aussi pour le propriétaire que ne devra pas s'engager dans une procédure d'expulsion longue et coûteuse.

Introduire une procédure d'expulsion en justice de paix ne peut se faire que s'il y a des **motifs sérieux** (arriérés de loyers, plan d'apurement non respecté, dégradation grave des lieux, troubles de voisinage sérieux ou refus de quitter le logement après la fin du bail ...).

C'est pour cela qu'il est conseillé au bailleur de commencer par envoyer une lettre recommandée pour lister les problèmes rencontrés au cours du bail et de mettre ainsi en demeure son locataire de respecter le contrat et de payer les éventuels loyers impayés.

Le locataire peut, avant toute cessation de paiement, évoquer ses difficultés financières avec le propriétaire, lui proposer

un étalement des paiements par exemple.

Le locataire peut également recourir à une procédure de médiation de dettes. Le médiateur de dettes proposera alors un plan d'apurement. Tant que cette procédure est en cours, le propriétaire ne peut demander la rupture du bail.

Ce n'est que si la solution du plan d'apurement échoue que le propriétaire peut s'adresser au juge de paix pour demander la dissolution du bail et l'expulsion du locataire.

## **Pour procéder à l'expulsion**

- Le propriétaire introduit, au moyen d'une requête (unilatérale ou conjointe) ou d'une citation, une demande d'expulsion auprès de la justice de paix du canton où se situe le logement.
- Après avoir tenté une conciliation, le juge peut décider de prononcer l'expulsion du locataire. Le locataire est entendu à l'audience donc il peut encore à ce moment-là faire des propositions et le juge pourrait postposer l'expulsion.
- Si le juge de paix prend la décision d'expulsion, s'ensuit la signification du jugement d'expulsion par l'huissier de justice. Cela veut dire que le locataire est informé officiellement de la décision du juge.

L'expulsion à proprement parler intervient, en principe, un mois après la signification du jugement.

Il y a trois exceptions à cette règle :

- Le bailleur prouve que le preneur a déjà quitté le bien ;
- Le preneur et le bailleur ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ;
- Le juge peut prolonger ou réduire ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière.

La procédure d'expulsion est longue (en moyenne 7 à 8 mois ou



même jusqu'à 2 ans) et coûteuse. Les frais d'expulsion sont élevés. Il faut compter en moyenne entre 1000 et 1500€. Ces frais devront être remboursés par le locataire défaillant, mais c'est le propriétaire qui les avance. La récupération de ces sommes est souvent compliquée, d'autant plus si le locataire est insolvable.

## **Lorsque l'expulsion est décidée par le juge de paix, concrètement que se passe-t-il ?**

- L'huissier de justice se présente chez le locataire accompagné par la police et des agents communaux. Il est conseillé de quitter l'appartement avant l'expulsion pour ne pas avoir de frais supplémentaires.
- Si le locataire refuse de le laisser entrer, l'huissier peut faire appel à un serrurier.
- L'huissier établit une liste des meubles et les fait transporter, aux frais du locataire, à l'endroit indiqué par celui-ci.
- Si aucun emplacement n'a été désigné, c'est la commune qui enlève les meubles et les conserve dans un dépôt communal pendant une durée maximale de six mois. Pour récupérer ses meubles, le locataire devra payer aux services communaux les frais de prise en charge. Il est toutefois toujours possible de récupérer les biens de première nécessité car ils sont insaisissables (lit, vêtements, machine à laver, ustensiles de cuisine, etc.).
- Il faut également savoir que le Centre public d'action sociale (CPAS) est informé à titre préventif qu'un locataire fait l'objet d'une mesure d'expulsion, sauf si celui-ci s'oppose à cette communication. Le CPAS lui apporte ainsi son aide dans les limites de sa mission légale (organisation de la défense du locataire, aide à

la recherche d'un nouveau logement, octroi une aide financière, etc.).

## **Expulser un locataire en hiver est autorisé**

Contrairement à ce qu'on pense souvent, **la loi n'interdit pas les expulsions en hiver.**

En effet, **la trêve hivernale ou moratoire hivernal concerne uniquement les locataires des logements sociaux** à Bruxelles et en Wallonie sauf si la personne refuse la guidance du CPAS.

