Service de lutte contre la pauvreté,
la précarité et l'exclusion sociale

Steunpunt tot bestrijding van armoede,
bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären
Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung

MÉMORANDUM LOGEMENT

Décembre 2013

Table des matières

Introduction 3

1. Article 31 de la Charte sociale européenne révisée 4

2. Standstill et test d'impact sur la pauvreté 5

3. Offre de logements sociaux dans chaque commune 6

4. Listes d'attente dans le logement social 7

5. Médiation locative 8

6. Référencement des loyers 9

7. Garantie locative 10

8. Relogement 11

9. Expulsions illégales 12

Introduction

L'accord de coopération du 5 mai 1998 relatif à la continuité de la politique en matière de pauvreté[1] (article 5 §1) définit les missions du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (ci-après : le Service), parmi celles-ci : "*Formuler des recommandations et des propositions concrètes en vue d'améliorer les politiques et les initiatives de prévention de la précarité d'existence, de lutte contre la pauvreté et d'intégration des personnes dans la société*".

Le Service a rassemblé dans ce mémorandum les principales propositions relatives à l'amélioration de l'effectivité du droit à un logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution. Ce mémorandum s'adresse essentiellement aux Régions.

Pour rédiger ce mémorandum, le Service a travaillé selon la méthode de dialogue, préconisée par l'accord de coopération (article 5 §2) : organiser des concertations avec les acteurs de terrain - associations dans lesquelles des personnes pauvres se reconnaissent, CPAS, professionnels de divers domaines ...

Le Service s'est aussi basé sur des travaux précédemment réalisés dans cette matière[2] ainsi que sur les réflexions menées lors d'une journée d'étude relative au droit au logement co-organisée par le Service, l'Université Saint-Louis et l'Université d'Anvers[3].

Le Service - vu sa mission légale et vu qu'il travaille de manière indépendante et interfédérale - peut toujours être sollicité pour contribuer à évaluer des mesures et pour organiser des échanges sur l'un ou l'autre élément constitutif du droit au logement.

---

[1] Accord de coopération entre l'Etat fédéral, les Communautés et les Régions relatif à la continuité de la politique en matière de pauvreté du 5 mai 1998, M.B. du 16 décembre 1998 et M.B. du 10 juillet 1999.

[2] Tous les rapports du Service sont téléchargeables sur le site www.luttepauvrete.be

[3] N. Bernard et B. Hubeau, Droit au logement : vers une obligation de résultat?, Bruges, La Charte, 2013.

1. Article 31 de la Charte sociale européenne révisée

▪ Problématique

L'article 31 de la Charte sociale européenne révisée est consacré au droit au logement.

« *En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties s'engagent à prendre des mesures destinées à favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant ;à prévenir et à réduire l'état de sans-abri en vue de son élimination progressive ;à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes*. »

La Belgique a ratifié la Charte en 2004, mais n'a pas, à l'époque, accepté la disposition relative au droit au logement (pour une ratification de la Charte, il n'est pas nécessaire de souscrire tous les articles) parce qu' « *Il n'est pas certain que la législation belge actuelle malgré des initiatives dans le domaine de la sécurité du logement garantisse suffisamment le droit au logement tel que décrit dans cet article. C'est pourquoi, sa ratification ne semble pas indiquée dans l'état actuel des choses mais pourra peut-être se faire à un stade ultérieur.* » (exposé des motifs du projet de loi portant assentiment à la Charte sociale européenne révisée, Sénat de Belgique, 2-838/1).

Dix ans plus tard, la situation reste préoccupante au regard du droit à un logement décent, malgré d'intéressantes initiatives législatives prises entretemps. Certains continuent dès lors à être réticents à accepter l'article 31, considérant que les moyens manquent aujourd'hui pour améliorer l'effectivité du droit à un logement décent et craignant que des réclamations collectives ne soient introduites à l'encontre de la Belgique. Mais le Comité européen des droits sociaux précise comment il faut interpréter l'article 31 : « *Les Etats doivent prendre les mesures juridiques et pratiques qui s'avèrent nécessaires et qui répondent à l'objectif de protéger efficacement le droit au logement. Ils disposent d'une marge d'appréciation pour déterminer ce qu'il y a lieu de faire afin d'assurer le respect de la Charte, en particulier pour ce qui concerne l'équilibre à ménager entre l'intérêt général et l'intérêt d'un groupe spécifique, ainsi que les choix à faire en termes de priorités de ressources.*[4] »

Le fait d'accepter l'article 31 serait un signal fort vis-à-vis de la population et en particulier des personnes mal logées ou qui ne disposent pas d'un logement ; il signifierait l'engagement de la Belgique d'avancer vers une meilleure effectivité du droit au logement. L'acceptation de l'article 31 donnerait aussi aux autorités publiques qui veulent progresser dans ce domaine, un outil supplémentaire pour introduire la question du droit au logement dans le débat et l'action politiques.

