

**Ordonnance insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de
procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens
affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité**

Source : REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

22 JUIN 2023

Entrée en vigueur / Effet : 31-08-2023

Table des matières

Art. 1-5

Texte

Article 1er. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 2. Dans le Code bruxellois du Logement adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003, l'article 8, dont le texte actuel formera le paragraphe 1er, est complété par un paragraphe 2 rédigé comme suit :

" § 2. L'arrêté d'inhabitabilité d'un logement fondé sur les articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale est communiqué sans délai au C.P.A.S. du lieu où se situe le logement. ".

Art. 3. L'article 11 du même Code est remplacé par ce qui suit :

" § 1er. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité, géré par Bruxelles Logement.

§ 2. Sont affectés à ce fonds :

- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 10 du Code ;
- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 214 quinquies du Code ;
- les frais administratifs visés à l'article 14 du Code ;
- tout paiement effectué au profit de la Région dans le cadre du relogement temporaire de locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- le remboursement des interventions du Fonds telles que visées au § 3.

§ 3. Les moyens du fonds sont affectés :

- aux interventions dans le nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation des personnes qui quittent un logement suite à l'application de l'article 8 du Code ;
- à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- à la prise en charge, partielle ou totale, des indemnités d'occupation dues pendant la trêve hivernale visée à l'article 233duodecies du Code et restées en défaut de paiement.

Le Gouvernement détermine les conditions dans lesquelles les personnes qui quittent un logement suite à l'application des dispositions de l'article 8, bénéficient d'une intervention dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation. ".

Art. 4. Dans le titre XI, chapitre II, du même Code, il est inséré une section 10 rédigée comme suit :

" Section 10. Procédure en matière de bail d'habitation et en matière d'expulsion

Art. 233bis. - Disposition liminaire

Sauf disposition contraire cette section s'applique aux baux d'habitation et aux baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.

Le Code judiciaire s'applique sous réserve des dispositions qui suivent.

Art. 233ter. - Exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement

Le juge statue sur toute demande relative à un bail d'habitation ou à un bail visé à la section II bis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur.

La résolution du contrat ne pourra être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables, eu égard à la situation des parties, ou sur le constat de ce que la résolution du contrat constitue une décision proportionnée au

regard des manquements qui fondent la demande.

Art. 233quater. - Mise en demeure préalable

§ 1er. Tout recouvrement d'une dette de loyer ou de charges doit commencer par une mise en demeure écrite, adressée au preneur dont un modèle est disponible sur le site internet de Bruxelles Logement.

Cette mise en demeure doit contenir de manière complète et non équivoque toutes les données relatives à la créance. Elle doit comprendre au minimum les données énumérées au § 2 et il ne peut être procédé à d'autres techniques de recouvrement qu'après écoulement du délai prévu au § 3.

§ 2. Dans la mise en demeure apparaissent au moins les données suivantes :

1° l'identité, l'adresse, le numéro de téléphone et la qualité du bailleur ;

2° une description et une justification claires des montants réclamés, en ce compris les dommages-intérêts et les intérêts moratoires réclamés ;

3° la mention que, en l'absence de réaction dans le délai prévu au § 3, le bailleur pourra saisir le juge d'une action en recouvrement et/ou en résolution du bail ;

4° dans le cas où le recouvrement est effectué par un avocat, un officier ministériel ou un mandataire de justice, le texte suivant figurera dans un alinéa séparé, en caractères gras et dans un autre type de caractère :

" Cette lettre concerne un recouvrement amiable et vise à éviter un recouvrement judiciaire (assignation au tribunal ou saisie). ".

§ 3. Dans la mise en demeure, le délai dans lequel la créance peut être remboursée avant que des mesures complémentaires soient prises est mentionné. Ce délai est d'au moins un mois et commence à courir à la date de l'envoi de la sommation écrite.

Art. 233quinquies. - Mode d'introduction de l'instance

§ 1er. Les demandes introductives et les demandes en intervention forcée en matière de bail d'habitation, en ce compris celles tendant à une expulsion, sont formées par requête écrite déposée au greffe du juge.

La demande introduite par citation est recevable mais les frais de citation restent à charge du demandeur quand bien même il obtient gain de cause, sauf lorsque le recours à ce mode d'introduction de l'instance est imposé par le législateur ou justifié par le fait que le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population.