- En Région de Bruxelles Capitale : l'expulsion d'un logement social est interdite entre le 1er décembre et le 28 février.
- En Région Wallonne : l'expulsion d'un logement social est interdite entre le 1er novembre et le 15 mars.

Il appartient au juge de paix d'apprécier une demande de report de l'expulsion ou d'avancer une expulsion. Pour statuer, il tiendra notamment compte de la situation familiale du locataire, de son âge avancé, de ses ressources financières, etc. Il prendra également en considération la situation du propriétaire. Car le non-paiement du loyer peut mettre sa situation en péril.

## **Occupation d'un appartement ou d'une maison sans autorisation**

**Le squat d'une maison ou d'un appartement est une infraction pénale depuis le 16 novembre 2017.** Même si le squatteur n'est pas entré par effraction dans les lieux, il risque une amende (de 208 à 1.600€ et jusqu'à 2.400€ si le bien est occupé) et une peine de prison (de 8 jours à 2 ans si le bien est occupé).

La procédure d'expulsion est plus rapide en cas d'occupation d'un bien sans autorisation.

- Si une personne squatte une maison qui est occupée, la police peut l'expulser immédiatement à la demande du propriétaire.
- Si une personne squatte une maison inoccupée, le propriétaire doit (depuis 2020) saisir le Juge de paix pour obtenir un titre exécutoire en vue de procéder à l'expulsion. Le délai d'expulsion est toutefois raccourci pour un squatteur puisqu'il est de minimum 8 jours après la signification du jugement (et non d'un mois comme un locataire).

MAJ 2022

**SI VOUS SOUHAITEZ POSER UNE QUESTION, VEUILLEZ PRECISER LA REGION DANS LAQUELLE VOUS RESIDEZ !**



- [Thématiques](#)
- [Actualités](#)
- [Activités](#)
- [À propos](#)
- [Permanences](#)
- [Services](#)
- [Poser une question](#)

Sélectionner une page

# Les procédures en cas de litige locataire-propriétaire

Lorsqu'il y a des problèmes entre locataire et propriétaire, il faut tout d'abord essayer de trouver un accord à l'amiable. Les causes peuvent, bien entendu, être très différentes : le propriétaire ne fait pas réaliser les travaux nécessaires, le locataire ne paie plus les loyers, les montants de certaines factures calculées par le propriétaire ne paraissent pas équitables au locataire (ex : les factures d'eau quand il n'y a qu'un seul compteur dans l'immeuble), le locataire voudrait que son bail soit prorogé mais le propriétaire refuse, le propriétaire veut expulser un locataire, etc.

Suite à la **6ème réforme de l'Etat**, les **compétences** en matière de logement ont été **transférées aux Régions**.

Depuis le 1er janvier 2018, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale : le titre XI du [Code bruxellois du logement](#) et depuis le 1er septembre 2018 en Région Wallonne : le [Décret relatif au bail d'habitation](#).

Elle s'applique à tous les baux (sauf exceptions).

La réforme a introduit des **régimes juridiques nouveaux**, parmi lesquels le **bail étudiant** et la **colocation**. Des modifications sont aussi apportées à la **réglementation du bail de courte durée**.

Enfin, dans le cadre de la **lutte contre les discriminations**, une liste définit ce que le propriétaire peut demander au locataire.

- En **Région de Bruxelles-Capitale**, toutes les règles s'appliquent immédiatement aux baux en cours sauf pour les exceptions ci-dessous qui s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1er janvier 2018 :
  - **Lutte contre la discrimination** : une liste

exhaustive définit clairement les informations que le bailleur a le droit de demander au candidat locataire sélectionné : son identité et le moyen de le contacter, le nombre de personnes qui composent le ménage, le montant (ou une estimation) de ses ressources financières. En dehors de cette liste, le bailleur ne peut exiger aucune autre information.

