

Mon propriétaire peut-il m'expulser si je suis en retard de paiement (Bruxelles)?

Mise à jour : Lundi 10 janvier 2022
Région de Bruxelles-Capitale

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

Non, pas directement. Un simple retard de paiement ne mène pas à l'expulsion.

Votre propriétaire ne peut jamais vous expulser de ses propres mains, et certainement pas sans titre exécutoire. Par exemple : si votre contrat prévoit qu'après 3 mois de retard de loyer, le propriétaire peut vous mettre dehors, cette clause est illégale. Le propriétaire ne peut pas l'utiliser.

Pour vous expulser, votre propriétaire **doit passer par un juge de paix et par un huissier**.

Si vous ne payez pas votre loyer, votre propriétaire doit saisir le juge de paix et lui demander :

- la rupture du bail à vos torts ;
- l'autorisation de vous expulser;
- une éventuelle indemnité de résolution comme sanction (en général, 3 mois de loyers).

Le juge de paix apprécie si la rupture, l'expulsion et l'indemnité demandées sont raisonnables par rapport au préjudice subi par le propriétaire. En général, le juge accorde tout cela à partir de 2 ou 3 mois de loyers impayés.

C'est uniquement lorsque votre propriétaire a obtenu le jugement qui prononce votre expulsion qu'il peut vous faire expulser en contactant un huissier. Pour plus d'informations, voyez la rubrique "L'expulsion".

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 1344bis à 1344septies du code judiciaire

Articles 1146 et suivants de l'ancien code civil

Les documents types

Aucun document type lié.