

Covid-19, expulsions domiciliaires, droit au logement et droit à la santé

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

I - MISE EN CONTEXTE

1. Si la crise sanitaire liée au Covid-19 a bouleversé nos existences et soulevé une noria de questions juridiques, dans tous les domaines (droit de la santé¹, droit social², droit public et institutionnel³, vie privée⁴, ...), il est un secteur particulièrement impacté par le confinement : le logement⁵. C'est que l'injonction sanitaire (et proprement vitale) du « rester chez soi »⁶ requiert de disposer d'une habitation. Jamais notre lieu de vie, vu comme sanctuaire et refuge, n'a trouvé plus éclatante consécration qu'aujourd'hui. Les murs et le toit ont offert à la fameuse « bulle » familiale l'enveloppe matérielle seule à même de les protéger contre les contaminations extérieures. Il a semblé intéressant dès lors d'étudier la manière avec laquelle notre droit a appréhendé cette situation exceptionnelle. Les autorités en charge de la politique du logement ont-elles, en d'autres termes, adapté l'arsenal juridique pour consolider le séjour des résidents *in situ* et raffermir le lien qui les unit à leur habitat ?

2. La réponse est incontestablement affirmative, puisqu'un faisceau de mesures, relevant de différents registres, a été adopté en ce sens. Le cadre restreint de cette contribution obligeant à faire des choix, focale a été placée sur la Région bruxelloise, ressort administratif et géographique doublement le plus touché il est vrai par la crise du logement comme par la pandémie⁷.

¹ Voy. A. FEYT et A. ANTOINE, « Les structures de santé face au Covid-19, en mode dégradé », in S. Parsa et M. Uyttendaele (dir.), *La pandémie du Covid-19 face au droit*, Limal, Anthemis, 2021, pp. 393 et s.

² Voy. Fr. HENRY et M. HENRION, « Quelques réflexions sur les incidences du Covid-19 sur le droit du travail et le bien-être au travail », *La pandémie du Covid-19 face au droit*, *ibidem*, pp. 255 et s.

³ Voy. E. SLAUTSKY et C. LANSSENS, « Le recours aux pouvoirs spéciaux dans le contexte de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 : une première évaluation », *La pandémie du Covid-19 face au droit*, *ibidem*, pp. 79 et s.

⁴ Voy. S. PARSA et Y. POULLET, « Les droits fondamentaux à l'épreuve du confinement et du déconfinement : le *tracing* », *La pandémie du Covid-19 face au droit*, *ibidem*, pp. 137 et s.

⁵ Voy. S. LEBEAU et B. LOUVEAUX, « Bail et coronavirus : quelques réflexions », in (dir.), *Le bail dans tous ses états*, Limal, Anthemis, 2020, pp. 297 et s., ainsi que N. BERNARD et A. GARSOU, « Logement, bail et Covid-19 », *La pandémie du Covid-19 face au droit*, *op. cit.*, pp. 303 et s.

⁶ « Les personnes sont tenues de restées [sic] chez elles », exhortait d'ailleurs le législateur. « Il est interdit de se trouver sur la voie publique et dans les lieux publics, sauf en cas de nécessité et pour des raisons urgentes telles que [...] » (art. 8, *in limine*, de l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, *M.B.*, 23 mars 2020).

⁷ L'essentiel des dispositifs wallon et flamand pris en cette matière se trouve, pour les premiers, dans l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux 4 du 18 mars 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 20 mars 2020 ainsi que dans l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux 22 du 22 avril 2020 prenant des mesures diverses en matière de bail d'habitation, *M.B.*, 28 avril 2020, et, pour les seconds, dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 27 mars 2020 relatif aux mesures en faveur des marchés de location privé et social à la suite des mesures de lutte contre le coronavirus prises par le Conseil national de sécurité à partir du 12 mars 2020, *M.B.*,

D'abord, les délais de préavis en matière de bail ont été suspendus (à tout le moins ceux qui étaient en cours au 18 mars 2020 ou ont pris cours à partir du 1^{er} avril 2020)⁸. On le sait, le délai de préavis sert généralement, pour le locataire, à préparer son logement ; or, la pandémie empêche tout déménagement et même, en amont, toute visite de logement. Par la généralité de ses termes⁹, toutefois, la mesure s'applique également au *locataire* (désireux de partir).

À l'inverse, la durée du préavis donné par le locataire étudiant a été rabotée (passant de deux à un mois)¹⁰. Il s'agissait par là de faciliter le départ de l'étudiant, puisque le confinement a (triplement) fait perdre au logement de sa valeur ajoutée : l'enseignement à distance s'est généralisé (ce qui a relativisé la nécessité d'habiter près de l'établissement d'enseignement), les étudiants ont éprouvé le besoin (légitime) de retrouver leur bulle familiale pour affronter le *lockdown*, et il fallait délier d'un bail parfois onéreux les étudiants qui travaillaient pour payer leur kot (et qui, en période de confinement, ont vu leurs revenus chuter fatalement).