- Le **bail étudiant** : il a une durée de principe d'un an mais peut désormais être résilié à tout moment avec préavis.
  - La **colocation** : un seul contrat lie les colocataires et un pacte de colocation (règles de vie entre colocataires) y est annexé
  - Les **informations** que le bailleur doit fournir avant ou au moment de la conclusion du contrat
  - Les **mentions et la forme du bail**, sauf en cas de bail verbal
  - les règles de **dissolution d'un bail** portant sur un logement frappé d'une interdiction à la location.
- En **Région Wallonne**, les nouvelles dispositions s'appliquent immédiatement aux baux en cours sauf pour les exceptions qui s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2018 :
- Les **mentions essentielles** qui doivent figurer dans un bail
  - L'**assurance incendie** que doit souscrire obligatoirement le preneur
  - Les modifications apportées au régime du **bail de courte durée** de résidence principale
  - Le bail de **colocation**
  - Le **bail étudiant**

# Désaccord entre locataire et propriétaire?

En cas de désaccord entre locataire et propriétaire, il est recommandé de procéder graduellement, en essayant tout d'abord de trouver un **accord à l'amiable**.

L'étudiant peut informer son bailleur de manière informelle, surtout lorsque le problème est mineur. Toutefois, il est conseillé dès ce stage, de se ménager une preuve écrite de sa démarche (envoi d'un e-mail en parallèle ou suite à la discussion pour en récapituler les points essentiels).

Parfois, plusieurs appels téléphoniques n'apportent aucune solution.

Il faut alors envoyer une **lettre (de préférence recommandée)** au propriétaire. S'il ne réagit pas, il faut lui envoyer une **lettre recommandée de mise en demeure**.

Il ne faut pas oublier que le locataire doit gérer le bien qu'il occupe « en bon père de famille » et qu'il doit prévenir le propriétaire en cas de problème dans l'appartement. Si ce n'est pas le cas, le propriétaire pourrait affirmer que le problème s'est aggravé sans qu'il en soit informé.

En cas de problème, le locataire doit garder tous les justificatifs : copie des courriers envoyés au propriétaire, photos (lorsqu'il y a des problèmes d'insalubrité, de travaux non effectués), témoignages des voisins.

Si malgré toutes ces démarches, aucune solution n'est trouvée, l'étudiant peut recourir à la voie judiciaire.

## Modes alternatifs de règlement des conflits en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne

Avant d'entamer une procédure en justice, pensez aux modes alternatifs de règlement des conflits : la médiation, la

conciliation, l'arbitrage.

[Code judiciaire Article 591, 1° ET Article 629, 1°](#)

## La médiation

Le principe ici est de résoudre le conflit à l'amiable entre le locataire et le propriétaire grâce à l'intervention d'un tiers médiateur. Personne ne peut être contraint à accepter une médiation, elle doit donc être acceptée par les deux parties. Elle peut se dérouler à tout moment (avant, pendant ou même après une procédure en justice). Vous devez vous-même un médiateur agréé et signer un protocole de médiation (= un accord écrit et signé par les parties et le médiateur). Ensuite, si vous arrivez à un accord satisfaisant, vous pouvez introduire une requête devant le juge de paix pour homologuer cet accord.

Pour la Région de Bruxelles-Capitale : [Ordonnance Article. 233, §1ER](#)

Pour la Région Wallonne : [Art. 731 à 733 du Code judiciaire](#)

La médiation : [Articles 1724 à 1737 du Code judiciaire](#)

## La conciliation

La **procédure en conciliation devant le juge de paix** n'est pas obligatoire mais c'est une possibilité intéressante pour tenter de régler le conflit à l'amiable. Cette procédure présente de nombreux avantages: elle est gratuite, rapide, sans frais administratifs et ne nécessite pas le recours à un avocat.

La demande peut se faire par simple courrier adressée au juge de paix du [lieu](#) où est situé le bien ou en se rendant au greffe de la justice de paix, et en demandant verbalement que soit tenue une audience de conciliation. En dehors de vos nom/prénom, adresse et nom/prénom, adresse de la personne avec qui vous demandez une conciliation, il faut y expliquer le problème qui se pose, votre demande, le fait que vous

souhaitez régler le conflit par conciliation.

A la suite de la conciliation, deux cas de figures sont possibles :

- Si la conciliation réussit, l'accord entre les parties est acté par le juge de paix dans un procès-verbal de conciliation. Il a la même valeur qu'un jugement et doit être respecté.
- S'il n'y a pas eu d'accord, ou que l'une des parties ne se présente pas, le juge de paix rédige un procès-verbal de non conciliation. Il est alors possible d'introduire une requête auprès du juge de paix.

Pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne : [Article 731 à 734 du Code judiciaire](#)

## **L'arbitrage**

Il est interdit d'insérer une clause d'arbitrage dans le contrat de bail (si une telle clause existe, elle est réputée non écrite). En cas de conflit, les parties peuvent opter pour cette procédure.

C'est une procédure rapide, mais très coûteuse puisque les arbitres sont rémunérés. Les arbitres disposent des mêmes pouvoirs qu'un juge, ils imposent une solution au conflit des parties. Il n'y a pas moyen de faire appel de leur décision. L'arbitre doit être neutre, indépendant des parties, c'est souvent un avocat.

Pour la Région de Bruxelles-Capitale : [Ordonnance Article. 233, §2](#)

Pour la Région wallonne : [Article 731 à 734 du Code judiciaire](#)

## **Devant un juge de paix en Région de Bruxelles-Capitale et en Région**



# Wallonne

Avant toute procédure en justice de paix, il faudra envoyer une lettre de mise en demeure par recommandé pour que la partie adverse exécute ce qui lui est demandé : travaux, loyer impayé, etc.

Si **aucune solution** n'est trouvée, il faut s'adresser au juge compétent dans ce type de litige : le **juge de paix**.

Le juge de paix compétent est celui du lieu où se trouve le logement. Un étudiant qui aurait un litige avec son propriétaire, à propos du kot qu'il lui loue, n'est pas obligé d'être domicilié dans ce kot. Il peut s'adresser au juge de paix du canton où est situé le kot.

Le juge de paix est compétent pour toutes les demandes dont le montant n'excède pas 5.000€, sauf si ces demandes relèvent clairement de la compétence d'un autre tribunal.

Pour connaître l'adresse du bureau de justice de paix de votre région: <https://adresses-judiciaires.just.fgov.be>

## La procédure en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne

Si aucune des procédures alternatives n'aboutit ou si l'une des parties ne s'est pas présentée, il est possible de commencer une procédure civile. Le plus souvent, le requérant introduire une requête (c'est un document pour demander au juge de trancher le conflit) auprès du juge de paix via le greffe (le « secrétariat » de la justice de paix).

Pour une requête (conjointe ou unilatérale), vous devez simplement payer 20€ pour le fonds d'aide juridique. Quant au montant des droits de greffe (ou droits de « mise au rôle »), il s'élève actuellement à 50€ devant les justices de paix. Attention, depuis le 1er février 2019, les droits de greffe doivent être payés à la fin de la procédure. Désormais, il ne faut donc plus payer les droits de greffe pour pouvoir

introduire une procédure en justice. Le jugement précisera qui paiera les droits de greffe (en principe le perdant).

▪ **La comparution volontaire (ou requête conjointe)**

Les parties peuvent décider de comparaître volontairement devant le juge de paix qui actera l'éventuel accord conclu entre elles.

[Article 700 à 710 du Code judiciaire](#)

▪ **La demande par requête**

La requête est un texte que le demandeur adresse directement au juge de paix, via un formulaire et par le biais du greffe (son secrétariat). Le demandeur peut rédiger lui-même la requête. Le greffe adresse ce document par courrier au défendeur, avec une convocation à comparaître à une certaine date devant le juge.

Doivent figurer obligatoirement dans cette requête (sous peine d'irrecevabilité) :

- La date (jour, mois, année)
- Les nom, prénom, profession, domicile du demandeur
- Les nom, prénom, domicile ou à défaut, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite.  
! Certains propriétaires n'indiquent pas leurs coordonnées dans le contrat de bail, elles peuvent alors être obtenues au cadastre (moyennant paiement). Si on fait appel à un avocat ou à un huissier de justice, ils ont directement accès au registre des personnes physiques. Soit les personnes se présentent elles-mêmes, soit elles se font représenter par un avocat.
- L'objet de la demande, arguments, exposé des moyens de la demande (dispositions du contrat de bail, etc.)
- La justice de paix du canton saisi
- La signature du demandeur ou de son avocat
- Un certificat de domicile récent de la partie

adverse doit être annexé à la requête (à retirer à la commune où la partie adverse est domiciliée)

Ensuite, les parties sont convoquées à comparaître devant le juge de paix. Même si certaines personnes ont parfois des difficultés avec tout ce qui a trait à la justice, il faut toujours se rendre aux convocations pour pouvoir se défendre, exposer les faits. Si on est absent, la partie adverse peut affirmer des choses mensongères qui ne seront, alors, contredites par personne.

