

référé peut fonder sa décision sur le droit appartenant à l'une des parties ou sur une situation de fait, à la condition que ce droit ou cette situation ne soient pas sérieusement contestés. Même lorsque ce droit ou cette situation sont sérieusement contestés, il peut aussi, s'agissant de prendre une mesure, apprécier si les faits impliquent une apparence de droit suffisante. En d'autres termes, il examine les apparences et donne une appréciation provisoire aux droits en conflit.

Enfin, la théorie de l'abus de droit mise en exergue par les intimés ne peut trouver d'application en l'espèce. Si le droit de propriété exercé par l'appelante est sans conteste, il a été démontré ci-avant que les intimés ne peuvent justifier d'aucun droit pour l'occupation dudit immeuble, laquelle résulte d'une voie de fait, ni pour pouvoir prétendre y rester indéfiniment, l'irrégularité des conditions d'occupation a déjà été soulignée et à elle seule exclut l'abus de droit. L'appelante est en outre en droit – sans qu'il soit question d'abus de droit – de procéder à la mise en vente (par la voie de l'autorité compétente) dudit immeuble ce qui ne pourrait se faire tant qu'il demeure occupé par diverses personnes comme à l'instant.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'appelante doit pouvoir reprendre possession des lieux sans autre atermoiement ; il ne sera dès lors pas fait droit à la demande d'octroi d'un délai pour trouver à se reloger ; la demande de la Régie des bâtiments est donc fondée.

Dispositif conforme aux motifs.

Siég. : Mme **Ch. Malmendier**, M. **J.-P. Vlerick** et Mme **M. Wilmart**.

Greffier : Mme **S. Vandenbussche**.

Plaid. : M^{res} **V. Thiry** et **Z. Maglioni**.

J.L.M.B. 15/465

Observations

L'article 23 de la Constitution : pas une botte secrète, mais pas non plus dénué de toute effectivité (judiciaire) !

1. La belle illustration de l'utilité de l'appel que voilà ! Par arrêt prononcé le 9 janvier 2015, la cour d'appel de Liège a renversé complètement l'ordonnance rendue le 28 octobre 2014 par le président du tribunal de première instance de Liège (siégeant en référé), par laquelle celui-ci déclarait non fondée la demande introduite par la Régie fédérale des bâtiments visant à faire expulser de l'un de ses immeubles des squatteurs. Voici dès lors la Régie fondée à reprendre possession de ses locaux, « sans atermoiement » (c'est-à-dire sans qu'il soit ménagé aux occupants un délai pour trouver à se reloger).

La décision initiale ayant déjà été publiée (et commentée)¹, concentrons-nous sur le présent arrêt de réformation. Un aspect retient particulièrement l'attention : l'absence totale d'effet juridique prêté au droit au logement consacré par l'article 23 de la Constitution². Tour à tour présentée comme une simple « ligne de conduite », véhiculant des « concepts vagues, malléables et hautement sujets à controverse », péchant par une « formulation équivoque » et « omettant [de] préciser [son] débi-

¹ Cette revue, p. 519, avec note de N. BERNARD (« En matière de squat, un acteur public non voué à l'hébergement est-il tenu de concrétiser le droit constitutionnel au logement ? »).

² Article libellé comme suit : « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment : [...] 3° le droit à un logement décent [...] ».

teur », cette disposition de notre charte fondamentale sort passablement éreintée de l'analyse menée par la cour d'appel.

Ce n'est pas le lieu ici, à notre estime, de débattre pied à pied de chacun des arguments avancés par la juridiction. Mais impossible de ne pas rendre compte de l'abondante jurisprudence qu'a au contraire suscitée l'article 23 de la Constitution (y compris en matière de squat), ce dont la cour n'avait peut-être pas conscience. Si l'on peut discuter (à l'envi) les orientations prises par cette jurisprudence, ce que les auteurs de doctrine n'ont pas manqué de faire d'ailleurs³, il semble réducteur de la passer entièrement sous silence, tant elle apporte des éléments d'interprétation précieux. Et, à cette aune, il paraît difficile d'encore dénier toute portée juridique à une disposition qui a manifestement dépassé le stade programmatique depuis longtemps.

2. Dans le domaine du squat, précisément, des positions judiciaires nuancées ont été tenues. On peut d'autant moins les ignorer qu'elles s'attachent à distinguer suivant que le bien arraisonné appartient à des propriétaires privés ou aux autorités. Si, schématiquement, les premiers ne sauraient être tenus de matérialiser eux-mêmes l'article 23 de la Constitution, les secondes sont directement débitrices de cette prérogative ; *a minima*, il est interdit à celles-ci dès lors d'évacuer le squat sans s'enquérir au préalable du logement des occupants. Faut-il rappeler à cet égard que, dans la présente cause, le propriétaire de l'immeuble est de nature *publique* (la Régie des bâtiments) ?

Ainsi le tribunal civil de Bruxelles reconnaît-il que le droit au logement constitue un droit subjectif à l'égard des organismes d'aide sociale ; entre particuliers, en revanche, il sert plus modestement à tempérer l'application trop rigide de la loi sur le bail, ce qui ne va pas jusqu'à autoriser le maintien de squatteurs dans des lieux laissés inoccupés dans l'attente d'une rénovation⁴. En référé, le président de cette juridiction a jugé le droit au logement directement applicable à l'égard des organismes d'aide sociale ; cette disposition fait même obstacle, si aucune solution de logement n'est proposée, à l'expulsion d'un ménage occupant toujours, au-delà du terme de la convention, un bien appartenant au C.P.A.S.⁵.