Par ailleurs, les instances bruxelloises ont imaginé une mesure d'ordre pécuniaire, destinée à aider les locataires à acquitter leur loyer (et, partant, à pérenniser leur séjour dans le bien loué). Ainsi, les preneurs (salariés ou indépendants) dont les revenus n'excédaient déjà pas un certain seuil et qui ont « subi une diminution ou une perte totale des revenus professionnels en raison des mesures de distanciation sociale » ont eu droit à une prime unique de près de 214,68 euros¹¹.

Enfin, la possibilité légale existe depuis 1993 de réquisitionner des bâtiments vides au profit des sans-abri¹². Jamais (ou presque) cette législation n'a-t-elle été appliquée à Bruxelles¹³. Il a fallu attendre le Covid-19 pour voir enfin les autorités publiques s'en emparer¹⁴. Il reste à espérer qu'elles ne délaissent pas ce levier sitôt la pandémie éloignée.

3. Ceci étant, la mesure la plus emblématique fut sans conteste la suspension des expulsions domiciliaires, laquelle focalisera dès lors le propos. Notons déjà cependant que c'est la mise en œuvre effective de la décision d'éviction qui a ainsi été interdite durant la période litigieuse et non, en amont, le prononcé judiciaire de celle-ci¹⁵. Et que, en aucune manière, le moratoire n'a pour effet de purger les dettes du loyer du passé¹⁶.

31 mars 2020 ainsi que dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 mai 2020 relatif aux mesures visant à stimuler la relance du marché locatif privé et social après les mesures restrictives pour contenir le coronavirus, *M.B.*, 29 mai 2020.

⁸ Art. 231/1 du Code bruxellois du logement, inséré par l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux 2020/017 du 14 mai 2020 introduisant des mesures temporaires dans le Code bruxellois du logement en matière de préavis en raison de la crise sanitaire causée par le COVID-19, *M.B.*, 25 mai 2020.

⁹ Tous les préavis sont concernés, y compris ceux qui sont donnés par le locataire.

¹⁰ Art. 256/1 du Code bruxellois du logement, inséré par l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 14 mai 2020.

¹¹ Art. 2, 2^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux 2020/028 du 28 mai 2020 visant à octroyer une prime de soutien aux locataires à revenus modestes qui subissent une perte de revenus en raison de la crise sanitaire dû au COVID-19, *M.B.*, 3 juin 2020.

¹² Art. 134bis de la nouvelle loi communale, introduit par la loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire, *M.B.*, 4 février 1993, art. 27. Voy. également l'arrêté royal du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134bis de la nouvelle loi communale, *M.B.*, 30 décembre 1993, ainsi que la circulaire du Ministre de l'Action sociale et du logement de la Région wallonne du 30 mars 1995 relative au droit de réquisition d'immeubles abandonnés.

¹³ Cf. N. BERNARD, « Bonnes pratiques des communes bruxelloises en matière de logement », *Échos log.*, n°123, juillet 2018, pp. 27 et s.

¹⁴ À commencer par la commune d'Ixelles.

¹⁵ Voy. J.P. Bruges, 8 mai 2020, *Huur*, 2020, p. 117.

¹⁶ Cf., en matière de bail commercial ici, J.P. Bruges, 28 mai 2020, *Huur*, 2020, p. 214.

II - LA SUSPENSION DES EXPULSIONS DOMICILIAIRES

Section 1 - Description

4. L'histoire des dispositifs imaginés à Bruxelles pour accompagner les effets du confinement débute par une singularité juridique¹⁷ : avant même l'adoption de l'ordonnance de pouvoirs spéciaux (par laquelle le pouvoir législatif a délégué au Gouvernement la compétence de « prendre toutes les mesures utiles pour prévenir et traiter d'urgence, sous peine de péril grave, toute situation qui pose problème dans le cadre strict de la pandémie COVID-19 et de ses conséquences, notamment dans les domaines suivants : [...] la prise en charge des effets socio-économiques de la pandémie »¹⁸), le Ministre-Président a sorti en toute urgence un arrêté « interdisant les expulsions domiciliaires »¹⁹. Cette précipitation peu orthodoxe a, *a minima*, ceci d'intéressant pour nous qu'elle révèle l'importance proprement vitale dont on investit le logement, qui passe toute autre espèce de considération manifestement, y compris juridique. Définitivement, la mise sur le carreau est l'antithèse du « rester chez soi ».