Rappelons aussi que si le demandeur introduit une demande en français, le défendeur peut demander qu'elle soit faite en néerlandais s'il est néerlandophone.

Cette procédure est à conseiller pour éviter les frais d'une citation.

[Article 1344bis du Code judiciaire \(introduction par requête\)](#)

—

- **La demande par citation (assignation)**

La demande peut également se faire par un exploit d'huissier qui reprend une partie des arguments du demandeur (il indique où, quand et pourquoi la partie adverse est citée à comparaître). L'huissier de justice prévient ensuite le défendeur de la date fixée pour la comparution chez le juge de paix.

Cette procédure est la plus chère et la moins rapide d'autant plus qu'il est fortement conseillé de prendre un avocat. Elle coûte 100 à 200€ de frais d'huissier + les droits de greffe + 20€ pour le Fonds d'aide juridique.

[Articles 700 à 710 et 1344bis du Code judiciaire \(introduction par citation\)](#)

[Article 591, 1° et 629, 1° du Code judiciaire \(compétence matérielle et territoriale du juge de paix\)](#)

- **L'action en référé (= la demande en urgence)**

S'il y a urgence (il faut évidemment la justifier), il est possible d'introduire une action en référé, au Tribunal de première instance, afin que des mesures urgentes et provisoires soient prises. Une décision est rendue immédiatement, en quelques jours ou parfois en quelques heures. Elle est généralement assortie d'une astreinte (= obligation de payer une somme d'argent si on n'exécute pas le jugement).

Pour introduire l'action en référé, il est recommandé de consulter un avocat.

[Article 1035 du Code judiciaire](#)

## **En cas de désaccord avec la décision du juge de paix**

Il est préférable de toujours consulter un avocat dans ce cas de figure (même si la personne s'était défendue seule auparavant).

Si l'une des parties est absente à la comparution, elle pourra s'opposer au jugement « par défaut » pris par le juge de paix. La procédure d'opposition est possible si le jugement par défaut a été rendu en dernier ressort et qu'il n'est pas possible d'interjeter appel (dans le cas contraire, la partie condamnée par défaut devra interjeter appel).

Si une partie n'est pas d'accord avec la décision du juge de paix, elle peut interjeter appel de ce jugement devant le tribunal de première instance.

Attention, si le conflit concerne une somme d'argent inférieure ou égale à 2.000€, il n'est toutefois pas possible d'interjeter appel de la décision du juge de paix. Dans ce cas, le jugement est considéré comme « rendu en dernier ressort ».

Remarque : La Cour de cassation juge les pourvois en cassation introduits contre les jugements quand il n'y a plus d'appel possible. Il ne s'agit toutefois pas d'un deuxième degré

d'appel car la Cour de cassation examine en réalité si le jugement contesté a fait une application correcte des règles de droit.

## Plus d'infos :

- Région de Bruxelles-Capitale : [logement.brussels](http://logement.brussels)
- Wallonie : [logement wallonie](http://logement.wallonie.be)
- Région flamande : <https://www.wonenvlaanderen.be> (nl)

MAJ 2022

**SI VOUS SOUHAITEZ POSER UNE QUESTION, VEUILLEZ PRECISER LA REGION DANS LAQUELLE VOUS RESIDEZ !**



- [Thématiques](#)
- [Actualités](#)
- [Activités](#)
- [À propos](#)
- [Permanences](#)
- [Services](#)
- [Poser une question](#)

Sélectionner une page

# Bureaux d'aide juridique

L'aide juridique comprend l'aide juridique de 1ère ligne et l'aide juridique de 2ème ligne.

