



Cour constitutionnelle

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 131/2025

La Cour rejette le recours dirigé contre l'ordonnance bruxelloise qui modifie la procédure d'expulsion d'un locataire de son logement, en particulier la mesure qui suspend l'exécution d'un jugement d'expulsion pendant l'hiver

En 2023, le législateur bruxellois a adopté une ordonnance qui aménage la procédure pouvant aboutir à l'expulsion d'un locataire. Plusieurs mesures de cette ordonnance peuvent entraîner le report de l'exécution d'un jugement d'expulsion. En particulier, il est en principe interdit d'exécuter une expulsion du 1^{er} novembre au 15 mars, ce qu'on appelle le « moratoire hivernal ». Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires demande l'annulation de cette ordonnance.

La Cour rejette le recours. Elle juge que la Région de Bruxelles-Capitale est bien compétente pour adopter l'ordonnance attaquée. En outre, les diverses mesures qui reportent l'exécution d'un jugement d'expulsion ne violent ni le droit d'accès au juge, ni le droit au respect des biens. En ce qui concerne en particulier le moratoire hivernal, il vise à éviter des situations contraires à la dignité humaine en l'absence de solution de relogement. Si le locataire ne paie pas l'indemnité d'occupation (en principe équivalente au loyer) pour la période du moratoire hivernal, le propriétaire peut en réclamer le paiement intégral au Fonds budgétaire régional de solidarité. De plus, quatre exceptions au moratoire hivernal sont prévues : une expulsion reste possible si le locataire a trouvé une solution de relogement, si le bien présente un danger pour ses occupants, si le locataire a un comportement dangereux pour autrui ou pour le bien et, enfin, si le propriétaire doit occuper personnellement le bien en raison d'un cas de force majeure. Le moratoire hivernal ne produit donc pas des effets disproportionnés.

1. Contexte de l'affaire

Le 22 juin 2023, le législateur bruxellois a adopté une **ordonnance¹ qui aménage la procédure pouvant aboutir à l'expulsion d'un locataire**. Tout recouvrement de loyers ou de charges doit commencer par une mise en demeure écrite adressée au locataire, avec un délai d'au moins un mois pour payer. Lorsque le propriétaire introduit ensuite une action en justice pour demander l'expulsion du locataire, un délai de 40 jours doit encore s'écouler avant la comparution devant le juge. Enfin, lorsque le juge ordonne l'expulsion, **trois mesures peuvent aboutir à ce que l'exécution du jugement d'expulsion soit reportée** : (1) une décision d'expulsion ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant sa signification, ce délai pouvant être prolongé ou réduit par le juge en cas de circonstances d'une gravité particulière ; (2) l'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de 15 jours ouvrables suivant l'avis par lequel l'huissier de justice informe le locataire de la date d'expulsion (ce délai peut courir parallèlement

¹ Ordonnance du 22 juin 2023 « 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 ».

au délai d'un mois précité), mais l'expulsion est reportée si le locataire communique à l'huissier de justice la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois suivant cet avis d'expulsion ; (3) une décision d'expulsion ne peut pas être exécutée, sauf certaines exceptions, du 1er novembre au 15 mars (ce qu'on appelle le « **moratoire hivernal** »).

L'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » demande l'annulation de cette ordonnance.

2. Examen par la Cour

2.1. Les règles répartitrices de compétences (B.6.1-B.20)

La partie requérante soutient que les trois mesures qui reportent l'exécution d'une décision d'expulsion empiètent sur la compétence de l'autorité fédérale en matière judiciaire.

La Cour juge que les régions sont compétentes pour fixer les conditions auxquelles les expulsions dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation peuvent être imposées et exécutées. Cette compétence ne permet pas d'entraver l'exécution même de décisions judiciaires. Les reports temporaires prévus par les dispositions attaquées n'ont toutefois pas cette portée. La critique n'est donc pas fondée.