Sur le fond cette fois, en effet, le gel des expulsions peut s'adosser sur de solides arguments. D'abord, la mise à la rue, déjà nocive en soi, expose jusqu'à la vie dans un environnement de pandémie. À la rue, ensuite, l'expulsé risque d'y demeurer longtemps, car retrouver un logement s'avère des plus malaisés en période de coronavirus, les visites des biens offerts à la location étant interdites. Comment, par ailleurs, respecter le couvre-feu si nul abri n'est disponible ? Enfin, la circonstance que le ménage évincé soit hébergé par des amis ne résout pas le problème *in casu*, puisque ce regroupement de personnes (ne faisant pas partie de la même bulle) est précisément, et à raison, ce que l'on cherche à empêcher en période de crise sanitaire. C'est ce qu'exprimait également le juge de paix de Namur durant le (second) confinement : « L'expulsion sollicitée conduira le ménage à se retrouver sans domicile fixe ou à se loger de manière urgente chez des relations et donc à se rassembler au sein d'un même logement, exposant chacun à la propagation de la pandémie »²⁰. Ce raisonnement l'a (logiquement) conduit à refuser²¹ de faire droit au déguerpissement sollicité, quand bien même les occupants se trouvaient être en défaut de paiement du loyer (depuis plusieurs mois déjà).

5. Courant initialement jusqu'au 3 avril 2020²², la prohibition des expulsions domiciliaires a été prolongée une première fois jusqu'au 3 mai 2020²³, avant qu'un nouvel arrêté²⁴ fixe au 31 août 2020²⁵ le *terminus ad quem* (qu'on croyait définitif à l'époque). Le répit fut cependant de

¹⁷ Qu'on laissera aux publicistes le soin de débrouiller (et que, de toute façon, le périmètre relativement précis de cette contribution ne permet pas de traiter).

¹⁸ Art. 2, §1^{er}, 3^e, tiret, de l'ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19, *M.B.*, 20 mars 2020.

¹⁹ Arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2020 interdisant les expulsions domiciliaires, *M.B.*, 20 mars 2020. Voy., dans les régions voisines, l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux 4 du 18 mars 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 20 mars 2020 et l'art. 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 27 mars 2020 relatif aux mesures en faveur des marchés de location privé et social à la suite des mesures de lutte contre le coronavirus prises par le Conseil national de sécurité à partir du 12 mars 2020, *M.B.*, 31 mars 2020.

²⁰ J.P. Namur, 24 novembre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, p. 54.

²¹ Au nom de l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 55 du 6 novembre 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 13 novembre 2020.

²² Art. 2 de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2020.

²³ Art. 1^{er} de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 avril 2020 prolongeant la durée de l'interdiction des expulsions domiciliaires jusqu'au 3 mai inclus, *M.B.*, 8 avril 2020.

²⁴ Pris, celui-là, en vertu des pouvoirs spéciaux expressément.

²⁵ Art. 2 de l'arrêté de pouvoirs spéciaux n° 2020/023 du 20 mai 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliaires jusqu'au 31 août 2020 inclus, *M.B.*, 29 mai 2020.

courte durée pour les propriétaires puisque, dès le début du mois de novembre, la deuxième vague a amené les autorités à imposer une nouvelle suspension des expulsions, jusqu'au 13 décembre d'abord²⁶, terme reculé plusieurs fois par la suite : 15 janvier 2021²⁷, 1^{er} mars 2021²⁸, 31 mars 2021²⁹, et, pour terminer, 25 avril 2021³⁰ (toutes les dates s'entendent « incluses »)³¹.

Section 2 - Commentaires généraux

6. Ces textes successifs appellent plusieurs commentaires. D'abord, l'interdiction des expulsions se veut extensive quant à son champ d'application matériel, puisque l'expression mobilisée (« toutes les décisions judiciaires et administratives »³²) désigne aussi bien les évictions trouvant leur origine dans un manquement contractuel du locataire (et diligentes par un juge³³) que celles qui sont dictées par un problème de salubrité³⁴ (à l'initiative alors du service administratif *ad hoc*³⁵ ou du bourgmestre³⁶).

Il reste à voir si la formule englobe aussi les ordonnances d'évacuation prises, à propos d'un bien squatté et en vertu de la loi du 18 octobre 2017, par le procureur du Roi (qui n'est à proprement parler ni un juge ni une administration)³⁷. Il semble en tous cas, à lire les préambules des arrêtés instituant et prolongeant le moratoire (qui insistent sur la situation des occupants sans titre ni droit³⁸), que telle ait été l'intention des autorités ; la doctrine est du même avis

²⁶ Art. 1^{er} de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliées, *M.B.*, 6 novembre 2020.

²⁷ Art. 1^{er} de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 décembre 2020 modifiant l'arrêté de police du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliées, *M.B.*, 11 décembre 2020.

²⁸ Art. 1^{er} de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 janvier 2021 modifiant l'arrêté de police du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliées, *M.B.*, 15 janvier 2021.

²⁹ Art. 1^{er} de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 février 2021 modifiant l'arrêté de police du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliées, *M.B.*, 1^{er} mars 2021.

³⁰ Art. 1^{er} de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 modifiant l'arrêté de police du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliées, *M.B.*, 8 avril 2021.

³¹ Cf., pour les prolongations du moratoire sur les expulsions dans le sud du pays, l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2020 de pouvoirs spéciaux n°12 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°4 du 18 mars 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 7 avril 2020, l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°18 du 17 avril 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°4 du 18 mars 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 22 avril 2020, l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°33 du 4 mai 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°4 du 18 mars 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 8 mai 2020, l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°40 du 13 mai 2020 suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 18 mai 2020.

