

- par la brièveté de la période probatoire accordée par l'arrêté du 4 juillet 2012 prorogeant temporairement l'agrément, eu égard à son effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012.

Ce faisant, l'autorité administrative méconnaît l'objectif poursuivi par la réglementation qu'elle entend mettre en œuvre, de s'assurer de la conformité de l'accueil des pensionnaires d'une maison de repos à son droit à un logement décent et conforme à sa dignité humaine.

Il n'est pas contestable que l'intérêt des pensionnaires, (et l'administration compétente ne fait état d'aucune plainte à l'encontre de la maison de repos) n'est pas rencontré par la mesure de fermeture, susceptible de les fragiliser alors qu'une agrégation limitée dans le temps, de nature à permettre à la S.P.R.L. X. de poursuivre le redressement de l'institution et sa conformité aux normes, sous l'égide de la nouvelle direction, ne préjudicie à aucune des parties à la cause.

Dès lors il sera fait droit à la demande de suspendre temporairement la décision de refus d'agrément, jusqu'à ce que le Conseil d'État statue sur le recours unique en suspension et en annulation de la décision litigieuse.

Dispositif conforme aux motifs.

Siég. : Mme **A. Leclercq**. Greffier : Mlle **W. El Maimouni**.

Plaid. : M^{es} **J. Laurent** et **A. Feyt**.

J.L.M.B. 15/231

Observations

Quand le bénéfice du droit constitutionnel au logement s'étend aux résidents en maison de repos

Introduction

1. Saisi en référé, le président du tribunal de première instance de Bruxelles¹ a rendu le 23 mai 2013 une ordonnance visant à autoriser le maintien d'un senior (Robert) dans sa maison de repos en dépit du non-renouvellement de l'agrément de celle-ci. Digne d'intérêt, cette décision l'est à plusieurs titres : mobilisation du droit au logement, octroi du bénéfice de l'article 23 de la Constitution non pas à des locataires (cas de figure classique) mais à des résidents en séniorie, exploitation par les deux parties du même argument de la dignité humaine, insistance sur la finalité des différentes normes prises en matière d'hébergement, importance du relogement, ... Chacun de ces éléments sera instruit mais, au préalable, retraçons – succinctement – les faits de la cause et la teneur de la décision.

2. En 2008, la Commission communautaire commune (COCOM) de Bruxelles-Capitale a édicté une législation² renforçant notamment les conditions d'agrément des maisons de repos³ (en ce qui concerne notamment la superficie des chambres, la sécurité de l'élévateur, les horaires de travail du personnel, ...). Ces exigences s'appliquent aux institutions existantes également, au moment du *renouvellement*

¹ Ou plutôt, la juge désignée pour le remplacer.

² Ordonnance du 24 avril 2008 relative aux établissements d'accueil ou d'hébergement pour personnes âgées, *M.B.*, 16 mai 2008, *err.*, 13 juin 2008, 14 juillet 2008 et 24 juillet 2008.

³ Voy. également l'arrêté du collège réuni du 3 décembre 2009 fixant les normes d'agrément auxquelles doivent répondre les établissements d'accueil ou d'hébergement pour personnes âgées et précisant les définitions de groupement et de fusion ainsi que les normes particulières qu'ils doivent respecter, *M.B.*, 17 décembre 2009, *err.* 22 octobre 2010.

de leur agrément. Ensuite de quoi, l'établissement hébergeant Robert lance le chantier de mise en conformité, mais échoue à terminer les travaux dans les temps, ce qui lui vaut un refus de renouvellement d'agrément de la part de la COCOM. Par tant, la maison de repos est vouée à fermeture dans un délai de trois mois.