▪ Proposition

Accepter l'article 31 de la Charte sociale européenne révisée.

▪ Qui est compétent ?

Vu qu'il s'agit d'une matière qui relève de la compétence des Régions, il revient à celles-ci de prendre l'initiative. Lorsque les trois ministres régionaux du logement auront donné leur accord, la Belgique pourra notifier au Secrétaire général du Conseil de l'Europe qu'elle accepte l'article 31.

La procédure ne prévoit pas d'approbation par les parlements parce que la Belgique a ratifié la Charte sociale européenne révisée dans sa globalité, même si elle n'a pas accepté tous les articles.

[4] Extrait de la décision du 5 juin 2008 du Comité européen des droits sociaux relative aux réclamations collectives introduites par le Mouvement international ATD Quart Monde c.France n°33/2006 et par la Fédération européenne des Associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA) c.France n°39/2006.

2. Standstill et test d'impact sur la pauvreté

Problématique

- L'article 23 de la Constitution reconnaît le droit à un logement décent, mais il n'en fait pas un droit subjectif pour les citoyens. Cette disposition implique néanmoins le respect du principe de standstill. Les Etats sont tenus de faire progresser les droits sociaux et économiques, en ce compris le droit au logement. Si le principe de standstill ne fait pas en soi progresser le droit au logement, il permet d'éviter que l'on ne régresse par rapport au niveau de protection acquis. Le principe de standstill est un principe général de droit selon lequel le niveau de protection acquis ne peut être que maintenu ou augmenté, sauf si des mesures urgentes doivent être prises ou si des raisons d'intérêt général le justifient. Ce principe permet donc de garantir, dans une certaine mesure, que la protection offerte par le droit au logement ne diminue pas. Il s'agit d'une évaluation juridique. Le Conseil d'Etat prend en considération ce principe chaque fois qu'il trouve à s'appliquer au texte qui lui est soumis pour avis.

- Parallèlement à cela, se développent, au niveau régional, des initiatives pour mettre en place un test d'impact sur la pauvreté ou *armoedetoets*. Il s'agit également ici d'évaluer *ex ante* l'impact des dispositifs légaux sur certains groupes cibles. En Flandre, une procédure a été mise au point et l'*armoedetoets* est déjà opérationnel. Dans la Région de Bruxelles-Capitale, une étude a été menée pour examiner le caractère souhaitable et les formes possibles d'un test d'impact sur la pauvreté. En Région wallonne aussi, un intérêt pour ce type d'instrument existe.

- La question se pose de savoir comment renforcer ces mécanismes pour éviter une régression du niveau de protection dans le domaine du logement.

Propositions

Utiliser de manière optimale les outils existants : principe de standstill et test d'impact sur la pauvreté.

Examiner quelles instances peuvent renforcer ces mécanismes en matière de logement (par exemple le Woonraad, le Conseil consultatif du logement et le Conseil supérieur du logement).

Qui est compétent?

Les Régions

3. Offre de logements publics dans chaque commune*

▪ Problématique

La Belgique, en comparaison avec ses voisins européens, a une faible proportion de logements publics par rapport au nombre de ménages. Il n'y a, par exemple, que 5,44% de logements sociaux en Flandre, 6,63% en Wallonie et 7,58% à Bruxelles[5].

La Wallonie s'est donné comme objectif d'atteindre à long terme une proportion de 20% de logements aux loyers conventionnés pour l'ensemble de son territoire[6]. A l'heure actuelle, elle impose aux communes d'atteindre une proportion de 10% de logements publics sur leur territoire[7]. A défaut de satisfaire à cette exigence, la commune sera sanctionnée financièrement à raison de 10.000 euros par an par logement manquant[8].