³² « L'exécution de toutes les décisions judiciaires et administratives ordonnant une expulsion de domicile est automatiquement suspendue jusqu'au 3 mai 2020 inclus » (art. 2 de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2020).

³³ Art. 219, §3, du Code bruxellois du logement.

³⁴ Art. 8, al. 1^{er} et 2, du Code bruxellois du logement.

³⁵ À Bruxelles, la Direction de l'administration régionale du logement (D.I.R.L.), dont les décisions sont exécutées par le bourgmestre concerné (sur la base de l'article 133 de la nouvelle loi communale).

³⁶ Sur pied cette fois de l'article 135, §2, de la nouvelle loi communale. Le bourgmestre prend bien, à cette occasion, des actes administratifs (cf. notamment C.E. (VI), 18 juin 2019, 244.838, *Militello*).

³⁷ Art. 12 de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, *M.B.*, 6 novembre 2017. Cf. sur la question Chr. GUILLAIN, « Le squattage désormais punissable : nouveau dispositif emblématique de lutte contre la précarité », *Actualités en droit pénal 2019*, sous la direction de H. Bosly et Chr. De Valkeneer, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 191 et s., ainsi que N. BERNARD, « Occupation sans titre ni droit et squat : actualités et état des lieux », *Le forum de l'immobilier*, 2019, pp. 6 et s.

³⁸ « Considérant que la situation particulière de vulnérabilité des occupants sans droit ni titre plus nombreux à Bruxelles que dans les autres régions justifie également l'adoption de mesures spécifiques ; Considérant que le nombre cumulé d'occupants sans droit ni titre dépasse plusieurs centaines de personnes sur le territoire de la Région [...] » (art. 1^{er} de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021, par exemple).

manifestement³⁹. Pourtant, sur le terrain, la situation est plus contrastée⁴⁰. La question, ceci étant, a d'une certaine manière été réglée par la Cour constitutionnelle, qui a mis à néant cette prérogative⁴¹ ; elle pourrait rebondir toutefois si venait à aboutir la proposition de loi visant à confier ce pouvoir-là au juge d'instruction plutôt⁴².

7. Second commentaire général : il y a quelque incohérence à empêcher toute expulsion au nom de la santé publique alors que, dans les cas extrêmes, l'occupant joue son intégrité physique et son existence en prolongeant son séjour (ne serait-ce que d'une heure) dans un logement gravement insalubre. À tout prendre, le danger est moindre pour une personne mise sur le carreau que pour celle qui habite un immeuble guetté en permanence par l'effondrement, l'incendie ou une explosion par exemple, sans même parler de l'intoxication de l'occupant au monoxyde de carbone. Dans ces situations pas si marginales que ça, tout attermoisement dans le déguerpissement peut s'avérer coupable — et mortel. C'est ce qu'a bien compris (mais avec retard) l'exécutif bruxellois, en disposant dans son troisième arrêté⁴³ : « Toute expulsion domiciliaire est interdite jusqu'au 31 août 2020 à l'exception des expulsions justifiées par un péril grave et imminent pour la sécurité publique [...] »⁴⁴.

Dans un registre similaire, le maintien forcé dans son logement d'une personne victime de violence conjugale ou intrafamiliale peut s'avérer fatal pour elle. Or, ce cas ne semble pas avoir été pris en considération par les autorités, lui. Certes, le Ministre-Président assure, dans le préambule de son arrêté du 4 novembre 2020 par exemple, que « les décisions d'expulsions urgentes prises notamment pour des raisons intrafamiliales telles que les violences conjugales ne sont pas visées par l'interdiction », mais cette précision cardinale n'est nullement répercutée dans le texte même ; en tout état de cause, il est difficile de soutenir qu'une pareille situation, aussi dramatique soit-elle, s'assimile à un « péril grave et imminent pour la sécurité publique » (qui justifie, à titre exceptionnel, la neutralisation du moratoire).

8. Troisième remarque : la gravité de la situation sanitaire n'a manifestement pas empêché le Gouvernement de manquer de rigueur dans l'enchaînement chronologique de ses mesures et, surtout, de célérité dans l'opérationnalisation de celles-ci. *Primo*, la publication de l'arrêté⁴⁵ prolongeant la première période de suspension est intervenue quatre jours *après*⁴⁶ la fin de celle-ci⁴⁷ !

Secundo, et plus préoccupant encore, les autorités bruxelloises ont eu beau doter leur deux premiers arrêtés « d'application immédiate »⁴⁸, elles ont perdu de vue peut-être que cette locution ne signifie nullement que le texte sort ses effets le jour de sa publication au *Moniteur*

³⁹ G. CARNOY, « COVID-19 : on ne peut plus expulser ! », *Carnet de route en droit immobilier*, 20 mars 2020.