Contre ce refus, Robert introduit alors un recours en annulation et en suspension auprès de la section du contentieux administratif du Conseil d'État. Dans l'attente de cet arrêt, il sollicite le tribunal de première instance, en urgence, aux fins de voir gelés les effets de la décision de la COCOM. Constatant que des améliorations sensibles ont malgré tout déjà été apportées au bâtiment, le président du tribunal estime disproportionnée la mesure de fermeture. Celle-ci, par ailleurs, contredirait la finalité même des réglementations en ce domaine, à savoir la préservation de la dignité humaine des pensionnaires. Aussi, et au nom notamment du droit constitutionnel au logement, le président fait droit à la demande de Robert, admis dès lors à demeurer dans la maison de repos jusqu'à ce que le Conseil d'État sur prononce sur le fond.

A. Quand le droit constitutionnel au logement est mobilisé au bénéfice de résidents en maison de repos

3. Le premier élément à faire saillie de l'espèce annotée tient incontestablement dans la mobilisation de l'article 23 de la Constitution au profit d'un résident d'une maison de repos. C'est que ce droit au logement est traditionnellement entendu de manière restrictive, cantonné à la matière *locative* ; « la promotion du droit au logement, de manière constante, s'est opérée d'un point de vue juridique par l'édification d'un statut locatif », ont pu soutenir à cet égard Pierre Jadoul et Jacques Sambon (mais avant l'insertion de cette prérogative au sein de notre charte fondamentale)⁴. Relevons, par ailleurs, que la majorité des décisions de justice prises sur le pied de l'article 23 de la Constitution soulève bien un problème locatif (pas de résolution de bail pour arriérés de loyers⁵, réduction de l'indemnité d'occupation pour maintien du preneur au-delà de la fin du contrat en plein hiver⁶, sursis mis à l'expulsion en attendant une solution de relogement⁷, etc.)⁸.

Ceci étant, cet « écrasement » du droit au logement sur la thématique de la location nous semble abusif, à un double titre. D'abord, il ne s'agit pas de croire que l'article 23 n'aurait eu d'existence judiciaire qu'à l'intérieur de la sphère du bail (qu'il soit de résidence principale ou de logement social) ; c'est là, certes, son terrain d'expression privilégié, mais on compte aussi moult arrêts et jugements prononcés qui en matière d'aide sociale⁹, qui dans le domaine du squat¹⁰, qui dans le registre de la lutte contre

⁴ J. SAMBON et P. JADOU, « Le droit au logement », *Baux à loyer. Bail de résidence principale et droit commun*, G. BENOÎT, Y. MERCHERS et M. VANWIJCK-ALEXANDRE (sous la direction de), Bruxelles, La Charte, 1991, p. 13.

⁵ Entre autres, J.P. Uccle, 15 février 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 164.

⁶ Voy. notamment J.P. Ixelles, 6 mars 1995, *R.G.D.C.*, 1996, p. 296, note B. HUBEAU.

⁷ J.P. Bruxelles (4^e canton), 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, obs. N. BERNARD.

⁸ Voy., pour de plus amples développements, N. BERNARD, La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement, Bruxelles, Larcier, pp. 21 et s.

⁹ Civ. Arlon, 7 juin 1994, *R.G.D.C.*, 1995, p. 251 ; Trib. trav. Nivelles (2^e ch.), 8 novembre 2005, *Chr. D.S.*, 2008, p. 108, et Trib. trav. Bruxelles (16^e ch.), 20 mars 2009, inédit, R.G. n°16-144/08 (ce dernier jugement n'a fait l'objet que d'une publication par sommaire – *Chr. D.S.*, 2010, p. 116 – mais la revue indique erronément la date du 19 décembre 2008).