Le juge de paix de Bruxelles a introduit un *distinguo* analogue. Si le droit au logement est reconnu, il appartient aux pouvoirs publics de le mettre en application, et non aux particuliers ; pour cette raison, des squatteurs n'ont pas à subordonner leur départ des lieux occupés à un logement assuré par les autorités, vu la nature privée du propriétaire du bien en question⁶. Dans le même registre, puisqu'il revient à l'État – plutôt qu'aux particuliers – de donner efficience au droit au logement, les squatteurs d'un bien (privé) ne sont pas fondés à réclamer un délai subsidiaire d'une année pour vider les lieux ; un mois suffit⁷.

À la lueur de cette jurisprudence, la cour d'appel de Liège aurait incontestablement gagné à intégrer dans son raisonnement le statut public du propriétaire du bien (vide depuis plusieurs années).

³ Voy., par exemple, N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps à l'article 23 de la Constitution*, Bruxelles, Larcier, 2011 ; 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 ? », note sous J.P. Bruxelles, 14 novembre 2006 et J.P. Bruxelles, 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, pp. 492 et s. ; J. FIERENS, « La Cour d'arbitrage et l'article 23 de la Constitution », *Journ. jur.*, 28 janvier 2003, p. 1 ou encore B. HUBEAU, « Le droit à un logement décent dans l'article 23 de la Constitution : vers une première jurisprudence prudente ? », *Act. jur. baux*, 1998, pp. 50 et s.

⁴ Civ. Bruxelles (16^e ch.), 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576.

⁵ Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ.

⁶ J.P. Bruxelles (2^e canton), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 482, obs. A. VANDEBURIE.

⁷ J.P. Bruxelles (2^e canton), 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, obs. A. VANDEBURIE.

3. Qu'il soit permis d'élargir le spectre (au-delà de la thématique spécifique du squat), histoire de rendre à l'article 23 de la Constitution la juste mesure de son effectivité judiciaire globale⁸. Commençons par briser une idée reçue : les décisions relatives à cet article ne se cantonnent nullement au secteur du logement social. Elles concernent majoritairement le parc de logements *privés*. Impossible dès lors de soutenir la thèse de l'absence de tout effet horizontal du droit constitutionnel au logement puisque ce sont des particuliers qui, la plupart du temps, ont été priés par le juge de prendre en compte l'article 23. Cette horizontalisation, on le voit, ne concerne pas que le législateur ; elle est à charge du juge aussi, chargé « d'assurer une protection des droits fondamentaux dans les rapports entre particuliers »⁹.

4. Il ne s'agit toutefois 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 décisions prononcées qui en matière d'urbanisme, qui en matière d'aide sociale, qui dans le domaine du squat ou encore de la lutte contre l'inoccupation, sans parler de celles qui touchent aux gens du voyage, aux demandeurs d'asile, etc. Dépeint parfois comme l'instrument exclusivement destiné à réguler, dans une optique civiliste, les relations locatives, l'article 23 s'est émancipé en quelque sorte et montre qu'il procède également d'une logique davantage interventionniste, relevant plutôt du droit public. C'est qu'il s'agit en effet de *réaliser* le droit au logement.

5. Dans la ligne, il faut relever que l'article 23, lorsqu'il est mobilisé par le juge, ne donne pas systématiquement lieu – tant s'en faut – à une décision favorable au preneur¹⁰ (le secteur du logement social ne faisant pas exception¹¹), à l'occupant¹², ou encore au propriétaire en infraction urbanistique¹³. Et ce, même si la disposition constitutionnelle est bien créditée par ledit magistrat d'une certaine réalité juridique (car certains autres juges n'évoquent le droit au logement que pour lui refuser toute normativité). Pareillement, dans le contentieux objectif, plusieurs des mesures législatives de lutte contre la vacance immobilière par exemple ont été déclarées par la Cour constitutionnelle contraires à notre charte fondamentale¹⁴, aussi « par-rainées » par l'article 23 furent-elles (la tendance, toutefois, semble s'être inversée ces dernières années, avec des dispositifs sans doute mieux calibrés¹⁵). Et l'argument du droit au logement n'a pas davantage suffi à élever des travaux de construction de logements sociaux au rang d'intérêt public (ce qui aurait autorisé, alors, à déroger à un plan particulier d'aménagement)¹⁶, ni à faire prévaloir par nature cette entreprise-là sur le droit des riverains à un cadre de vie préservé¹⁷. En

⁸ Les propos qui suivent sont librement inspirés – et actualisés – de N. BERNARD, *op. cit.*, pp. 248 et s.

⁹ S. VAN DROOGHENBROECK, « L'horizontalisation des droits de l'homme », in H. DUMONT, Fr. OST et S. VAN DROOGHENBROECK (sous la dir. de), *La responsabilité, face cachée des droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 370.

¹⁰ J.P. Ixelles (2^e canton), 27 avril 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 122, note B. HUBEAU.

¹¹ J.P. Grâce-Hollogne, 29 décembre 2009, R.G. n° 09A216, inédit ; Civ. Bruxelles (75^e ch.), 19 novembre 2010, R.G. n° 2009/3687/A, inédit, et Civ. Bruxelles (75^e ch.), 2 décembre 2010, R.G. n° 10/1506/A, inédit.

¹² Civ. Bruxelles (16^e ch.), 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576 ; J.P. Bruxelles (2^e canton), 14 novembre 2006, R.G.D.C., 2008, p. 482, obs. A. VANDEBURIE et J.P. Bruxelles (2^e canton), 22 décembre 2006, R.G.D.C., 2008, p. 486, obs. A. VANDEBURIE.

¹³ Corr. Termonde, 14 juin 2004, *T.M.R.*, 2005, p. 711 ; C.E. (X^e ch.), 11 juillet 2006, *Vermeiren*, n° 161.252, *T. Gem.*, 2007, p. 235 et Civ. Turnhout, 19 mai 2008, *T.M.R.*, 2009, p. 98.