§ 2. A peine de nullité, l'acte introductif contient :

1° l'indication des jours, mois et an ;

2° les nom, prénom et domicile du requérant et, le cas échéant, son numéro de registre national ou numéro d'entreprise ;

3° les nom, prénom, domicile, et si ces informations sont connues du bailleur le numéro de téléphone et, le cas échéant, l'adresse électronique de la personne contre laquelle la demande est introduite ;

4° l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande ;

5° la signature du requérant ou de son avocat.

La citation contient en outre l'indication du juge qui est saisi et l'indication des lieu, jour et heure de l'audience.

A tout acte introductif d'instance concernant une demande d'expulsion sont en outre annexés, à peine de nullité :

1° un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3°, sauf si le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population ou aux registres des étrangers ;

2° copie de la mise en demeure préalable ainsi que de la preuve de son envoi au moins un mois avant le dépôt de la requête ou avant la signification de la citation.

§ 3. L'acte introductif peut contenir tout contact ou information utile pour la partie citée.

Art. 233sexies. - Délais de comparution

§ 1er. Lorsque la demande est introduite par requête, les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Le délai de comparution est porté à 40 jours lorsque la requête comporte une demande d'expulsion.

§ 2. Le délai de citation est de 40 jours lorsque la demande porte sur l'expulsion d'un logement.

§ 3. Les délais visés au paragraphe 1er, alinéa 2, et au paragraphe 2 sont applicables aux demandes d'expulsion d'un logement accessoire au commerce faisant l'objet d'un bail visé à la section II bis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.

Art. 233septies. - Communication au C.P.A.S. des demandes d'expulsion

§ 1er. Toute demande tendant à l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation, une convention d'occupation précaire ou un bail visé à la section II bis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, est communiquée au C.P.A.S. de la commune où se situe le logement.

§ 2. Selon que la demande est formée par requête ou par comparution volontaire, ou par citation, le greffe ou l'huissier de justice transmet une copie de l'acte introductif d'instance au C.P.A.S., par voie électronique. Cette communication contient l'indication de la date à laquelle l'affaire est fixée conformément à l'article 233sexies.

§ 3. Lorsque la demande d'expulsion est formulée à titre incident par voie de conclusions, le greffe en transmet sans retard une copie au C.P.A.S., par voie électronique.

§ 4. Lorsque la demande est soumise à l'arbitrage ou présentée en cours d'arbitrage, sous réserve d'un examen prima facie de l'absence de convention d'arbitrage, le tribunal arbitral ne pourra en connaître qu'au terme d'un délai de 40 jours à dater de l'envoi au C.P.A.S. d'une copie de l'acte par lequel il en est saisi. Cet envoi est opéré par courrier électronique et contient l'indication de la date à laquelle les parties sont convoquées afin d'établir l'acte précisant la mission du ou des arbitres.

§ 5. Le C.P.A.S. offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

Art. 233octies. - Conciliation préalable

Sans préjudice des dispositions des articles 731, alinéa 1er, 732 et 733 du Code judiciaire, pour toute demande en matière de location de logement, le juge tente de concilier les parties.

En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure a lieu au fond. Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées.

Art. 233novies. - Introduction d'une demande d'expulsion par voie de conclusions

Le dépôt de conclusions comportant une demande incidente portant sur l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation ou un bail visé à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, interrompt le cours des délais fixés par le calendrier amiable ou judiciaire.

Le greffier procède conformément à l'article 233sexies, et convoque les parties par pli judiciaire à une audience qui ne peut avoir lieu qu'au plus tôt 40 jours après cette convocation.

Lors de cette audience, le juge entend les parties quant à la possibilité d'un accord et tente de les concilier.

A défaut de possibilité d'accord ou de conciliation, il entend leurs observations concernant la mise en état de l'affaire et établit un nouveau calendrier.

Art. 233decies. - Notification des décisions d'expulsion

§ 1er. Toute décision d'expulsion d'un logement doit être portée à la connaissance du C.P.A.S. La notification d'une copie de la décision se fait par le greffe en même temps qu'il communique la copie non signée de la décision aux parties et, le cas échéant, à leurs avocats, comme il est prévu à l'article 792 du Code judiciaire.

Les tribunaux arbitraux doivent également communiquer copie des sentences qui ordonnent ou autorisent une expulsion au C.P.A.S.

§ 2. A des fins de gestion et de mise en oeuvre des politiques publiques sur les expulsions, les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion sont également communiquées par le greffe ou le tribunal arbitral au tiers de confiance désigné à cet effet par le Ministre simultanément à leur communication aux parties et au C.P.A.S.