L'**aide juridique de 1ère ligne** permet à chacun, quelle que soit sa situation financière, de **recevoir gratuitement une information juridique ou un premier conseil**. Des permanences sont organisées au Palais de Justice, dans les Justices de paix, dans les Maisons de Justice, dans les Cpas et dans différentes asbl (certaines d'entre elles sont agréées comme service d'aide juridique de 1ère ligne).

L'**aide juridique de 2ème ligne** (anciennement pro déo) permet d'obtenir l'**aide d'un avocat** de manière gratuite ou partiellement gratuite (participation financière de 25€ à 125€).

Les personnes qui ont peu de revenus peuvent faire appel au Bureau d'aide juridique (BAJ) de 2ème ligne désignant un avocat qui connaît la matière les concernant. Celui-ci va les conseiller et les défendre.

Lors de la demande d'aide juridique de 2ème ligne, tous les moyens d'existence sont pris en compte dans le calcul des revenus : les revenus professionnels, les biens mobiliers et immobiliers, les capitaux, les signes d'aisance et revenus divers (à noter que les allocations familiales n'interviennent pas dans le calcul).

Plus d'informations sur les conditions d'accès pour pouvoir faire appel à l'assistance gratuite ou partiellement gratuite d'un avocat : <http://www.aidejuridiquebruxelles.be/> (allez vers l'onglet « *conditions d'accès à l'aide juridique de deuxième ligne* »).

Le justiciable peut se rendre dans n'importe quel bureau d'aide juridique. Le bureau d'aide juridique ne peut, par contre, que désigner des avocats de son propre barreau.

Attention, les frais judiciaires ou de procédure (huissiers, experts, copies...) peuvent être importants. Il est conseillé de demander une **assistance judiciaire** (par l'intermédiaire de son avocat) pour être remboursé de ces frais (droits de timbre, d'enregistrement, de greffe et d'expédition et les autres dépens).

## **Adresses des bureaux d'aide juridique de 2ème ligne, à Bruxelles et en Wallonie :**

### **Bureau d'aide juridique du Luxembourg division Arlon**

Palais de Justice Place Schalbert, 1 – 3ème étage bâtiment B 6700 Arlon

Tél: 084/21.48.28

[sec.baj@barreauduluxembourg.be](mailto:sec.baj@barreauduluxembourg.be)

Permanence lundi de 10h à 11h30

### **Bureau d'aide juridique du Brabant Wallon**

Palais de Justice II Rue Clarisse, 115 – 1400 Nivelles

Avenue Henri Lepage, 5 (bâtiment du CPAS) – 1300 Wavre

Tél : 067/28.39.40

[nivelles@bajnivelles.be](mailto:nivelles@bajnivelles.be) (tous les jours sauf le lundi entre 9h et 13h)

<http://www.barreaudubrabantwallon.be>

Permanence les lundis à Wavre et mardis à Nivelles à partir de 13h30 (inscriptions obligatoires entre 12h et 13h30)

### **Bureau d'aide juridique de Bruxelles**

Rue de la Régence, 63 (1er étage) – 1000 Bruxelles

Tél : 02/519.85.59 – 02/508.66.57 (phone mail)

**Tél (période Covid) : 02/519.83.05 (prise de rdv) – 02/519.83.38 – 02/519.83.37 (permanences téléphoniques)**

[info@bajbxl.be](mailto:info@bajbxl.be)

<http://www.aidejuridiquebruxelles.be>

Permanence du lundi au vendredi de 8h30 à 10h et les lundi,

mardi et jeudi de 13h30 à 15h. Uniquement le matin en été de 8h30 à 10h.

Il faut prendre un ticket au préalable en début de matinée ou d'après-midi.