¹⁰ Civ. Bruxelles (16^e ch.), 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576 ; Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ ; J.P. Bruxelles (2^e canton), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 482 ; et J.P. Bruxelles (2^e canton), 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486. Sur ces décisions, voy. A. VANDEBURIE, « La mise en œuvre du droit à un logement décent (article 23 de la Constitution) : du boulevard de Waterloo à l'hôtel Tagawa, où sont les responsables ? », *R.G.D.C.*, 2008, p. 489.

l'inoccupation¹¹, sans parler de ceux qui touchent aux terrains des gens du voyage¹², à l'hébergement des demandeurs d'asile¹³, etc. Ensuite, on trouve des décisions accordant le bénéfice du droit au logement à des *propriétaires* (en procès avec leur prêteur hypothécaire par exemple¹⁴) ; ici, toutefois, c'est bien le propriétaire qui était menacé d'expulsion et, pareillement, l'article 23 a contribué au maintien dans les lieux du débiteur défaillant. Dans la ligne, c'est sur le droit au logement expressément que des propriétaires ayant installé leur résidence permanente en zone de loisirs (en convention avec les prescrits urbanistiques) ont fait reposer leur argumentation¹⁵, parfois avec succès¹⁶. Il en a été de même avec des propriétaires bloqués dans l'agrandissement de leur habitation existante¹⁷. Il n'y a pas jusqu'au principal organisme dispensateur d'aides publiques à l'accès à la propriété – le Fonds du logement – à n'avoir été sommé très officiellement de concrétiser le droit au logement¹⁸.

Dans ces conditions, on ne voit nulle raison d'écarter du bénéfice de l'article 23 les résidents en maison de repos. L'objectif est identique : empêcher l'éviction de la partie considérée comme vulnérable. Ne serait-ce que pour cette raison-là, l'ordonnance commentée mérite égards, cette extension étant en effet inédite à notre connaissance.

Au reste, un simple argument de texte requiert encore d'être invoqué : nulle part le constituant ne précise le statut du récipiendaire de l'article 23, lequel n'est donc aucunement réservé aux preneurs. Au contraire, cette disposition s'ouvre¹⁹ par un précepte délibérément généraliste – suivant lequel « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine »²⁰ – dont découlent d'ailleurs les différents droits catégoriels énoncés dans la suite de l'article (au rang desquels figure le droit au logement²¹).

4. Un dernier élargissement est ici à noter. Le droit au logement doit d'autant moins être vu comme une arme à opposer à son « logeur » que, parfois, les velléités d'éviction n'émanent *pas* de ce dernier. Comme dans la présente cause, il arrive que les pouvoirs publics soient à l'origine de la décision de fermeture. La chose est fréquente en matière de lutte contre l'insalubrité, ce qui a suscité une ample jurisprudence donnant à voir l'occupant du bien contester en justice, au nom du droit constitutionnel au logement, l'arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre (sur le pied de l'article 135 de la nouvelle loi communale²²).

À cet égard, la nouveauté est double ici. D'abord, les normes querellées ne concernent pas des logements au sens strict, mais des *chambres de maisons de repos*, qui échappent d'ailleurs aux prescriptions du Code du logement. Ensuite, et plus fondamenta-

¹¹ C.A., 14 juin 2000, n° 67/2000 ; C.A., 25 octobre 2000, n° 105/2000, C.A., 1^{er} mars 2001, n° 22/2001 ; C.A., 19 décembre 2002, n°187/2002, *Journ. jur.*, note J. FIERENS ; C.A., 20 avril 2005, n° 69/2005, *cette revue*, 2005, p. 1352, et obs. J. THEUNIS ; et C.C., 29 juillet 2010, n° 91/2010, *Droit communal*, 2011, p. 23, note B. RUSLANOVA NIKOLOVA et O. EVRARD.

¹² J.P. Verviers (2^e canton), 30 juin 2000, *Echos log.*, 2000, p. 119.

¹³ Trib. trav. Bruxelles (req. unil.), 30 avril 2009, inédit, R.G. n° 09/9382.

¹⁴ Liège, 23 juin 2003, *cette revue*, 2004, p. 1050, obs. P. DEJEMPEPE.

¹⁵ Corr. Termonde 14 juin 2004, *T.M.R.*, 2005, p. 711, et Civ. Turnhout, 19 mai 2008, *T.M.R.*, 2009, p. 98.

¹⁶ Corr. Termonde, 18 novembre 1997, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 266, note S. DE TAEYE et F. VAN ACKER.