D'ici à 2023, la Flandre prévoit d'augmenter l'offre de logement social de 65.610 unités, soit 43.440 logements sociaux mis en location, 21.170 logements sociaux à acquérir, et 1000 terrains à bâtir. . A cette fin, une enveloppe budgétaire est déterminée par décret. Une des mesures qui a été prise pour y arriver est d' imposer aux promoteurs immobiliers de réserver entre 10 à 20% de leur projet à du logement social lorsque celui-ci dépasse un certain nombre d'entités. Ce dispositif a été validé par la Cour européenne de justice[9]. Chaque commune doit atteindre un minimum de 9% de logements à finalité sociale.

A Bruxelles, il n'existe actuellement pas d'obligation d'un minimum de logements par commune mais le Gouvernement bruxellois s'est fixé comme objectif, d'ici à 2020, d'augmenter le parc locatif de 6000 logements par an dont 20% devront être construits et produits par le secteur public[10].

▪ Propositions

Augmenter le nombre de logements au loyer régulé (logements sociaux, logements mis en gestion via une AIS, logements de type 'Community Land Trust,...). Inciter chaque commune à construire un minimum de logements sociaux (ou au moins à contribuer à l'effort de construction de tels logements). **Veiller à ce que ces logements sociaux soient adaptés à la diversité des situations familiales des demandeurs.**

Prévoir la possibilité d'occuper temporairement les logements publics vides, comme ce fut le cas à Châtelet où des familles en attente de logement social ont occupé des bâtiments appartenant au Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie, sur la base d'une convention d'occupation précaire[11].

▪ Qui est compétent?

Les pouvoirs régionaux et communaux

---

* Cette page a été mise à jour suite à la publication au Moniteur belge de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux sanctions financières visées aux articles 188 et 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable

[5] Source : site web du SPF Economie

[6] Déclaration de politique régionale wallonne 2009-2014.

[7] Article 2 §1er 1° de l'Arrêté du gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux sanctions financières visées aux articles 188 et 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

[8] Article 3 de l'Arrêté du gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux sanctions financières visées aux articles 188 et 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

[9] CJCE, 8 mai 2013, C-197/11 et C-203/11, §69.

[10] Plan régional de développement durable.

[11] Expérience Pilote "Bouffioulx", Rapport final, Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, Comme Chez Nous, Relogeas, Solidarités Nouvelles, 2013, inédit.

4. Listes d'attente dans le logement social

▪ Problématique

Pour ce qui concerne le logement social, il existe en principe déjà une obligation de résultat. En effet, lorsqu'une personne remplit une série de critères, elle acquiert un droit à obtenir un logement social. Or il existe d'importantes listes d'attente sur lesquelles un demandeur peut rester des années avant d'obtenir un logement. S'il y a bien une obligation de résultat en théorie, elle reste souvent lettre morte dans la pratique dès lors qu'aucun délai n'est imposé aux sociétés de logements sociaux pour s'acquitter de leurs obligations.

En Flandre, il existe cependant une allocation-loyer pour les personnes qui sont sur une liste d'attente depuis cinq ans (l'arrêté royal sera bientôt modifié, les 5 ans seront ramenés à 4) et qui satisfont à des conditions de revenus sévères . Cette allocation est de maximum 120 euros augmentée de 20 euros par personne à charge. A Bruxelles, il n'existe pas encore de mesure similaire. En Wallonie, à partir de la fin de l'année, une allocation sera octroyée en fonction des points.

En Flandre, fin 2012, 107.351 candidats-locataires uniques étaient inscrits sur les listes d'attente des logements sociaux[12]. En Wallonie, Il y avait, au 31 décembre 2012, 37.983 candidats-locataires sur la liste d'attente[13]. A Bruxelles, au 1er janvier 2012, 38.928 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente soit presqu'autant que le nombre de logements sociaux recensés en 2011 (39.313 logements dont 35.477 étaient occupés)[14].

▪ Propositions

Prévoir un délai maximal dans lequel une personne doit se voir proposer un logement et **octroyer une allocation-loyer si le délai est dépassé**, qui aidera le demandeur à compenser la différence de loyer. L'introduction d'une allocation-loyer en Flandre est une première étape intéressante mais elle est doublement limitée : d'une part parce qu'il faut rester 5 ans sur la liste d'attente (bientôt ramenés à 4 ans) et d'autre part parce qu'elle ne bénéficie qu'aux très bas revenus.