Toutes les données à caractère personnel sont supprimées par le tiers de confiance à la réception des décisions et sentences précitées à l'exception des données suivantes qui sont généralisées :

- l'adresse du bien dont l'expulsion est autorisée est remplacée par un secteur statistique ;
- l'adresse du demandeur de l'expulsion est remplacée par un secteur statistique ;
- les numéros de registre national pour les personnes contre lesquelles l'expulsion est autorisée sont remplacés par un genre et une année de naissance ;
- la composition familiale est remplacée par les catégories éventuellement cumulatives suivantes : isolé, cohabitant, famille monoparentale, moins de 3 enfants, 3 à 5 enfants, plus de 5 enfants ;
- la situation socio-économique est remplacée par les catégories suivantes : travailleurs, allocataires sociaux, bénéficiaires de la GRAPA, bénéficiaires d'allocation de handicap.

Après avoir transmis les données ainsi généralisées à l'Observatoire du Logement, le tiers de confiance détruit les supports et les données généralisées.

Au moyen des données ainsi généralisées, l'Observatoire du Logement réalise les finalités suivantes :

- quantifier le nombre et la localisation par secteur des expulsions ;
- déterminer l'âge, le profil familial et socio-économique des personnes expulsées ;
- déterminer les causes d'expulsions ;
- déterminer le profil du propriétaire à l'initiative de l'expulsion ;
- déterminer les caractéristiques procédurales entourant la demande d'expulsion.

L'Observatoire du Logement conserve ces données généralisées sans limite de temps de sorte à permettre l'évolution du monitoring sur les expulsions, dans la limite des finalités établies.

Les données issues du monitoring, qui sont publiées sur le site internet du Bureau bruxellois de la planification, sont anonymisées préalablement à leur publication. Elles sont agrégées et ne constituent plus des données à caractère personnel.

Art. 233undecies. - Délai d'expulsion et informations préalables

§ 1er. Sous réserve des logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale ou frappés de l'interdiction visée à l'article 8 du présent Code, aucune expulsion d'un logement ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement ou de l'acte l'autorisant.

Ce délai n'est pas applicable lorsque :

- 1° le bien a été abandonné, c'est-à-dire lorsqu'il n'est plus utilisé conformément à sa fonction résidentielle ;
- 2° les parties ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ou l'acte formant le titre d'expulsion ;

3° le juge a prolongé ou réduit ce délai à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.

Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine, dont le paiement d'une indemnité d'occupation, fixée en jour, dont la somme mensuelle ne peut être supérieure au montant du loyer.

En cas de convention d'occupation précaire, le délai d'expulsion prolongé ne pourra excéder trois mois.

L'huissier informe le C.P.A.S. de la signification du jugement d'expulsion. Le cours du délai d'expulsion visé aux alinéas 1er et 2 est suspendu tant que l'huissier n'a pas procédé à cet envoi.

§ 2. L'expulsion d'un logement ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procédera.

Cet avis d'expulsion renseigne que les biens qui se trouveront encore dans les lieux au jour fixé pour l'expulsion seront mis sur la voie publique et que s'ils encombrent la voie publique et que les propriétaires des biens ou ses ayants droit les y laissent, ils seront enlevés et conservés à leurs frais par l'administration communale, comme prévu à l'article 3.58 du nouveau Code civil.

Le délai de six mois visé au paragraphe 3 de cet article 3.58 peut être prolongé à la demande des intéressés le temps nécessaire pour trouver une solution de relogement pérenne, sauf s'il s'agit de choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique.

Copie de cet avis est immédiatement adressée, par voie électronique, au C.P.A.S., qui offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

§ 3. Le délai visé au paragraphe 2, alinéa 1er, est interrompu et l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.P.A.S., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. A défaut pour l'occupant d'avoir quitté le logement à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie.

Art. 233duodecies. - Moratoire hivernal

§ 1er. Sous réserve de l'exécution des décisions administratives prises sur la base de l'article 8 ou des articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale, aucune expulsion d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail visé à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ne peut être exécutée du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante.

Il peut être dérogé à cette interdiction, par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion pour les hypothèses visées aux 2°, 3°, 4°, lorsque :

1° une solution de relogement est disponible ou que le locataire a quitté le logement ;

2° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233undecies, § 1er ;

3° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible ;

4° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.