¹⁷ C.C., 9 décembre 2010, n° 137/2010.

¹⁸ C.A., 8 décembre 2004, n° 196/2004.

¹⁹ Alinéa 1^{er}.

²⁰ Mis en caractères droits par nous.

²¹ Alinéa 3, 3^o.

²² Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n° 7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS ; C.E. (XIII^e ch. réf.), 23 septembre 1999, *Jadoul*, n° 82.382, *Amén.*, 2000, p. 196, note N. VAN DAMME ; et A.P.T., 1999/1, p. 74, note M. QUINTIN ; C.E. (XIII^e ch. réf.), 12 février 2003, *Leroy et Postiau*, n° 115.808, *Echos log.*, 2003, p. 80, note L. THOLOMÉ ; C.E. (VI^e ch. réf.), 5 novembre 2004, *du Bois d'Enghien et Lefèbvre*, n° 137.037 ; et C.E. (XIII^e ch. réf.), 26 janvier 2005, *Leroy et Postiau*, n° 139.837.

lement, logé (Robert) et logeur (le gestionnaire de la séniorie²³) estent *tous deux* en justice²⁴, à titre de codemandeurs, faisant cause commune en quelque sorte pour repousser la fermeture ; celle-ci ne représente-t-elle pas également un drame professionnel pour l'exploitant du home (ce dont est conscient le Conseil d'État *in specie*²⁵) ? En tous cas, une telle coalition objective d'intérêts, rassemblée sous la bannière de l'article 23 de la Constitution, semble sans équivalent ; elle manifeste de manière emblématique le caractère non nécessairement conflictuel d'une telle prérogative, les préoccupations du logeur et du logé se rejoignant par essence, pour culminer dans la conclusion et le maintien d'une relation contractuelle aussi pérenne que possible.

B. La (grande) fortune de la notion de dignité humaine

5. L'ordonnance du 23 mai 2013 a ceci également de particulier qu'elle brasse la notion de dignité humaine pour écarter un refus d'agrément adossé sur des normes se réclamant elles aussi... de la dignité humaine ! D'un côté, rappelons ainsi que le droit au logement invoqué par le président s'origine dans le postulat suivant lequel chacun a droit à la dignité humaine²⁶. De l'autre, le texte organique de la COCOM en la matière précise que les normes d'agrément n'ont d'autre objectif que de promouvoir « *le respect de la personne âgée, de ses droits et libertés constitutionnels et légaux, en tenant compte de son état de santé et de son droit de mener une vie conforme à la dignité humaine [...]* »²⁷ ; semblablement, l'arrêté d'exécution précise que « *l'établissement garantit à la personne âgée [...] de pouvoir mener une vie conforme à la dignité humaine* »²⁸. C'est dire si, éminemment plastique, cette dernière notion se prête à toutes les interprétations et utilisations.

Il n'est pas rare de voir des droits fondamentaux différents s'opposer en justice (droit au logement contre droit de propriété²⁹ ou contre droit de l'environnement³⁰, par exemple). Moins fréquent, en revanche, est le cas de figure où les parties à un litige recourent au même argument de droit³¹.

²³ À défaut d'intérêt à agir, celui-ci voit toutefois sa demande déclarée irrecevable, puisque c'est la maison de repos — et non lui-même — qui est titulaire de l'agrément.

²⁴ Il en va de même au Conseil d'État, à la différence près que d'autres résidents ont, là, pris le relais ; voy. C.E. (XV^e ch. réf.), 5 juin 2013, *S.P.R.L. la Maison de repos du parc de Forest et consorts*, n° 223.749.

²⁵ Considérant ainsi que « l'acte attaqué interdit [au gestionnaire de la maison de repos] la poursuite de son activité principale ; [...] que l'exécution de l'acte attaqué lui cause donc par nature un préjudice grave et difficilement réparable » (C.E. (XV^e ch. réf.), 5 juin 2013, *S.P.R.L. la Maison de repos du parc de Forest et consorts*, n° 223.749).