⁴⁰ Voy. notamment *Le Soir*, 11 décembre 2020 (à propos d'une occupation de migrants à Jette, que la commune souhaitait voir prendre fin) ; cf. également la position analogue de la commune d'Uccle par exemple (relative à l'occupation d'une maison sise au 865 chaussée d'Alsemberg, propriété de la Région bruxelloise). En revanche, une commune comme Ixelles s'y est refusée (*L'Écho*, 21 avril 2021).

⁴¹ C.C., 12 mars 2020, n°39/2020.

⁴² Proposition de loi déposée le 16 avril 2020 modifiant la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2019-2020, n°55-1170/001.

⁴³ Celui qui étire jusqu'au 31 août 2020 le moratoire sur les expulsions.

⁴⁴ Art. 2 de l'arrêté de pouvoirs spéciaux n° 2020/023 du 20 mai 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliaires jusqu'au 31 août 2020 inclus, *M.B.*, 29 mai 2020, souligné par nous.

⁴⁵ Celui du 3 avril 2020.

⁴⁶ C'est-à-dire, le 8 avril 2020.

⁴⁷ Le 3 avril à minuit.

⁴⁸ Art. 4 de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2020 et art. 3 de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 avril 2020.

belge (et encore moins avant) ; délimitant ce que l'on appelle le champ d'application dans le temps d'une norme, cette formule désigne schématiquement l'aptitude de celle-ci à régir les procédures déjà en cours, ce qu'accréditent à la fois le guide officiel de légistique du Conseil d'État⁴⁹ et la jurisprudence de sa section du contentieux administratif⁵⁰. Partant, et en l'absence de toute précision sur ce point dans ces deux arrêtés, ceux-ci sont entrés en vigueur le dixième jour qui a suivi celui de leur publication⁵¹, soit seulement le 30 mars 2020 (pour l'arrêté du 17 mars 2020) et le 18 avril 2020 (pour l'arrêté du 3 avril 2020). Résultat : des expulsions ont encore pu être mises en œuvre treize jours après un arrêté pris pourtant au nom de « l'urgence »⁵² et la suspension des évictions s'est fâcheusement interrompue pour un demi-mois quelques jours à peine après son instauration !

Tertio, et c'est peut-être le plus grave, l'arrêté imposant la nouvelle date du 31 août a été adopté le 20 mai 2020 et n'est entré en vigueur que le 29 mai 2020⁵³... alors que la dernière prolongation avait expiré dès le 3 mai 2020 (à minuit) — ce qui a laissé un « trou » de près de quatre semaines.

Quarto, le dernier arrêté, qui a reculé du 31 mars 2021 au 25 avril 2021 l'échéance de l'interdiction⁵⁴, a non seulement fixé sa date d'entrée en vigueur au 2 avril 2021⁵⁵ mais, en plus, n'a été publié que le 8 avril 2021, ce qui a conduit à une application rétroactive du texte (et a pu tromper les attentes de certains bailleurs).

Section 3 - Violation du droit de propriété ?

§ 1. *Pro*

9. La principale question juridique que soulève l'interdiction des expulsions a trait à la compatibilité de celle-ci avec le droit de propriété. La question, il est vrai, mérite d'être posée, à plusieurs titres. En son principe même, déjà, le moratoire porte atteinte au droit de propriété, protégé par la Constitution⁵⁶ comme par la Convention européenne des droits de l'homme⁵⁷. Ensuite, la durée de la prohibition a de quoi interpeller puisque les propriétaires ont été privés près d'une année en tout de la possibilité de recouvrer la jouissance de leur logement. Certes,

⁴⁹ « Ne confondez pas l'entrée en vigueur d'un acte avec son champ d'application dans le temps. L'entrée en vigueur désigne le moment à partir duquel les conséquences juridiques de l'acte peuvent se produire. Par contre, le champ d'application dans le temps désigne le moment à partir duquel les faits juridiques pris en considération par l'acte doivent se produire pour que les conséquences juridiques prévues par l'acte puissent leur être appliquées (Conseil d'État, *Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, 2008, p. 92).

⁵⁰ Le moyen selon lequel l'arrêté royal du 7 novembre 2000 modifiant l'arrêté royal du 31 mai 1989 sur la fusion d'hôpitaux remettrait rétroactivement en cause les agréments antérieurement délivrés « confond les exigences du principe de la non-rétroactivité des actes et règlements administratifs et celles de l'application immédiate de ceux-ci, en vertu duquel une réglementation nouvelle s'applique, dès son entrée en vigueur, aux effets futurs d'une décision juridique unilatérale antérieure » (C.E. (VI), 18 février 2005, 140.846, Fédération des institutions hospitalières de Wallonie et crts., souligné par nous).

⁵¹ En application du droit commun : art. 39 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, *M.B.*, 14 janvier 1989.

⁵² Cf. le préambule de l'arrêté du 17 mars 2020.

⁵³ C'est-à-dire, ici, au jour de la publication du texte; cf. l'art. 4 de l'arrêté du 20 mai 2020.

⁵⁴ L'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021.

⁵⁵ Autorisant par là toutes les expulsions le 1^{er} avril 2021.

⁵⁶ Art. 16.