Le tribunal statue sur la dérogation au moratoire hivernal dans la décision ordonnant ou autorisant l'expulsion, dans le jugement d'homologation de la sentence arbitrale ou

dans l'accord intervenu à l'issue d'une médiation, ou par décision subséquente à la demande du bailleur adressée au greffe par simple lettre, après avoir entendu les parties.

§ 2. Pendant la période du moratoire, l'indemnité d'occupation telle que fixée par la décision d'expulsion ou la décision subséquente, reste due.

En cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation ainsi fixée, le bailleur peut présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité visé à l'article 11.

Ne sont pas éligibles à l'indemnité susvisée les opérateurs immobiliers publics et les AIS ayant bénéficié d'un subside régional pour la création ou la gestion des logements à finalité sociale.

Le Gouvernement arrête les conditions d'intervention du Fonds.

§ 3. La finalité des traitements de données à caractère personnel prévus en exécution de l'article 233duodecies, § 2, est la gestion des demandes d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité consécutives à la présentation, par un ancien bailleur, de sa créance portant sur tout ou partie d'une d'indemnité d'occupation restée en défaut de paiement, et d'ainsi permettre :

1° le traitement des demandes d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité et, le cas échéant, l'octroi de l'intervention et le contrôle du respect des conditions d'octroi, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance Organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle ;

2° la gestion des litiges relatifs à l'exécution de l'article 233duodecies, § 2, portés devant les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire ;

3° le recouvrement des interventions du Fonds indûment payées, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

§ 4. Les catégories de personnes concernées auxquelles se rapportent les traitements sont :

1° les anciens bailleurs ayant introduit une demande d'indemnité d'occupation ;

2° les anciens locataires mentionnés dans les créances présentées par les anciens bailleurs visés au 1°.

§ 5. Afin d'atteindre les finalités visées au paragraphe 1er, les catégories suivantes de données à caractère personnel peuvent être traitées :

1° les données mentionnées dans la décision d'expulsion ;

2° les données mentionnées dans le contrat de bail ;

3° la date du jugement ;

4° la date de la signification éventuelle du jugement ;

5° les données d'identification permettant et facilitant le contact, à savoir les noms et prénoms, le numéro de registre national, le numéro de téléphone, l'adresse électronique, la langue et l'adresse de résidence de l'ancien bailleur et de l'ancien locataire ;

6° les données concernant le lieu de domiciliation de l'ancien bailleur et de l'ancien locataire ;

7° le numéro de compte en banque ou le relevé d'identité bancaire de l'ancien bailleur ;

8° le montant du dernier loyer perçu par l'ancien bailleur ;

9° le montant de la créance déclarée par l'ancien bailleur et des indemnités d'occupation payées par les anciens locataires ou pour les anciens locataires.

Dans ce cadre, le responsable du traitement a accès aux informations figurant dans le Registre national qui lui sont nécessaires, et ce conformément à l'article 5, § 1er, 1°, de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques. Il est

également autorisé à solliciter les numéros de registre national et à les utiliser conformément à l'article 8, § 1er, alinéa 3, de la même loi.

§ 6. Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la décision d'octroi de la demande d'indemnité d'occupation pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un octroi.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans, à partir de la décision d'octroi de la demande d'indemnité d'occupation pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation du bailleur ayant abouti à un octroi.

Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs ayant introduit une demande d'indemnité d'occupation sont conservées par Bruxelles Logement pendant trois ans, à partir de la décision de rejet de la demande d'indemnité d'occupation et, le cas échéant, la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un refus d'octroi. Les données à caractère personnel relatives aux locataires condamnés par jugement à payer une indemnité d'occupation et pour laquelle les bailleurs ont introduit une demande d'indemnité d'occupation sont conservées par Bruxelles Logement pendant trois ans, à partir de la décision de rejet de la demande d'indemnité d'occupation et, le cas échéant, la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un refus d'octroi. Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs sont conservées, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

§ 7. Hormis les cas prévus par la loi, les données à caractère personnel collectées ne sont transmises à des tiers que si et dans la mesure où cette transmission s'avère nécessaire au respect des finalités visées au § 1er.

§ 8. Bruxelles Logement est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au § 2 pour la poursuite des finalités prévues au § 1er, 1° et 2°. Bruxelles Fiscalité est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au § 2 pour la poursuite des finalités prévues au § 1er, 3°. "

Art. 5. Les articles 1344ter à 1344septies du Code judiciaire sont abrogés.

L'article 1344 bis du Code judiciaire est abrogé pour ce qui concerne les baux d'habitation et les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.