



Recouvrement des arriérés locatifs

CTX4 2024-04-09

1. Introduction

Le loyer doit être payé pour le **10^{ème} jour** de chaque mois conformément au contrat de bail.

2. Procédure

À défaut de paiement pour cette échéance, un **rappel de paiement** est envoyé au locataire vers le 20 du mois. Préalablement à ce rappel, la Cellule comptabilité locataires aura vérifié s'il n'y a pas eu d'erreur de la banque ou d'erreur d'imputation de la part du Logement Bruxellois.

Si le locataire ne réagit pas et/ou que la dette s'élève à deux mois de loyer ou plus, le collaborateur contentieux envoie une **sommation** de payer **Logement Bruxellois** par courrier simple.

Sans réaction du locataire, le collaborateur contentieux envoie **une mise en demeure** par pli simple et par pli recommandé ; le collaborateur annexe à ce courrier un décompte détaillé de la dette ainsi qu'une liste des services de médiation de dettes et des CPAS de Bruxelles.

À cette occasion, le collaborateur tente d'établir un contact téléphonique avec le locataire afin de l'inviter à régler ses dettes.

Parallèlement, les dossiers sont transmis à la **Team sociale** dans le but d'essayer d'entrer en contact avec le locataire et de trouver une solution pour résorber ses arriérés. Le service social a 21 jours calendrier pour traiter le dossier, sauf nécessité d'un suivi plus important.

Sans réaction du locataire, l'**avocat** de la société est contacté pour qu'il procède à une **assignation en justice en recouvrement de créances**. Dans le cadre de cette procédure, une demande de résolution de bail est demandée devant le juge de paix. Il est conseillé au locataire de se rendre au tribunal, éventuellement assisté par un avocat.

L'avocat du Logement bruxellois se rend à **l'audience** pour représenter les intérêts de la société ; il peut être accompagné d'un membre de la Cellule juridique afin de donner davantage d'explications au juge. Si le locataire ne se présente pas à l'audience, le Juge de Paix rend un **jugement** par défaut qui est automatiquement signifié.

Si le locataire ne respecte pas le jugement et ne s'exécute pas de manière volontaire, le **collaborateur de la cellule juridique intervient** (rappel, signification du jugement si ce n'est pas encore fait, téléphone, mise en demeure par huissier de justice...).

Si malgré tout le locataire ne respecte pas le jugement et/ou ne réagit pas, **une expulsion** est envisagée. La Team sociale procède à une **enquête sociale** et rédige un rapport intitulé « *rapport social avant expulsion* ».

Le dossier complet est soumis au **Comité d'examen des dossiers** qui décide ou non de procéder à l'expulsion (suite : voir procédure Expulsion).

3. Autres procédures impactées

- ✓ Articulation social – contentieux financier



Recouvrement des arriérés locatifs

CTX4 2024-04-09

Le loyer doit être payé pour le **10^{ème} jour** de chaque mois conformément au contrat de bail