⁵⁷ Art. 1^{er} du premier Protocole additionnel. Cf. entre autres Fr. SUDRE, « Le 'droit au respect de ses biens' au sens de la Convention européenne des droits de l'homme », *La protection du droit de propriété par la Cour européenne des droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2006, pp. 1 et s.

seule l'éviction a été gelée, et pas la déduction du loyer⁵⁸ (ou d'une indemnité d'occupation correspondante en cas de terminaison du bail durant le moratoire), lequel doit continuer à être payé intégralement durant la pandémie. Force est toutefois de constater que nombre de preneurs sont insolvable de toute façon ; par ailleurs, le maintien forcé du preneur impécunieux dans le logement fait gonfler la dette et, corrélativement, empêche le bailleur de rentabiliser à nouveau le bien (en le donnant en location à un autre individu).

10. Par ailleurs, d'autres mécanismes (que l'interdiction pure et simple des expulsions) sont susceptibles de venir en aide au preneur et de retarder sa sortie de l'habitation. Par exemple, celui-ci est libre de solliciter auprès du bailleur une prorogation de bail pour « circonstances exceptionnelles »⁵⁹. C'est ce qu'indique, en creux, le juge de paix de Bruges, qui ordonne la restitution du bien loué (au jour où le moratoire aura pris fin) au motif que le locataire n'a pas introduit une telle requête⁶⁰. En tous cas, la pandémie elle-même a été regardée en justice comme une telle circonstance (aux côtés de l'âge avancé du preneur et de son isolement social)⁶¹ ; il est exact que le *lockdown* a pu empêcher le locataire d'investir son nouveau logement (déménagement interdit) ou d'y faire des travaux, voire d'en chercher un, ce qui incline en faveur de la prorogation du bail existant⁶².

Il est également loisible au locataire de postuler en justice un délai de grâce, sur pied de l'article 1244, alinéa 2, de l'ancien Code civil⁶³.

Sur un autre plan, la présence de « circonstances d'une gravité particulière » peut conduire le magistrat à différer l'éviction⁶⁴.

Sans compter que, de manière générale, le centre public d'action sociale est tenu d'offrir aux évincés « d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale » (et « de la manière la plus appropriée »)⁶⁵ ; il n'est jusqu'à l'occupant sans titre ni droit à ne bénéficier d'une protection, puisque des « circonstances exceptionnelles et graves » peuvent produire un pareil effet dilatoire⁶⁶.

11. Plus globalement, si les restrictions au droit de propriété sont admises⁶⁷, encore doivent-elles rester dans un juste rapport de proportionnalité⁶⁸. Il est permis à cette aune de se demander si le moratoire bruxellois, qui a abouti à priver de rentrées locatives pour plus de trois cents jours au total les bailleurs confrontés à des preneurs en cessation de paiement par exemple

⁵⁸ J.P. Bruges, 28 mai 2020, *Huur*, 2020, p. 214.

⁵⁹ Art. 250 et s. du Code bruxellois du logement. Sur ce dispositif, voy. B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 415 et s., ainsi que N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier 2020, pp. 393 et s.

⁶⁰ J.P. Bruges, 8 mai 2020, *Huur*, 2020, p. 117.

⁶¹ J.P. Gand, 16 juillet 2020, *Huur*, 2020, p. 180.

⁶² S. LEBEAU et B. LOUVEAUX, « Bail et coronavirus : quelques réflexions », in (dir.), *Le bail dans tous ses états*, Limal, Anthemis, 2020, p. 326.

⁶³ Toujours d'application.

⁶⁴ Art. 1344^{quater}, al. 1^{er}, du Code judiciaire.

⁶⁵ Art. 1344^{sexies}, §3, du Code judiciaire.

⁶⁶ Art. 1344^{decies}, al. 1^{er}, du Code judiciaire.

⁶⁷ Voy. sur le thème P. LECOCQ et P. LEWALLE (dir.), *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, Bruxelles, Larcier, 2005, S. MARCUS HELMONS (dir.), *Le droit de propriété en Europe occidentale et orientale. Mutations et limites d'un droit fondamental*, Bruxelles, Bruylant, 1995 et N. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », *La propriété et ses limites*, sous la direction de B. Weiniger et al., Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, pp. 55 et s.

⁶⁸ C.C., 26 juin 2008, n°92/2008, B.12.

(parfois déjà *avant* le confinement⁶⁹), satisfait à cette exigence⁷⁰. À titre de comparaison, le dispositif analogue instauré en Wallonie est arrivé à échéance le 8 janvier 2021⁷¹ (soit plus de trois mois et demi plus tôt qu'à Bruxelles). Et, par surcroît, l'indisponibilité du logement se prolongera à Bruxelles (bien) au-delà du 25 avril 2021 puisque l'expiration de la trêve a submergé littéralement les huissiers de justice et les services policiers d'appui, incapables d'absorber rapidement le flot de requêtes jusque-là contenues ; concrètement, certains propriétaires seront dans l'incapacité matérielle de récupérer leur bien avant le mois de... décembre 2021 (!), prévient la zone de police Bruxelles-Midi par exemple⁷².