¹⁴ C.A., 1^{er} mars 2001, n° 22/2001 et C.A., 19 décembre 2002, n° 187/2002, *Journ. jur.*, note J. FIERENS. Voy. également, dans une mesure moindre, C.A., 14 juin 2000, n° 67/2000 et C.A., 25 octobre 2000, n° 105/2000.

¹⁵ C.A., 20 avril 2005, n° 69/2005 et C.C., 29 juillet 2010, n° 91/2010, *Droit communal*, 2011, p. 23, note B. RUSLANOVA NIKOLOVA et O. EVRARD.

¹⁶ C.E. (VII^e ch.), 5 juillet 1995, *Wolter-Hofmans*, n° 54.302.

¹⁷ C.E. (X^e ch.), 20 novembre 2000, *Bogaerts et Meeus*, n° 90.902, *T.B.P.* (somm.), 2001, p. 659.

sens inverse, le placement d'antennes de téléphonie mobile a été autorisé, n'ayant pas été tenu pour contradictoire avec l'article 23¹⁸.

Le droit constitutionnel au logement rééquilibre peut-être la balance des intérêts mais est loin d'agir comme une panacée ou une quelconque « botte secrète », et c'est heureux naturellement. Dans cet exercice subtil de pondération, d'ailleurs, les efforts du débiteur défaillant dans la résorption de sa dette sont souvent vus comme un adjuvant non négligeable¹⁹. Et, plus largement, les juges n'ont nullement perdu de vue les « obligations correspondantes » mises par le constituant à charge du bénéficiaire du droit au logement²⁰; si certains en ont fait une application plus ou moins explicite²¹, cette consécration s'opérerait le plus souvent de manière tacite²².

6. L'article 23 de la Constitution est d'autant moins la « chose » exclusive des preneurs qu'on trouve des décisions accordant le bénéfice du droit au logement à des propriétaires par exemple (en procès avec leur prêteur hypothécaire)²³. Dans le cadre de cette relation, toutefois, c'est bien le propriétaire qui était la partie faible et, ici aussi, cette disposition de notre charte fondamentale a contribué au maintien dans les lieux du débiteur défaillant. Dans la ligne, c'est sur le droit au logement expressément que les propriétaires ayant installé leur résidence permanente en zone de loisirs (en contravention avec les prescrits urbanistiques) ont fait reposer leur argumentation²⁴, parfois avec succès²⁵. Il en a été de même avec des propriétaires bloqués dans l'agrandissement de leur habitation existante²⁶. Il n'y a pas jusqu'au principal organisme d'aides publiques à l'accès à la propriété – le Fonds du logement (qui, accessoirement, déploie aussi des activités de bailleur...) – à n'avoir été sommé très officiellement de concrétiser le droit au logement²⁷.

Il est même arrivé que droit au logement et droit de propriété soient mobilisés de concert, servant pour l'occasion un objectif commun (*in specie*, l'audition de l'habitant préalablement à une déclaration de suroccupation)²⁸. Autre signe de sa « plasticité » : le droit au logement a déjà été invoqué *par les deux parties* en cause (bailleur – social – comme locataire), ce qui a contraint le juge à réaliser un arbitrage à l'intérieur même de cette prérogative fondamentale²⁹. Et c'est parfois la société de logement elle-même, débitrice présumée de l'article 23 (et étroitement tenue au

¹⁸ C.E. (X^e ch.), 31 octobre 2001, *Verduyn*, n° 100.514, *T.M.R.*, 2002, p. 278.

¹⁹ Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ, Liège, 23 juin 2003, *cette revue*, 2004, p. 1050, obs. P. DEJEMEPPE; J.P. Grâce-Hollogne, 23 septembre 2003 et J.P. Uccle, 29 juillet 2010.

²⁰ Voy. sur le sujet I. HACHEZ, « Les "obligations correspondantes" dans l'article 23 de la Constitution », in H. DUMONT, Fr. OST et S. VAN DROOGHENBROECK (sous la dir. de), *La responsabilité, face cachée des droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 296 et s.

²¹ C.C., 10 juillet 2008, n° 101/2008 et, dans une proportion moindre, J.P. Uccle, 15 février 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 164.

²² J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre, *Échos log.*, 2001, p. 14; J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *cette revue*, 2002, p. 1815, note; Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ; J.P. Grâce-Hollogne, 28 janvier 2003, *cette revue*, 2003, p. 1637; Liège, 23 juin 2003, *cette revue*, 2004, p. 1050, obs. P. DEJEMEPPE; J.P. Grâce-Hollogne, 23 septembre 2003, *cette revue*, 2005, p. 797 ou encore Trib. trav. Nivelles (2^e ch.), 8 novembre 2005, *Chron. D.S.*, 2008, p. 108.

²³ Liège, 23 juin 2003, *cette revue*, 2004, p. 1050, obs. P. DEJEMEPPE et J.P. Grâce-Hollogne, 23 septembre 2003, *cette revue*, 2005, p. 797.

²⁴ Corr. Termonde, 14 juin 2004, *T.M.R.*, 2005, p. 711 et Civ. Turnhout, 19 mai 2008, *T.M.R.*, 2009, p. 98.

²⁵ Corr. Termonde, 18 novembre 1997, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 266, note S. DE TAEYE et F. VAN ACKER. Notons que le résumé que *Jura* (qui renseigne d'ailleurs *Civ. Termonde* ...) propose de cette décision est contraire au contenu réel de celle-ci.

²⁶ C.C., 9 décembre 2010, n° 137/2010.

²⁷ C.A., 8 décembre 2004, n° 196/2004.

²⁸ C.A., 30 mars 1999, n° 40/99, *Redrim.*, 1999, p. 199, note B. HUBEAU.