²⁶ On pourrait même dire que le droit au logement se trouve dans un rapport de subordination par rapport à la dignité humaine, puisque que c'est « à cette fin » expressément (article 23, alinéa 2, de la Constitution), c'est-à-dire en vue de permettre à l'individu de vivre dignement, que le législateur a été chargé par le constituant de garantir les différents droits économiques, sociaux et culturels. Une relation téléologique étroite unit donc ces deux notions, la dignité humaine étant donc pourvue d'une « valeur transversale explicative » (M. VERDUSSEN, « Réflexions liminaires », *Les droits culturels et sociaux des plus défavorisés*, M. VERDUSSEN (sous la direction de), Bruxelles, Bruylant, 2009, p. 8). Voilà en tous cas qui confère à la dignité humaine une « place incontournable dans le contrôle exercé par le juge sur les mesures de concrétisation adoptées par les législateurs » (A. VANDEBURIE, « Le rôle de la Cour constitutionnelle de Belgique dans la protection des droits économiques, sociaux et culturels garantis par l'article 23 de la Constitution (avant et après la loi spéciale du 9 mars 2003). Mise en perspective de l'arrêt de la Cour d'arbitrage n° 66/2007 du 26 avril 2007 », *C.D.P.K.*, 2007, p. 147).

²⁷ Article 11, paragraphe 1^{er}, alinéa 5, 2°, de l'ordonnance précitée du 24 avril 2008.

²⁸ Article 3, 1°, de l'arrêté précité du 3 décembre 2009.

²⁹ Voy. entre autres C.A., 20 avril 2005, n° 69/2005, C.C., 26 juin 2008, n° 93/2008 et C.C., 29 juillet 2010, n° 91/2010, *Droit communal*, 2011, p. 23, note B. RUSLANOVA NIKOLOVA et O. EVRAND.

³⁰ C.E. (X^e ch.), 20 novembre 2000, *Bogaerts et Meeus*, n° 90.902. On lira de manière générale sur la question P. DE FONTBRESSIN, « De l'effectivité du droit à l'environnement sain à l'effectivité du droit à un logement décent », *Rev. trim. dr. h.*, 2006, pp. 87 et s.

³¹ Relevons cependant que, pour ce qui est de la détention d'animaux domestiques dans le bien loué par exemple, le droit au logement a déjà été invoqué simultanément par le preneur, désireux de garder son chien, et par le bailleur social, soucieux de préserver la quiétude et la qualité d'habitat des voisins. Ce qui a contraint le juge à réaliser un arbitrage à l'intérieur même de cette prérogative fondamentale. Voy. Civ. Liège (4^e ch.), 16 janvier 1990, *R.G.D.C.*, 1990, p. 474.

6. Pour débrouiller l'écheveau, le président du tribunal se tourne vers la finalité même des différentes réglementations. On peut d'ailleurs prêter à l'article 23 de la Constitution cet effet-là : rappeler aux intervenants que les prescriptions techniques n'ont de sens que rapportées à leur objectif ultime, qu'ils tendent parfois à perdre de vue. On a là un horizon obligé. L'invocation de cette disposition permet opportunément d'exhumer le but qu'est censée servir la norme en question. À cette aune, il apparaît évident qu'une mesure (trop brusque) de fermeture de la maison de repos heurterait de front la philosophie même de l'hébergement. Ainsi, « l'autorité administrative méconnaît l'objectif poursuivi par la réglementation qu'elle entend mettre en œuvre, [qui est] de s'assurer de la conformité de l'accueil des pensionnaires d'une maison de repos [au] droit au logement décent et conforme à la dignité humaine », observe le président du tribunal de première instance. Lequel, de la sorte, n'hésite pas à assigner aux organes compétents pour l'accueil des seniors des préoccupations liées au droit au logement.