§ 2. *Contra*

12. Les différents arguments ci-avant énumérés doivent cependant être mis en balance avec deux prérogatives fondamentales, qui leur font face : le droit au logement et le droit à la santé, consacrés eux aussi par la Constitution⁷³. La tension entre le droit de propriété et le premier est classique⁷⁴. « Dans l'exercice de leur compétence en matière de logement, les régions peuvent apporter des restrictions au droit de propriété, notamment en vue de donner exécution à l'article 23 de la Constitution », a déjà martelé la Cour constitutionnelle par exemple ; « la mise en œuvre d'une politique du logement implique en effet que des limites soient apportées à l'exercice des droits des titulaires de droits réels sur les immeubles concernés par les mesures destinées à atteindre les objectifs du législateur en matière de droit au logement »⁷⁵. On n'y reviendra pas dès lors (dans le cadre restreint de cette contribution), sinon pour reproduire les propos éclairants émis, dès l'entame de l'actuelle crise sanitaire, par la Rapporteuse spéciale des Nations unies sur le droit à un logement convenable. L'habitation, observe-t-elle, est devenu la « première ligne de défense contre le coronavirus », faisant par suite que les expulsions sont « incompatibles avec la politique de "rester à la maison" ». Du reste, « face à cette pandémie », être expulsé de son logement est une « condamnation à mort potentielle ». Conclusion : « en cas d'urgence », le droit à un logement adéquat « ne peut faire l'objet d'une dérogation ». Aussi enjoint-elle les États à « déclarer la fin de toute expulsion, en tout endroit et de toute personne, jusqu'à la fin de la pandémie » (et, même, « pendant une période de temps ultérieure raisonnable »)⁷⁶.

13. L'invocation du droit à la santé, comme contrepoids de la propriété, est sans doute plus neuve. Encore que le lien ne soit pas complètement inédit. De fait, de nombreux juges belges ont déjà sursis à la résiliation d'un bail ou à une expulsion au nom de la santé de l'occupant (et de l'article 23 de la Constitution)⁷⁷ ; parfois même, c'est la santé *mentale* (défaillante) du

⁶⁹ Sans rapport donc avec le virus.

⁷⁰ Cf. O. HAMAL, « Prolongement du moratoire sur les expulsions domiciliaires jusqu'au 31 août en Région de Bruxelles-Capitale », *Le cri*, n°446, septembre 2020, p. 11.

⁷¹ Art. 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°73 du 21 décembre 2020 prolongeant temporairement la suspension de l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 30 décembre 2020.

⁷² *L'Écho*, 21 avril 2021.

⁷³ Art. 23, al. 3, 3° et 2° respectivement.

⁷⁴ Cf. notamment N. VAN AKEN, « Droit au logement et droit de propriété : convergences et divergences », *Le droit au logement : vers la reconnaissance d'un droit fondamental de l'être humain*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 57 et s.

⁷⁵ C.C., 29 juillet 2010, n°91/2010, B.4.6.1.

⁷⁶ Leilani FARHA (Rapporteuse spéciale des Nations unies sur le droit à un logement convenable), *Note d'orientation Covid-19 « Interdictions d'expulsion »*, 28 avril 2020, pp. 1 et 2.

⁷⁷ J.P. Bruxelles (IV), 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, obs. N. Bernard, J.P. Charleroi (II), 3 mars 2003, *J.T.*, 2003, p. 101, J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Echos log.*, 2005, n°5, p. 16, J.P. Anderlecht (II), 30 mai 2002, *Echos log.*, 2002, p. 120, note L. Tholomé, etc. Voy. aussi C.E. (VI réf.), 7 avril 2006, *Van Rossem et Colard*, n°157.426, J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, *Echos log.*, 2000, p. 124, J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.T.*, 1999, p. 156.

preneur qui a fait obstacle à la mise sur le carreau (tant dans le parc social⁷⁸ que privé⁷⁹). Soulignons en tous cas que, relevant des droits de l'homme dits de la deuxième génération, le droit à la santé requiert de la part de l'État une intervention législative (énergique) pour accéder à une certaine effectivité ; l'imposition d'un moratoire sur les expulsions peut être vue dès lors comme participant directement de cette logique volontariste.

Par ailleurs, le droit à la santé est proclamé par de nombreux textes internationaux⁸⁰ (Déclaration universelle des droits de l'homme⁸¹, Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels⁸², Charte sociale européenne révisée⁸³ ou encore Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne⁸⁴). Certes, il n'apparaît pas dans la Convention européenne des droits de l'homme (ni dans ses protocoles additionnels), mais la Cour européenne n'a pas hésité à y voir malgré tout l'expression d'une « obligation positive » dans le chef des autorités, laquelle « doit s'interpréter comme valant dans le contexte de toute activité, publique ou non, susceptible de mettre en jeu le droit à la vie [...], y compris dans le domaine de la santé publique »⁸⁵ ; et ce principe angulaire a encore été rappelé à propos de l'actuelle crise sanitaire spécifiquement (« si le droit à la santé ne fait pas partie en tant que tel des droits garantis par la Convention, les États ont l'obligation positive de prendre les mesures nécessaires à la protection de la vie des personnes relevant de leur juridiction et de protéger leur intégrité physique, y compris dans le domaine de la santé publique »⁸⁶).