**Horaires (période Covid) :**

*Permanence sur place uniquement sur rdv : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h*

*Permanences téléphoniques : du lundi au vendredi de 9h à 11h et de 14h à 16h*

**Bureau d'aide juridique de Charleroi**

Palais de Justice, Avenue Général Michel, 2 – 6000 Charleroi

Tél : 071/20.07.00

[baj@barreaudecharleroi.be](mailto:baj@barreaudecharleroi.be)

<http://www.barreaudecharleroi.be>

Permanence du lundi au vendredi de 13h à 15h30

**Bureau d'aide juridique de Dinant**

Maison de l'Avocat Rue En-Rhée, 31-33 – 5500 Dinant

Tél : 082/22.97.59

[baj@barreaudedinant.be](mailto:baj@barreaudedinant.be)

<http://www.barreaudedinant.be>

Permanence le vendredi de 13h30 à 15h

**Bureau d'aide juridique d'Eupen**

Maison de Justice d'Eupen – Rue d'Aix-la-Chapelle, 62A

Justice de Paix de Saint-Vith – Klosterstraße, 32A

087/22.00.25

[t.lennertz@avocat.be](mailto:t.lennertz@avocat.be)

<http://www.anwaltskammer-eupen.be>

Permanence le mercredi de 13h30 à 14h30 à Eupen & le 2e mardi du mois de 14h à 15h à Saint-Vith

**Bureau d'aide juridique de Huy**

Palais de Justice Quai d'Arona, 4 – 4500 Huy

Tél : 085/24.44.85

[laurence-michiels@skynet.be](mailto:laurence-michiels@skynet.be)

Permanence les mardi et vendredi à partir de 14h



### **Bureau d'aide juridique de Liège**

Palais de Justice – Place Saint-Lambert, 16 – 4000 Liège

Tél : 04/222.10.12 – 04/325.02.57 (pour prendre rdv)

[info.baj@barreaudeliège-huy.be](mailto:info.baj@barreaudeliège-huy.be)

<https://barreaudeliège-huy.be>

Permanence le lundi, mercredi, vendredi de 9h30 à 12h30

### **Bureau d'aide juridique du Luxembourg division Marche-En-Famenne**

Rue Victor Libert, 9 – 2ème étage – 6900 Marche-En-Famenne

Tél : 084/21.48.28

[sec.baj@barreauduluxembourg.be](mailto:sec.baj@barreauduluxembourg.be)

Permanence le jeudi de 10h à 11h30

### **Bureau d'aide juridique de Mons**

Cour de Justice Rue des Droits de l'homme, 1 – 7000 Mons

Tél : 065/37.97.04

[baj@barreaudemons.be](mailto:baj@barreaudemons.be)

<http://www.barreaudemons.be>

Permanence les lundi, mardi et jeudi de 13h à 14h30

### **Bureau d'aide juridique de Namur**

Palais de Justice – Place du Palais de Justice, 1 – 5000 Namur

Tél : 081/22.64.85

[baj@barreaudenamur.be](mailto:baj@barreaudenamur.be)

<http://www.barreaudenamur.be>

Permanence le lundi, mardi, jeudi, vendredi de 11h à 12h

### **Bureau d'aide juridique du Luxembourg division Neufchâteau**

Palais de Justice – Place Charles Bergh, 1– 6840 Neufchâteau

Tél : 084/21.48.28

[sec.baj@barreauduluxembourg.be](mailto:sec.baj@barreauduluxembourg.be)

Permanence le mercredi de 10h à 11h30

### **Bureau d'aide juridique de Tournai**

Place du Palais de Justice, 4B rdc- 7500 Tournai

Tél : 069/36.00.08

[bajsecretariat@barreaudetournai.be](mailto:bajsecretariat@barreaudetournai.be)

<https://www.barreaudetournai.be/fr/page/particulier/l-aide-juridique>

Permanence les lundi de 12h à 14h

### **Bureau d'aide juridique de Verviers**

Palais de Justice de Verviers Rue du Tribunal, 4 – 4800  
Verviers

Tél : 087/32.37.91

[bajdeverviers@avocat.be](mailto:bajdeverviers@avocat.be)

<http://www.barreaudeverviers.be/index.php?page=formation>

Permanence les mardi et vendredi de 11h à 12h

MAJ 2021

[RGPD](#)

[Politique de cookies \(EU\)](#)

- [Suivre](#)

## **INFOR JEUNES ASBL**

Chaussée de Louvain, 339

1030 Bruxelles

Tél.: 02 733 11 93

[inforjeunes@jeminforme.be](mailto:inforjeunes@jeminforme.be)





**actiris**

**.brussels** 

au coeur de l'emploi



**FÉDÉRATION**  
WALLONIE-BRUXELLES