L'existence d'une allocation-loyer pour ceux à qui on n'a pas proposé de logement dans les délais ne peut être un prétexte pour ne pas augmenter l'offre de logements sociaux. **Pour chaque allocation-loyer octroyée, investir parallèlement dans la construction de logements sociaux et contribuer à combler le déficit de tels logements** (v. aussi fiche 2).

Simplifier les formalités pour introduire une demande de logement social et une demande de renouvellement. En effet, certaines personnes qui ont besoin d'un logement social ne s'inscrivent pas ou ne se réinscrivent pas sur la liste d'attente après l'actualisation annuelle.

▪ Qui est compétent?

Les Régions

[12] Source : VRIND 2013,p. 300
[13] Source : Société wallonne du logement (2013), *Rapport d'activités 2012*, p.15 et p.68
[14] Source : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, Baromètre social 2013, p. 65-66

5. Médiation locative[15]

▪ Problématique

Les personnes les plus vulnérables (financièrement, psychiquement, socialement,...) ont difficilement accès à la justice. Si elles sont confrontées à un problème avec leur bailleur, elles ne franchiront pas l'étape difficile pour elles de s'adresser à un juge. Si elles sont attraites devant un juge, elles ne pourront pas toujours se faire conseiller et représenter par un avocat. Même la perspective d'une conciliation (facultative) devant le juge de paix est compliquée pour les personnes pauvres qui ont peur de la justice ou ne croient plus en elle.

Pour donner une réponse à ce problème, les commissions paritaires locatives créées au milieu des années 2000, ont proposé des services de médiations[16].

▪ Propositions

Installer des commissions paritaires locatives de façon à ce que toute personne puisse y avoir accès (cela ne signifie pas qu'il y en ait dans chaque commune mais elles peuvent par exemple être organisées à un niveau intercommunal).

Donner à ces commissions la mission d'organiser une médiation locative pour résoudre un litige entre un bailleur et un locataire. Il s'agit de permettre aux parties de faire la demande de résoudre leur litige dans le cadre d'une médiation, et non de les y obliger). Instituées au niveau local et composées à part égale de représentants des locataires et des propriétaires, elles constituent un cadre plus propice au dialogue entre les parties en conflit. Il ne serait par ailleurs pas nécessaire d'y être assisté d'un avocat. En outre, leur accès devrait être gratuit pour éviter qu'il n'y ait de frein financier à leur utilisation.

▪ Qui est compétent?

Les Régions

[15] Le Service a déjà organisé une concertation sur cette question en 2004. La note rédigée sur cette base est disponible sur le site du Service

[16] Il s'agissait d'une expérience pilote dans trois villes du pays (Gand, Bruxelles et Charleroi). Des résultats encourageants ont été obtenus en matière de médiation.

6. Référencement des loyers

▪ Problématique

Lors de la conclusion d'un bail ou lors de son renouvellement, le bailleur est libre de fixer la hauteur du loyer. Dans certains cas, ce loyer est disproportionné au regard de la qualité du logement, ce qui arrive souvent pour les biens loués à des personnes précarisées. Les locataires ne disposent pas de l'information nécessaire pour évaluer l'adéquation entre le loyer et la qualité du bien loué. Ils n'ont pas la possibilité de faire diminuer le loyer lorsque celui-ci est disproportionné par rapport à la qualité. Des initiatives existent pour développer et publier des grilles de loyers de référence. En Flandre, les loyers de références sont déterminés au départ des loyers des baux enregistrés (il n'est dès lors pas tenu compte de l'éventuelle mauvaise qualité du bien). A Bruxelles, un exercice de référencement a été réalisé mais les résultats ne sont pas encore publiés. En Wallonie, aucune initiative en ce sens n'existe.

▪ Proposition

Confier à des commissions paritaires locatives[17] la mission d'établir et de publier des grilles de loyers de référence (en tenant compte de la qualité des biens loués). Cela permettra aux locataires et aux propriétaires, lors de la conclusion d'un bail, de connaître le montant moyen du loyer par rapport à la qualité du bien mis en location. En cas de dépassement du montant moyen du loyer, le locataire ou le futur locataire doit pouvoir saisir la commission paritaire qui tentera de concilier les parties (v. fiche 4). Cette proposition vise à une meilleure adéquation entre le loyer et la qualité du bien loué mais elle ne résout pas le problème de la cherté des loyers qui empêche de nombreuses personnes d'accéder à une habitation ou de s'y maintenir.