La partie requérante fait également valoir que la Région de Bruxelles-Capitale n'était pas compétente pour adopter diverses mesures qui aménagent la procédure d'expulsion.

La Cour relève que c'est l'autorité fédérale, et non les régions, qui est compétente pour régler la procédure devant les cours et tribunaux. Cela étant, sur la base des pouvoirs implicites, un législateur régional peut intervenir dans une matière fédérale pour autant que cela soit nécessaire à l'exercice de ses compétences, que l'incidence sur la matière fédérale soit marginale et que cette matière se prête à un règlement différencié. Selon la Cour, le législateur bruxellois a pu estimer que des adaptations des règles de procédure, pour tous les baux d'habitation, étaient nécessaires à l'exercice utile de sa compétence en matière de location d'habitation et de logement. Par ailleurs, la Cour juge que l'incidence sur la matière fédérale est marginale et que la matière concernée se prête à un règlement différencié. Cette critique n'est pas fondée non plus.

2.2. La compatibilité des reports d'exécution avec plusieurs droits fondamentaux

2.2.1. Le droit d'accès au juge et le droit au respect des biens (B.23.1-B.53)

La partie requérante soutient que les trois mesures qui reportent l'exécution d'une décision d'expulsion violent le droit d'accès au juge et le droit au respect des biens.

La Cour juge que **les trois mesures concernées entraînent une restriction du droit de propriété et du droit d'accès au juge** (qui inclut le droit à l'exécution des décisions de justice). La Cour doit donc examiner si ces mesures poursuivent un but légitime et si elles sont raisonnablement justifiées, en particulier si elles ménagent un juste équilibre entre les intérêts du locataire et ceux du propriétaire. Dans ce cadre, il faut tenir compte de l'ensemble des droits fondamentaux concernés, notamment le droit à un logement décent et, pour le moratoire hivernal, le droit à la protection de la santé et le droit à la vie.

La Cour souligne que les deux premières mesures visent à **assurer une meilleure prise en charge** des personnes qui risquent d'être expulsées et à **garantir au mieux qu'une solution de**

relogement puisse être trouvée. Quant au moratoire hivernal, il vise à **éviter des situations contraires à la dignité humaine** en l'absence de solution de relogement. Selon la Cour, il s'agit d'**objectifs légitimes** et **les mesures concernées sont pertinentes pour les atteindre.**

Enfin, la Cour considère que **ces trois mesures ne produisent pas des effets disproportionnés pour les propriétaires :**

- En ce qui concerne la possibilité pour le juge de prolonger ou de réduire le délai d'un mois entre la signification de la décision d'expulsion et l'exécution de cette décision, la Cour relève que cette mesure est limitée aux « circonstances d'une gravité particulière ». De plus, le juge doit tenir compte des intérêts des deux parties. En outre, pour la période concernée, le juge doit fixer une indemnité d'occupation qui est en principe équivalente au loyer mais qui peut être inférieure en cas de manquements du propriétaire à ses obligations.
- Selon la deuxième mesure, lorsque, dans le délai de 15 jours ouvrables suivant l'avis d'expulsion, le locataire communique à l'huissier de justice la preuve qu'il dispose d'une solution de relogement effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion, l'exécution de l'expulsion est suspendue pendant un mois maximum à dater de l'avis d'expulsion augmenté d'un nouveau délai de 15 jours ouvrables. Une preuve sérieuse est exigée (comme un nouveau bail signé, une attestation du CPAS ou un engagement d'une société immobilière de service public). De plus, la solution de relogement doit être différente de celles que le juge a, le cas échéant, prises en compte pour prolonger ou réduire le délai d'un mois entre la signification de la décision d'expulsion et son exécution. Sous réserve de cette interprétation, et compte tenu de la possibilité pour le propriétaire de soumettre au juge des saisies toute contestation relative à l'exécution, il n'est pas disproportionné que la mesure concernée s'applique aussi lorsque ledit délai d'un mois a été prolongé ou réduit. Enfin, le loyer ou une indemnité d'occupation en principe équivalente restent dus pendant la période concernée.
- En ce qui concerne le moratoire hivernal, une indemnité d'occupation en principe équivalente au loyer est due au propriétaire pendant cette période. Si le locataire ne paie pas cette indemnité, le propriétaire peut demander l'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité, qui lui versera la totalité de l'indemnité d'occupation non payée. Par ailleurs, quatre exceptions au moratoire hivernal sont prévues : une expulsion durant cette période est possible lorsque le locataire a trouvé une solution de relogement, lorsque le bien présente un danger pour ses occupants, lorsque le locataire a un comportement dangereux pour autrui ou pour le bien et, enfin, lorsque le propriétaire doit occuper personnellement le bien en raison d'un cas de force majeure.