²⁹ Civ. Liège (4^e ch.), 16 janvier 1990, *R.G.D.C.*, 1990, p. 474.

demeurant par une mission de service public), qui en est venue à revendiquer le droit constitutionnel de propriété à l'encontre du droit au logement (à propos de la vente des habitations sociales à leurs occupants)³⁰.

7. Si l'on se penche, maintenant, sur les « succès » de l'article 23 (et ils sont significativement plus nombreux), un enseignement fait incontestablement saillie : le résultat principal postulé – et obtenu – par les plaideurs qui ont invoqué avec fruit cette disposition constitutionnelle consiste dans le maintien dans les lieux. Le droit au logement, autrement dit, sert d'abord à éviter une mise à la rue. Ainsi beaucoup de juges ont-ils, au nom de cette prérogative, imposé une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles³¹ (c'est l'intérêt du preneur qui, eu égard à l'article 23, doit prévaloir en règle³²), quand ils n'ont pas raboté le montant de l'indemnité réclamée en cette hypothèse par le bailleur³³. Dans la ligne, certains magistrats ont refusé de donner effet à une résiliation anticipée du contrat (pour travaux)³⁴, ou l'ont acceptée tout en octroyant au locataire un délai de grâce supplémentaire pour libérer la place³⁵, ou encore ont condamné au paiement d'une indemnité le bailleur qui avait mis fin prématurément au contrat en vue d'occuper personnellement le bien avant de se raviser, une fois les locataires évacués³⁶. Pareil délai a été octroyé aussi dans le cadre d'une séparation conjugale³⁷. Souvent, c'est le caractère immédiat de la résolution du bail³⁸ (ou la qualité exécutoire par provision de la décision de justice prononçant celle-ci³⁹) qui heurte le droit au logement.

Et que le preneur soit lui-même en tort ne change pas fondamentalement la donne puisque nombreux sont les magistrats à avoir repoussé, toujours sur le pied de l'article 23, une demande de résolution de bail appuyée sur l'existence avérée d'arriérés de loyer plus ou moins importants (et ce, dans le parc social comme privé⁴⁰) ; il est vrai que, dans le logement social, ces impayés procèdent parfois d'augmentations de loyer jugées elles-mêmes peu compatibles avec l'article 23⁴¹. Et, même, des ménages occupant le bien sans titre ni droit ont bénéficié de telles mesures de maintien⁴². Ont joui d'une protection similaire des enfants – majeurs – de locataires sociaux décédés⁴³ (ou simplement en partance⁴⁴) qui entendaient poursuivre leur séjour au sein du logement en dépit de la non-transmissibilité du bail social. Parfois, c'est la santé mentale – défaillante – du preneur qui a fait obstacle à

³⁰ C.C., 7 mars 2007, n° 33/2007, *R.W.*, 2007-2008, p. 642, note B. HUBEAU. Soulignons que la même juridiction rendra quelques semaines plus tard un arrêt analogue (C.C., 18 avril 2007, n° 62/2007), portant sur l'article de loi qui a remplacé – quasi à l'identique, et pour des raisons trop techniques pour être exposées ici – celui qui est ici en cause. Voy. également C.C., 30 juin 2004, n° 115/2004.

³¹ J.P. Audenarde-Kruishoutem, 18 décembre 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 348.

³² J.P. Hal, 11 avril 2007, *Huur*, 2008, p. 212 et J.P. Uccle, 16 octobre 2009, R.G. n° 09A1628, inédit.

³³ J.P. Ixelles, 6 mars 1995, *R.G.D.C.*, 1996, p. 296, note B. HUBEAU.

³⁴ J.P. Bruxelles (4^e ch.), 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, obs. N. BERNARD.

³⁵ J.P. Ixelles, 3 décembre 1997, *Act. jur. baux*, 1998, p. 57.

³⁶ J.P. Grâce-Hollogne, 24 février 2009, R.G. n° 07A174, inédit. Un sommaire de cette décision est paru dans *cette revue*, 2010, p. 1880.

³⁷ J.P. Florennes-Walcourt, 6 octobre 2009, R.G. n° 09A253, inédit.

³⁸ J.P. Uccle, 15 mars 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 166.

³⁹ J.P. Grâce-Hollogne, 1^{er} octobre 1999, *cette revue*, 2000, p. 900.

⁴⁰ J.P. Uccle, 15 février 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 164.

⁴¹ J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, *cette revue*, 2000, p. 1341 et J.P. Grâce-Hollogne, 9 octobre 2007, *cette revue*, 2010, p. 1845, note N. BERNARD.

⁴² Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 (et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ) et J.P. Uccle, 16 avril 2007, *cette revue*, 2007, p. 1003, obs. N. BERNARD.

⁴³ J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Echos log.*, 2005, n° 5, p. 16 et J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008, *Echos log.*, 2009, n° 3, p. 33.

⁴⁴ J.P. Louvain (2^e canton), 16 avril 1996, *Huur.*, 1996, p. note C. VAN DER ELST.

l'éviction (tant dans le parc social⁴⁵ que privé⁴⁶), ou qui l'a dégagé de toute responsabilité dans la survenance des dégâts locatifs⁴⁷, quand ce n'est pas le handicap – moteur – du locataire qui a enrayé la mutation vers un autre appartement social⁴⁸.

Dans ces affaires, l'invocation du droit au logement a non seulement permis de mettre en balance les prérogatives du bailleur/propriétaire (qui pouvait sembler pourtant dans son droit) avec les intérêts du preneur, mais a lesté ceux-ci d'un poids particulier. Dit autrement, « lorsqu'un des droits garantis par l'article 23 de la Constitution sera en jeu, l'équilibre ne sera pas à trouver entre un (simple) intérêt et l'intérêt général, mais entre ce dernier et un droit fondamental prenant assise sur la plus haute marche de la hiérarchie des normes »⁴⁹.