Présentée officiellement comme ayant été dictée dans l'intérêt présumé des pensionnaires (pour leur bien, classiquement dit), la fermeture est au contraire « susceptible de fragiliser » plus encore les intéressés, explique le président ; ce faisant, l'autorité se contredirait lourdement. Il est vrai que, à tout prendre, la dignité humaine des résidents contraints au départ — et réduits, par-là, à se trouver un point de chute dans un délai ramassé — semble bien davantage atteinte que si nos aînés étaient autorisés à rester dans leurs meubles ; le déménagement est en effet vécu comme un véritable déracinement par les personnes de cet âge-là, ce dont le Conseil d'État convient expressément d'ailleurs dans la présente cause³². Certes, les lieux ne répondent pas encore complètement aux normes (fraîchement adoptées), mais ils sont loin d'être inhabitables pour autant ; n'étaient-ils pas en règle, au demeurant, sous l'empire de la réglementation précédente ?

7. Une méprise reste à éviter : l'article 23 ne constitue en rien un sauf-conduit généralisé pour la partie faible, une panacée commode. Si, ici, l'argument a pu prospérer, c'est que la situation apparaissait déjà marquée par un certain déséquilibre. Seules les circonstances d'espèce ont justifié le recours à cette disposition, loin donc d'être décisive *in se* ; celle-ci n'a absolument rien d'automatique ni d'aveugle. Et, de fait, la fermeture envisagée pouvait passer pour disproportionnée, à un triple titre. D'abord, pas encore achevée certes, l'opération de mise en conformité des lieux avait bien été engagée (tardivement il est vrai), et des travaux de réfection effectués ; c'était juste une question de semaines ou de mois, peut-on penser. Ensuite, les exigences techniques auxquelles la maison de repos ne satisfaisait pas encore (superficie des chambres, installation d'un local fumeur, ...) ne semblent pas relever de la nécessité vitale, ni requérir l'évacuation à bref délai en cas de manquement. Enfin, le délai de préavis donné par les autorités (trois mois entre l'annonce de la fermeture et l'exécution de cette décision) peut sembler trop court, au vu notamment de la pénurie de places disponibles en maison de repos. C'est ce contexte empirique particulier qui a convaincu le président du tribunal, eu égard au droit au logement des intéressés, de suspendre le refus d'agrément, histoire de donner un peu de temps aux résidents. À preuve ou à témoin, le Conseil d'État a abouti en l'espèce à une conclusion similaire³³, sans convoquer l'article 23 de la Constitution.

³² Considérant ainsi que « les [pensionnaires] résident dans la maison de repos concernée et que l'acte attaqué les oblige à changer de résidence et à s'adapter à d'autres conditions de vie ; qu'un tel préjudice est grave et difficilement réparable » (C.E. (XV^e ch. réf.), 5 juin 2013, *S.P.R.L. la Maison de repos du parc de Forest et consorts*, n° 223.749).

³³ C.E. (XV^e ch. réf.), 5 juin 2013, *S.P.R.L. la Maison de repos du parc de Forest et consorts*, n° 223.749.

C. De l'importance du relogement

8. À la lueur du droit au logement des résidents, le président du tribunal de première instance a donc estimé le préjudice consécutif à la fermeture trop élevée, plus important en tous cas que le désagrément qu'ils subiraient en prolongeant leur séjour au sein de la maison de repos. Ce, malgré que ledit droit au logement ait été expressément flanqué par le constituant de l'adjectif « décent », ce qui aurait pu militer en faveur d'une sévérité particulière concernant les conditions matérielles de l'accueil des aînés. Mais, ici aussi, la loi doit faire l'objet d'une application *raisonnée*, cohérente par rapport à sa finalité³⁴.