2.2.2. Le principe d'égalité et de non-discrimination (B.54-B.57)

Selon la partie requérante, il est discriminatoire que l'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation ne soit prévue que pour le moratoire hivernal et pas pour les deux autres mesures qui reportent l'exécution des décisions d'expulsion.

Selon la Cour, la durée plus longue de la période durant laquelle l'exécution de l'expulsion est suspendue en raison du moratoire hivernal et le caractère automatique de cette suspension justifient raisonnablement la différence de traitement critiquée.

2.3. La compatibilité de certains délais (mise en demeure et délai de comparution) avec le droit d'accès au juge (B.63.1-B.65)

La partie requérante fait valoir que la mise en demeure préalable d'un mois à l'introduction d'une demande en justice et le délai de comparution de 40 jours violent le droit d'accès au juge.

La Cour relève que le délai d'un mois entre la mise en demeure et l'introduction d'une demande en justice vise à permettre au locataire de payer sa dette ou de prendre contact avec le propriétaire pour proposer une solution raisonnable. Quant au délai de comparution de 40 jours après l'introduction d'une demande d'expulsion, il vise à ce que le CPAS bénéficie du temps nécessaire pour réaliser un diagnostic éclairé et proposer l'aide la plus adaptée à la situation. La Cour juge que ces mesures sont pertinentes et qu'elles ne produisent pas des effets disproportionnés.

2.4. Autres critiques

La Cour rejette également d'autres critiques portant sur la mise en demeure et sur le délai de comparution (B.73.1-B.83). Enfin, elle rejette les critiques portant sur l'exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement (B.66-B.68), sur les frais de citation (B.69-B.72), sur certaines mentions dans l'acte introductif d'instance (B.84-B.86) et sur le fait que l'ordonnance s'applique aussi aux baux autres que ceux de résidence principale (B.87-B.89).

3. Conclusion

La Cour rejette le recours, sous réserve de l'interprétation mentionnée au point 2.2.1 concernant la preuve d'une solution effective de relogement.

La Cour constitutionnelle est la juridiction qui veille au respect de la Constitution par les différents législateurs en Belgique. La Cour peut annuler, déclarer inconstitutionnels ou suspendre des lois, des décrets ou des ordonnances en raison de la violation d'un droit fondamental ou d'une règle répartitrice de compétence.

Ce communiqué de presse, rédigé par la cellule « médias » de la Cour, ne lie pas la Cour constitutionnelle. Le [texte de l'arrêt](#) est disponible sur le site web de la Cour constitutionnelle.

Contact presse : [Romain Vanderbeck](#) | 02/500.13.28 | [Martin Vrancken](#) | 02/500.12.87

Suivez la Cour via [LinkedIn](#)



En savoir plus sur le fonctionnement de la Cour constitutionnelle ?
La Cour vous invite le 25 octobre 2025 à sa journée portes ouvertes.

Plus d'infos sur const-court.be

Ce même jour, vous pourrez également visiter la Cour de cassation, le Conseil d'État et la Cour des comptes.