8. Et l'article 23 peut intervenir non seulement lors de l'examen au fond de l'affaire, mais également en aval, lors de la procédure proprement dite d'expulsion⁵⁰. Toujours sur le plan procédural, signalons encore que l'invocation du droit constitutionnel au logement a eu pour effet de désamorcer⁵¹ – ou même invalider⁵² – des clauses résolutoires expresses (dans le registre du bail social). Relevons encore, dans un domaine approchant, que l'article 23 est parfois convoqué au stade de la recevabilité de l'action en justice⁵³.

9. Il n'y a pas que les expulsions demandées par le bailleur (pour manquement contractuel) à mettre en jeu l'article 23 de la Constitution ; celles qui sont initiées par les pouvoirs publics (pour cause d'insalubrité) sont également concernées. Ainsi, plusieurs décisions de justice ont abouti à surseoir à l'évacuation d'un bien déclaré insalubre⁵⁴ (ou non conforme aux prescriptions urbanistiques⁵⁵) en raison entre autres de l'absence de solution de logement proposée aux occupants. Du reste, l'existence ou non d'un tel point de chute constitue un élément d'appréciation important en ce domaine, jusqu'à paralyser l'éviction dans certains cas. Si, parfois, il revient au bailleur (public) de fournir celui-ci⁵⁶ ou à un intervenant extérieur (comme le C.P.A.S.)⁵⁷, c'est l'occupant lui-même qui, dans d'autres espèces, doit s'en charger⁵⁸. De manière générale, d'ailleurs, les juges qui reconnaissent une certaine effectivité à l'article 23 veillent à ne point abolir toute responsabilité individuelle dans le chef de celui qui s'en prévaut⁵⁹.

⁴⁵ J.P. Tournai (2^e canton), 13 février 2007, R.G. n° 06A768, inédit (un sommaire de cette décision est paru dans *cette revue*, 2007, p. 1031) et J.P. Neerpelt-Lommel, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 191.

⁴⁶ J.P. Uccle, 29 juillet 2010, R.G. n° 10A861, inédit et J.P. Uccle, 8 novembre 2010, R.G. n° 10A1961, inédit.

⁴⁷ J.P. Grâce-Hollogne, 19 septembre 2006, *cette revue*, 2008, p. 511.

⁴⁸ J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.T.*, 1999, p. 156.

⁴⁹ A. VANDEBURIE, « Le Conseil d'État et l'obligation de *standstill* déduite de l'article 23, alinéa 3, 4^e, de la Constitution : de nouvelles précisions », note sous C.E., 17 novembre 2008, n° 187.998, *cette revue*, 2009, p. 78.

⁵⁰ Civ. Liège (réf.), 14 décembre 2000, *cette revue*, 2001, p. 162.

⁵¹ J.P. Grâce-Hollogne, 28 janvier 2003, *cette revue*, 2003, p. 1637.

⁵² C.C., 10 juillet 2008, n° 101/2008.

⁵³ C.A., 15 juin 1995, n° 49/95.

⁵⁴ Civ. Namur, 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n° 7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS ; C.E. (XIII^e 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, *Échos 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, *Échos log.*, 2003, p. 80, note L. THOLOMÉ.

⁵⁵ C.E. (XIII^e ch. réf.), 26 juin 2002, *Fadi export et Karim*, n° 108.505.

⁵⁶ J.P. Uccle, 16 avril 2007, *cette revue*, 2007, p. 1003, obs. N. BERNARD.

⁵⁷ J.P. Uccle, 8 novembre 2010, R.G. n° 10A1961, inédit. Voy. également Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ.

⁵⁸ J.P. Bruxelles (4^e canton), 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, obs. N. BERNARD.

⁵⁹ J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *cette revue*, 2002, p. 1815, note.

Dans la ligne, il convient d'évoquer également le jugement rendu récemment par le tribunal civil de Bruxelles invalidant, au nom du droit au logement et du droit à la dignité humaine, la décision de la Commission communautaire commune de refuser le renouvellement de l'agrément d'une maison de repos (ce qui aurait conduit à la fermeture de celle-ci dans un délai de trois mois et à l'expulsion des habitants)⁶⁰. Pour l'occasion, l'article 23 de la Constitution bénéficie non pas aux occupants d'un logement loué mais aux résidents d'un établissement d'hébergement (pour personnes âgées) ; cette nouvelle extension mérite 'être relevée.

Revers de la médaille : la grande fortune qu'a connue le droit au logement dans une problématique comme les expulsions révèle, en creux, le relatif insuccès de la formule positive avec laquelle le constituant avait pris soin de libeller l'article 23 (« droit à ... »). Sans doute une formulation négative (« nul ne peut être privé de ... ») aurait-elle été plus proche à la réalité juridictionnelle et, peut-être aussi, davantage susceptible d'effet direct.

10. Ces considérations ne doivent cependant pas faire accroire que l'article 23 de la Constitution ne déploie que des effets de types négatif ou défensif (éviter une mise sur le carreau, par exemple). Loin de ne prescrire que de tels devoirs d'abstention (ne pas résilier, ne pas expulser, ...), il peut aussi imposer – certes de manière plus marginale – des prestations *positives*, tenant dans la mise à disposition concrète de logements⁶¹ (ou, subsidiairement, une aide financière au loyer⁶² ou à l'installation⁶³). Et, parfois, c'est de terrains qu'il s'agit (au profit des gens du voyage⁶⁴), voire d'aides *immatérielles* (comme un administrateur provisoire destiné à assister un senior dans la gestion de son logement⁶⁵).

Si, précisément, une obligation de résultat s'est conçue plus ou moins aisément à propos d'une obligation de ne pas faire, elle a trouvé également à s'appliquer vis-à-vis d'obligations *de faire*⁶⁶, ce qui ne constitue pas le moindre des enseignements⁶⁷.