9. En filigrane, le thème du relogement affleure. Il n'est pas interdit de spéculer à cet égard, dans le sillage de la remarque précédente, que la perspective de voir des seniors évincés de leur lieu de vie, sans habitat de substitution garanti, a pesé d'un poids certain dans l'ordonnance du 23 mai 2013. Comme un invariant, l'absence de solution de relogement a toujours constitué d'ailleurs un frein puissant pour le magistrat pressé par le bailleur de résoudre le contrat locatif par exemple³⁵ (ou, à l'inverse, invité par l'occupant à priver d'effet un arrêté d'inhabitabilité³⁶). Ainsi, « l'expulsion annoncée, sans solution alternative concrète proposée à la requérante, blesse à l'évidence ses droits subjectifs consacrés par l'article 23 de la Constitution et méconnaît les devoirs de l'autorité publique à cet égard »³⁷. Par ailleurs, « le droit à un logement décent est garanti par l'article 23 de la Constitution. [Or,] il ne ressort d'aucun élément transmis au Conseil d'État que [le bourgmestre et la commune] se soient souciés, avant de prendre la mesure litigieuse, d'aider les occupantes à retrouver un logement, ni même qu'ils se seraient souciés des possibilités concrètes que celles-ci avaient de retrouver un logement décent en remplacement de ce qu'ils considèrent comme un taudis »³⁸. Jugé également que l'article 23 de la Constitution proscriit l'évacuation immédiate d'un bâtiment habité par une famille avec enfants en bas âge, eu égard notamment à l'environnement (rural) qui rend *de facto* le relogement hypothétique³⁹.

On s'attendait à voir, au final, l'article 23 exploité pour stigmatiser le danger qu'il y a à se maintenir dans une habitation dépréciée (il n'est pas « décent » d'y habiter), ce qui devait plaider pour une accélération de la procédure d'évacuation. À l'autopsie, cette disposition sert aussi – voire surtout – à garantir un relogement, ce qui conduit tout à l'inverse à *surseoir* à l'expulsion (aussi longtemps qu'une telle solution ne s'est pas dégagée). En cela aussi, la présente décision se distingue.

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

³⁴ « *Summum ius, summa iniuria* »...

³⁵ Voy. notamment N. BERNARD, « Expulsion et obligation de relogement : quand le droit constitutionnel au logement change de nature », obs. sous J.P. Bruxelles, 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, pp. 510 et s.

³⁶ Voy. sur le thème N. BERNARD, « Le relogement des personnes occupant un immeuble frappé par un arrêté d'inhabitabilité », *Droit communal*, 2013, n° 3, pp. 34 et s.

³⁷ Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n° 7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS. Le bourgmestre avait déclaré un immeuble insalubre améliorable et décrété l'expulsion à l'expiration d'un délai d'un mois, au cas – avéré finalement – où le propriétaire persistait dans son refus d'entreprendre les réfections requises. Saisi par l'occupante de l'immeuble (sur requête unilatérale, pour cause d'absolue nécessité), le président du tribunal a ordonné la suspension de l'exécution de l'arrêté du bourgmestre.

³⁸ C.E. (XIII^e ch. réf.), 12 février 2003, *Leroy et Postiau*, n° 115.808, *Échos log.*, 2003, p. 82, note L. THOLOMÉ.

³⁹ C.E. (VI^e ch. réf.), 5 novembre 2004, *du Bois d'Enghien et Lefèbvre*, n° 137.037 (« Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable, que les requérants font valoir que l'exécution de l'arrêté attaqué leur impose d'évacuer le bâtiment dont ils sont propriétaires, sis (...), qui leur sert d'habitation, en vue de sa restauration et de sa consolidation, qu'ils risquent ainsi d'être privés de leur logement et obligés de trouver rapidement à se reloger, que l'acte attaqué porte atteinte à leur droit au logement, consacré par l'article 23 de la Constitution, qu'il s'agit d'une mesure d'autant plus grave qu'ils ont trois enfants en bas âge (5 ans, 3 ans et 7 mois) qui seront certainement perturbés par le déménagement forcé (école et crèche à proximité de l'immeuble en question), que la possibilité de relogement sera d'ailleurs d'autant plus complexe qu'il n'existe pas d'hôtel, ni sur le territoire de la commune, ni dans ses environs proches »).