▪ Qui est compétent ?

Les Régions

[17] Une expérience pilote a déjà été menée en ce sens dans trois villes du pays au milieu des années 2000.

7. Garantie locative

Problématique

Lors de la recherche d'un logement à louer, la question de la garantie locative est souvent importante. Rassembler la somme nécessaire pour constituer cette garantie représente, pour beaucoup de locataires, un effort difficile à réaliser et peut constituer un véritable obstacle à l'accès à un logement[18].

Pour remédier à ces difficultés, le législateur a, en 2007, apporté des modifications à la législation sur la garantie locative telles que la limitation de la garantie à deux mois de loyer dans le cas d'un compte bancaire individualisé ouvert au nom du locataire, la possibilité de constituer la garantie par mensualités via une garantie bancaire ainsi que l'utilisation d'un formulaire neutre qui ne mentionne pas l'origine de la garantie locative. La loi devait être évaluée mais les travaux du groupe de travail désigné à cet effet ont été suspendus suite à la chute du précédent Gouvernement fédéral .

Sur le terrain, des difficultés subsistent. Le droit de recourir à une garantie bancaire n'est quasiment pas appliqué parce que les banques dissuadent les locataires d'y recourir par divers moyens (en facturant des frais de dossier élevés ou en imposant des conditions supplémentaires à remplir).

Dans un grand nombre de cas, une autre forme de garantie est utilisée, telle la garantie payée en liquide au bailleur (ce qui est contraire à la loi) ou le recours à une assurance-vie.

Du fait que le formulaire neutre n'est pas utilisé, certains locataires ont du mal à obtenir un logement lorsqu'ils sont aidés par le CPAS pour constituer la garantie locative.

Propositions

Constituer un fonds central pour tous les locataires. Cela reste, pour bon nombre d'acteurs, le meilleur moyen de régler le problème de la garantie[19]. L'idée a déjà été portée par quelques propositions de loi et est également mentionnée dans les Accords de gouvernement 2009-2014 bruxellois et wallon mais n'a pas encore été concrétisée.

A plus court terme, **prendre les mesures législatives nécessaires pour améliorer l'application de la loi**, afin qu'il n'y ait plus d'échappatoire possible à celle-ci.

Qui est compétent?

Les Régions

[18] Voyez à ce sujet le Communiqué de presse du 26 mai 2011, http://www.luttepauvrete.be/publications/confpresse%20garantielocative/CP%20commun%20garantie%20locative.pdf

[19] Voir le Rapport 2008-2009 du Service de lutte contre la pauvreté, p. 29 et suiv.

8. Relogement

Problématique

Les nombreux signaux que nous recevons du terrain indiquent que des locataires sont victimes d'expulsions à la suite d'un arrêté pris par le Bourgmestre qui déclare inhabitable ou insalubre le logement qu'ils occupent[20]. Nous ne disposons cependant pas à ce stade de données précises qui permettraient de chiffrer le phénomène.

Il existe en Wallonie une obligation de relogement à charge des Bourgmestres et de la SWL lorsqu'une personne est expulsée en raison de la non-conformité de son habitation aux critères de salubrité et de sécurité fixés par le code wallon du Logement et de l'habitat durable[21] (cette obligation n'existe pas si le bourgmestre prend son arrêté sur base de la nouvelle loi communale). Le Code enjoint au Bourgmestre de trouver une solution de relogement parmi certains types de logements disponibles sur le territoire de sa commune. Il n'existe cependant pas de sanction si le Bourgmestre ne respecte pas le prescrit du code. Par ailleurs, s'il n'y a pas de logements disponibles dans la commune, c'est au tour de la SWL de se charger du relogement. Toutefois, elle n'est tenue qu'à une obligation de rechercher des solutions sur un territoire plus large et, le cas échéant, dans le parc privé. Il n'existe donc pas de garantie de relogement.