11. Plus largement, la thématique de l'accès (au logement) n'est pas complètement absente des prétoires. Certes, le droit *au* logement est trop souvent écrasé sous le droit *du* logement, et l'importance mise sur le maintien dans les lieux a tendance à oblitérer la nécessité qu'il y a, en amont, à réussir à intégrer cet habitat, mais des magistrats ont nonobstant pris à bras le corps cette difficulté chronologiquement première⁶⁸. Jugé, ainsi, que la conclusion d'un contrat de bail ne saurait être assujettie à l'exigence d'un emploi fixe⁶⁹.

Dans le même ordre d'idées, le droit au logement de l'occupant en place (au sein du parc public) a parfois été mis en balance avec le propre droit au logement des (très)

⁶⁰ Civ. Bruxelles (réf.), 23 mai 2013, *cette revue*, 2015, p. 508, obs. N. BERNARD.

⁶¹ Trib. trav. Bruxelles, 30 avril 2009, R.G. n°09/9382, inédit.

⁶² Trib. trav. Nivelles (2^e ch.), 8 novembre 2005, *Chron. D.S.*, 2008, p. 108.

⁶³ Trib. trav. Bruxelles (16^e ch.), 20 mars 2009, R.G. n° 16-144/08, inédit. Ce jugement a fait l'objet d'une publication par sommaire (*Chron. D.S.*, 2010, p. 116), mais la revue indique erronément la date du 19 décembre 2008.

⁶⁴ J.P. Verviers (2^e canton), 30 juin 2000, *Echos log.*, 2000, p. 119.

⁶⁵ J.P. Nivelles, 22 juin 2010, R.G. n° 10B9928, inédit.

⁶⁶ J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, *Echos log.*, 2000, p. 124 ; J.P. Uccle, 16 avril 2007, *cette revue*, 2007, p. 1003, obs. N. BERNARD ; Trib. trav. Bruxelles (16^e ch.), 20 mars 2009, R.G. n° 16-144/08, inédit, et Trib. trav. Bruxelles, 30 avril 2009, R.G. n° 09/9382, inédit.

⁶⁷ En tout état de cause, la différence entre une obligation de résultat et une obligation de moyens correctement pensée (qui suppose alors des jalons précis à atteindre et un calendrier d'actions à adopter) tend à s'avérer ténue.

⁶⁸ C.C., 1^{er} septembre 2008, n° 130/2008.

⁶⁹ J.P. Roulers, 1^{er} mars 1996, *R.W.*, 1997-1998, p. 1054.

nombreux demandeurs d'une habitation sociale, avec priorité donnée à ces derniers le cas échéant⁷⁰.

12. Preuve de cette étonnante malléabilité (et de la très large ouverture interprétative dont jouit l'article 23), on a, au nom de la dignité humaine qui ouvre cette disposition, condamné un propriétaire pour interruption unilatérale en hiver de la fourniture d'électricité⁷¹. Si le droit à l'énergie n'est pas *stricto sensu* inscrit dans notre charte fondamentale, il est permis de le faire dériver de l'alinéa 1^{er} de l'article 23, ou encore du qualificatif « décent » inscrit à l'alinéa 3.

13. S'il est précisément un domaine où l'article 23 a fait florès, c'est celui de la décence du logement et de la salubrité. C'est que le constituant a tenu de manière explicite à flanquer de l'adjectif « décent » ce logement dont il proclame le droit. Parce qu'elles se réclament de cette disposition fondamentale, qu'elles sont chargées de mettre en œuvre, les normes de qualité portées par les régions ont été unanimement hissées au rang d'ordre public par la jurisprudence, avec pour conséquence la nullité (absolue) du bail portant sur un bien non conforme⁷². Un résultat similaire (l'annulation) a été tiré du fait que, au nom de l'article 23 toujours, a dû être considéré comme hors commerce le logement dont l'état ne respectait pas les prescrits de salubrité⁷³, quand le juge n'a pas estimé qu'il y avait plutôt eu erreur sur la qualité substantielle de la chose⁷⁴. Au demeurant, l'alourdissement des peines associées aux règles flamandes de qualité a été justifié en termes exprès par l'impératif de concrétisation du droit constitutionnel au logement⁷⁵.

Un mouvement similaire, quoique moins appuyé, s'observe au niveau fédéral également. La chose est, là, incontestablement plus surprenante dans la mesure où la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale⁷⁶ est communément coiffée d'un caractère « simplement » impératif (et non d'ordre public), tout comme d'ailleurs l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité⁷⁷. Cette circonstance⁷⁸ n'a pourtant pas empêché des juges de déclarer, sur le pied de l'article 23 de la Constitution, ces règles d'ordre public, les conduisant ici aussi à annuler les baux concernés⁷⁹ (certains biens devant même être soustraits au commerce juridique⁸⁰). Des défauts, par leur gravité, ont attenté à la dignité humaine à un degré tel que le bail devait encourir

⁷⁰ Civ. Bruxelles (75^e ch.), 19 novembre 2010, R.G. n° 2009/3687/A, inédit.

⁷¹ J.P. Uccle, 21 avril 2010, R.G. n° 10A396, inédit.

⁷² J.P. Saint-Trond, 12 avril 2001, *Échos log.*, 2002, p. 204 ; J.P. Zomergem, 24 décembre 2004, *Huur*, 2006, p. 35 ; Civ. Turnhout (3^e ch.), 31 janvier 2005, *Huur*, 2008, p. 197 ; Civ. Turnhout (3^e ch.), 22 mai 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 156 et J.P. Westerlo, 8 janvier 2007, *Huur*, 2008, p. 210. Voy. sur le thème N. BERNARD (sous la dir. de), *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, insalubrité, P.E.B.)*, Bruxelles, Larcier, 2015.

⁷³ J.P. Grâce-Hollogne, 23 juillet 2002, *Échos log.*, 2002, p. 206.

⁷⁴ J.P. Grâce-Hollogne, 17 septembre 1999, *cette revue*, 2000, p. 898.

⁷⁵ Corr. Gand, 20 juin 2005, *Huur*, 2006, p. 86.

⁷⁶ Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

⁷⁷ Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

⁷⁸ Contestée au demeurant par certains : « N'est-il pas enfin choquant que l'article 2 soit simplement impératif ? Est-il exact de dire qu'il ne protège que des intérêts privés ? L'ordre public n'est-il pas intéressé par le respect de la dignité humaine et par la sécurité et la salubrité des logements ? » (P.A. FORIERS, « État du bien loué et bail à la rénovation, loyer et charges, garantie locative, cession et sous-location et transmission du bien loué », *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Bruxelles, Bruylant, 1991, p. 80) ».

⁷⁹ J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre 2000, *Échos log.*, 2001, p. 14 ; J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 18 septembre 2007, R.G. n° 07A1737, inédit et Civ. Gand (IX), 13 juin 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 338.

⁸⁰ J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, *Échos log.*, 2000, p. 124.

l'annulation⁸¹. Et, toujours au niveau fédéral, si la loi du 10 août 2005 sur les marchands de sommeil se montre plus sévère qu'auparavant, c'est semblablement parce qu'elle repose désormais sur ce concept de dignité humaine, lui-même relié au droit constitutionnel à un logement décent⁸².

Mais, pour cardinale que soit cette exigence, le logement décent n'est pas tout. Si elle veut véritablement exercer son rôle de (puissant) intégrateur social, l'habitation doit non seulement satisfaire aux critères de salubrité mais, en plus, rester abordable financièrement (charges comprises), offrir à son titulaire une sécurité d'occupation (dans le temps), bénéficier d'un climat intérieur non nocif, afficher d'appréciables performances énergétiques, être située au sein d'un quartier agréable et vert, profiter d'un environnement sain, jouir d'une desserte en transports publics suffisante, se trouver à proximité d'une série d'équipements collectifs, etc. Le droit au logement, autrement dit, dépasse la simple possibilité d'avoir un toit au-dessus de sa tête et quatre murs, fussent-ils en bon état. Cette conception extensive du droit au logement, qui tend vers un véritable droit à l'*habitat*, plusieurs juges l'ont faite leur⁸³, ce qui est remarquable.

14. S'agissant, enfin, du contentieux objectif, la promulgation d'un droit au logement a induit une conséquence majeure : la mission de mise en œuvre de l'article 23 assignée par le constituant aux différents législateurs a contraint la Cour constitutionnelle, confrontée à des mesures locatives attentatoires dans une certaine proportion au droit de propriété, à respecter l'appréciation de ces législateurs quant à la conformité à l'intérêt général (seule exception : lorsque cette appréciation est manifestement déraisonnable)⁸⁴.

15. Il peut en imposer, ce chapelet de décisions prises sur le pied de l'article 23 de la Constitution ne doit cependant pas donner l'impression que l'invocation du droit au logement a suffi à elle seule à faire pencher la balance en faveur du preneur (pour faire bref). Il n'est pas toujours aisé en effet d'établir cette influence avec une précision absolue (même si la motivation est étoffée). On doit même constater que, dans certains cas (minoritaires), l'article 23 tient principalement de l'ornement ou de la figure de style.

Par ailleurs, ce faisceau de décisions n'est pas entièrement convergent, loin de là. Des nuances – voire des contradictions – existent bien entre ces juridictions⁸⁵ et, au sein même de certaines d'entre elles, on a pu observer parfois de spectaculaires revirements⁸⁶.

16. En prenant un peu de recul maintenant par rapport à cette imposante masse jurisprudentielle, deux tendances supplémentaires se dégagent.

D'abord, le droit à la dignité humaine a fait l'objet d'une utilisation intensive (en cheville avec le droit au logement⁸⁷ ou, même, pris isolément⁸⁸), offrant ainsi la confirma-

⁸¹ J.P. Grâce-Hollogne, 25 janvier 2002, *Échos log.*, 2002, p. 115.

⁸² Corr. Gand, 5 février 2007, *T. Straf.*, 2007, p. 267, note.

⁸³ Civ. Liège (4^e ch.), 29 juin 1987, *Amén.*, 1987, p. 130, note B. HUBEAU ; J.P. Hal, 11 avril 2007, *Huur*, 2008, p. 212 et J.P. Neerpelt-Lommel, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 191. Voy. également C.A., 15 juin 1995, n° 49/95.

⁸⁴ C.C., 26 juin 2008, n° 92/2008 ; C.C., 26 juin 2008, n° 93/2008 et C.C., 1^{er} septembre 2008, n° 130/2008. Voy. également C.C., 7 mars 2007, n° 33/2007, *R.W.*, 2007-2008, p. 642, note B. HUBEAU.

⁸⁵ Comparez par exemple J.P. Grâce-Hollogne, 23 juin 2000, *Echos log.*, 2001, p. 15 et J.P. Ostende (2^e canton), 1^{er} juin 2005, *Echos log.*, 2007, n° 2, p. 26.

⁸⁶ Comparez Corr. Termonde, 18 novembre 1997, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 266, note S. DE TAEYE et F. VAN ACKER (notons que le résumé que *Jura* – qui renseigne d'ailleurs *Civ. Termonde*... – propose de cette décision est contraire au contenu réel de celle-ci) et Corr. Termonde, 14 juin 2004, *T.M.R.*, 2005, p. 711.