A Bruxelles, le nouveau Code du logement prévoit qu'en cas d'expulsion pour cause d'inhabitabilité, le Bourgmestre d'abord et ensuite la Société de logement de la Région de Bruxelles-Capitale doivent vérifier si un logement est disponible dans le parc locatif public. Le locataire ainsi privé de logement est prioritaire dans l'octroi d'un logement public. Par ailleurs, il existe un Fonds alimenté par les amendes imposées aux propriétaires négligents destiné à aider le locataire à faire face au nouveau loyer et aux frais d'installation et de déménagement[22].

En Flandre, le Bourgmestre assume une obligation de relogement. Le Code du logement prévoit que si un Bourgmestre doit reloger une personne parce que son logement est inhabitable, il peut récupérer les coûts de ce relogement auprès du propriétaire négligeant[23]. Cette disposition décrétale est très peu appliquée. Pour y remédier, une nouvelle expérience a débuté : la commune a désormais la possibilité de faire avec la Région une convention au terme de laquelle celle-ci récupérera les coûts liés à ce relogement auprès du propriétaire négligeant. Cette expérience doit encore être évaluée.

Propositions

Faire du relogement à la suite d'une expulsion pour inhabitabilité une véritable obligation de résultat.

Augmenter l'offre de logements conventionnés (prévoir un contingent de logements dans lequel le Bourgmestre peut reloger en priorité les personnes privées de logement à la suite d'un arrêt d'inhabitabilité) et à défaut de logements conventionnés, prévoir des allocations-loyer pour reloger les personnes expulsées sur le marché privé (à condition que, parallèlement, des investissements soient faits pour construire de nouveaux logements sociaux).

Evaluer l'application des dispositions prises dans les trois Régions avec les acteurs concernés et partager les enseignements de ces évaluations entre les Régions.

Sur base de ces évaluations, **instaurer un mécanisme (là où il n'y en a pas) qui permettre de responsabiliser les propriétaires négligents.**

Qui est compétent?

Les Régions

---

[20] Les bourgmestres peuvent prendre ces arrêtés sur deux bases légales différentes : le nouvelle loi communale (art. 133 al. 2 et 135 §2) et le code wallon du Logement, notamment l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis du Code wallon du logement et l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie. Selon, la base légale, les recours seront différents.

[21] Art. 7 al 3 du Code wallon du logement et de l'habitat durable

[22] Art. 8 à 16 du Code bruxellois du logement.

[23] Art. 15 du Code flamand du logement

9. Expulsions illégales

Problématique

Des signaux du terrain nous indiquent que des locataires parmi les plus fragiles sont victimes d' expulsions 'sauvages'. Il s'agit d'expulsions faites en dehors d'une procédure en justice, par exemple en changeant les serrures des portes à l'insu des locataires ou en intimidant ceux-ci par la force pour les contraindre à quitter les lieux. Ces agissements ont des conséquences dramatiques pour ceux qui en sont victimes qui se retrouvent à la rue du jour au lendemain. Ce type de comportement constitue souvent une violation du domicile qui est érigée en infraction par l'article 439 du Code pénal. Ceci semble toutefois être ignoré par beaucoup de services de police qui refusent d'enregistrer les plaintes des victimes et les renvoient vers le juge de paix.

Propositions

Prévoir une réparation indemnitaire au bénéfice des locataires expulsés irrégulièrement à l'instar de ce qui est prévu à l'article 3 de la loi sur les baux. Cette disposition prévoit une sanction pour le propriétaire qui a mis fin à la location de façon abusive, en arguant, de manière injustifiée, l'occupation personnelle ou des travaux. L'amende équivaut à 18 mois de loyer et est à payer au locataire. En outre, **prévoir la possibilité** pour le locataire- dans le cas d'une expulsion 'sauvage' - **de faire immédiatement cesser en justice l'expulsion.**

Réaliser une campagne d'information à l'attention des différents services de police pour attirer leur attention sur le caractère pénal probable de l'expulsion sauvage et sur l'importance de rédiger un procès-verbal.

Qui est compétent?

Les Régions

Service de lutte contre la pauvreté,
la précarité et l'exclusion sociale

Steunpunt tot bestrijding van armoede,
bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären
Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung

Adresse
Rue Royale, 138
1000 Bruxelles

Numéro du Service
+32(0)2 212 31 67

Numéro général
+32 (0)2 212 30 00

Fax
+32 (0)2 212 30 30

E-mail
luttepauvrete@cntr.be

Site internet
www.luttepauvrete.be