⁸⁷ J.P. Zomergem, 24 décembre 2004, *Huur*, 2006, p. 35 ; Civ.Turnhout (3^e ch.), 31 janvier 2005, *Huur*, 2008, p. 197 et Civ. Turnhout (3^e ch.), 22 mai 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 156.

⁸⁸ Civ. Namur, 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n° 7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS ; J.P. Verviers (2^e canton), 30 juin 2000, *Echos log.*, 2000, p. 119 ; Trib. trav. Bruxelles, 30 avril 2009, R.G. n° 09/9382, inédit et J.P. Bruxelles

tion que l'alinéa 1^{er} de l'article 23 de la Constitution, en raison notamment de son libellé univoque⁸⁹, est susceptible – davantage sans doute que les suivants – d'effets directs. Cette disposition, en tout cas, a joué à plein manifestement son rôle de référence transcendante.

Ensuite, le droit au logement fut parfois invoqué de concert avec d'autres droits économiques, sociaux et culturels, tels que le droit à l'environnement⁹⁰, le droit à la santé⁹¹ ou encore le droit à l'aide sociale⁹² (tous trois reconnus eux aussi par l'article 23) ; on a là, même, la manifestation du caractère multidisciplinaire d'une prérogative résolument protéiforme. Dans d'autres espèces, c'est à ce droit de l'homme de la première génération qu'est le droit au respect de la vie privée et familiale que le droit au logement a été apparié⁹³.

17. Certes, en guise de conclusion, on s'accorde généralement pour reconnaître que la sanction juridictionnelle n'est pas nécessaire pour forger la juridicité d'une règle (même si c'est le mode le plus radical). Certes encore, « ce n'est pas parce qu'un texte ne confère pas de droits subjectifs qu'il cesse d'être du droit »⁹⁴ et, en tout état de cause, « il convient de se départir de l'idéologie juridique actuelle définissant la juridicité des droits de l'homme en termes de droits subjectifs »⁹⁵. Par-delà, il n'empêche, le droit constitutionnel au logement a, en certaines espèces ici recensées, bel et bien été doté d'effets juridiques similaires. Comme si, en quelque sorte, les magistrats n'avaient pas voulu abandonner à la seule volonté de l'État la réalisation (ou la non-réalisation...) des engagements inscrits au cœur de notre Constitution.

Et non seulement l'article 23 peut-il, à l'analyse de cette jurisprudence, apparaître comme producteur d'effets directs (dans certaines circonstances), mais également a-t-il engendré son lot d'effets *indirects*. Qu'il s'agisse de l'incitation législative (l'obligation du législateur de concrétiser le prescrit de la charte fondamentale)⁹⁶, du *standstill* (l'interdiction pesant sur ce même législateur de raboter le niveau de protections sociales déjà atteint au jour de la consécration constitutionnelle)⁹⁷ ou encore de l'interprétation conforme (en cas de conflit sur la portée de lois concurrentes, le magistrat devra préférer à toute norme celle qui se rapproche le plus de l'objectif posé par le prescrit constitutionnel)⁹⁸, la mobilisation était, ici aussi, au rendez-vous.

Nicolas BERNARD
Professeur à l'Université Saint-Louis

(4^e canton), 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, obs. N. BERNARD. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, *Échos log.*, 2000, p. 124.

⁸⁹ Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

⁹⁰ C.E. (X^e ch.), 31 octobre 2001, *Verduyn*, n°100.514, *T.M.R.*, 2002, p. 278.

⁹¹ J.P. Saint-Trond, 12 avril 2001, *Échos log.*, 2002, p. 204 ; Corr. Gand, 20 juin 2005, *Huur*, 2006, p. 86 ; Trib. trav. Bruxelles (16^e ch.), 20 mars 2009, *R.G.* n° 16-144/08, inédit, et C.E. (13^e ch.), 16 mars 2010, *Huys et Kupka*, n° 161.252, *T. Gem.*, 2007, p. 235. Voy. également J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.T.*, 1999, p. 156 ; J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, *Échos log.*, 2000, p. 124 et J.P. Nivelles, 22 juin 2010, inédit, *R.G.* n° 10B9928.

⁹² Civ. Arlon, 7 juin 1994, *R.G.D.C.*, 1995, p. 251 ; Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ et Trib. trav. Nivelles (2^e ch.), 8 novembre 2005, *Chron. D.S.*, 2008, p. 108.

⁹³ Civ. Liège (4^e ch.), 29 juin 1987, *Amén.*, 1987, p. 130, note B. HUBEAU ; Civ. Liège (4^e ch.), 16 janvier 1990, *R.G.D.C.*, 1990, p. 474 ; J.P. Roulers, 1^{er} mars 1996, *R.W.*, 1997-1998, p. 1054 et C.E. (13^e ch. réf.), 26 juin 2002, *Fadi export et Karim*, n° 108.505. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Échos log.*, 2005, n° 5, p. 16 et J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008, *Echos log.*, 2009, n° 3, p. 33.

⁹⁴ J. FIERENS, *Droit et pauvreté. Droits de l'homme, sécurité sociale, aide sociale*, Bruxelles, Bruylant, 1992, p. 105.

⁹⁵ I. HACHEZ, « L'effet de *standstill* : le pari des droits économiques, sociaux et culturels ? », *A.P.T.*, 2000/1, p. 32.

⁹⁶ C.C., 1^{er} septembre 2008, n° 130/2008 ; C.C., 26 juin 2008, n° 92/2008 et C.C., 26 juin 2008, n° 93/2008.

⁹⁷ Voy. (de manière implicite) C.C., 10 juillet 2008, n° 101/2008.

⁹⁸ J.P. Hal, 11 avril 2007, *Huur*, 2008, p. 212 et J.P. Uccle, 15 mars 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 166.