14. En tous cas, l'argument de la préservation de la santé joue un rôle primordial dans le débat sur l'atteinte au droit de propriété, en ce qu'on peut y voir sans peine cet « objectif légitime » susceptible de justifier une ingérence de l'État dans cette dernière prérogative⁸⁷. Lequel État l'a bien compris, du reste, puisque les préambules des arrêtés bruxellois instituant et prolongeant la trêve sur les expulsions foisonnent de considérations sur la « situation épidémiologique » (qui « s'aggrave à nouveau » et est « particulièrement préoccupante »), sur le « taux d'engorgement » des services de soins intensifs (qui « devient à nouveau critique »), sur « l'absentéisme » dans le personnel des hôpitaux (qui fait que « l'accueil des patients sur le territoire est à nouveau sous pression »), sur la vulnérabilité particulière de la population à Bruxelles (où l'on enregistre des statistiques de contamination « beaucoup plus élevées » que dans le reste du pays)⁸⁸, etc.

⁷⁸ J.P. Tournai (II), 13 février 2007, inéd., R.G. n°06A768 (un sommaire de cette décision est paru à la *J.L.M.B.*, 2007, p. 1031) et J.P. Neerpelt-Lommel, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 191.

⁷⁹ J.P. Uccle, 29 juillet 2010, inéd., R.G. n°10A861 et J.P. Uccle, 8 novembre 2010, inéd., R.G. n°10A1961.

⁸⁰ Cf. N. BERNARD, « Entre droit au logement et droit à la santé, des influences multiples et croisées », *Échos log.*, n°121, 2017, pp. 4 et s.

⁸¹ Art. 25.1

⁸² Art. 12.1. Cf. aussi l'art. 10.3.

⁸³ Art. 11.

⁸⁴ Art. 35. Cf. aussi les art. 31.1 et 32, al. 2.

⁸⁵ Cour eur. dr. h. [GC], 19 décembre 2017, arrêt *Lopes de Sousa Fernandes c. Portugal*, §165.

⁸⁶ Cour eur. dr. h. [req.], 5 novembre 2020, décision *Le Mailloux c. France*, §9.

⁸⁷ Voy. entre autres C.C., 26 juin 2008, n°93/2008, B.19 ; cf. également C.C., 29 juillet 2010, n°91/2010, B.4.6.2.1.

⁸⁸ Cf. le préambule de l'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021, par exemple.

En clair, le droit de propriété n'est pas absolu et doit se plier à d'éventuelles lois restrictives⁸⁹, comme l'indique d'ailleurs l'ancien Code civil⁹⁰ *expressis verbis*⁹¹ (ainsi que le premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme⁹²). Et le nouveau Code civil approfondit encore le trait⁹³.

15. Par ailleurs, les dispositifs généraux précités⁹⁴ conçus pour freiner les expulsions accusent certaines limites ; ou, à tout le moins, ils ne se révèlent pas complètement adaptés à la crise sanitaire actuelle. La prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles, tout d'abord, est loin d'être aisée à obtenir : non seulement obéit-elle à un certain formalisme procédural⁹⁵ (qui peut être regardé comme non congruent avec une situation d'urgence) mais, en plus, elle requiert du locataire (qui n'aurait pas réussi à convaincre son cocontractant) qu'il saisisse la justice⁹⁶, démarche qu'il répugne à faire traditionnellement⁹⁷ — et plus encore dans un contexte de pandémie. Quant aux délais de grâce, leur octroi n'a rien d'automatique : une demande en ce sens doit être officiellement adressée au juge, qui ne peut y consentir de toute façon qu'« avec une grande réserve et en tenant compte des délais dont le débiteur a déjà usé »⁹⁸. Enfin, et au-delà même du fait qu'elle suppose ici aussi une demande préalable pour s'exercer, la mission générale du C.P.A.S. « d'apporter son aide » aux ménages expulsés⁹⁹ doit s'entendre d'une obligation de *moyens* (et pas de résultat) ; et devoir strict de fourniture d'un relogement il y a d'autant moins que le *lockdown* a drastiquement réduit les possibilités alternatives d'hébergement.

Des contre-arguments de ce type revêtent traditionnellement une importance décisive dans l'appréciation de l'existence d'une atteinte condamnable à la propriété, puisqu'ils sont susceptibles de forger le caractère *proportionné* d'éventuels règlements restrictifs¹⁰⁰ — comme le sont ici les différents arrêtés anti-expulsions. Est considéré de manière générale comme disproportionné le dispositif qui s'avère inutilement attentatoire aux droits et libertés individuels, en ce sens que d'autres mécanismes, moins limitatifs, auraient pu produire un

⁸⁹ Voy. *mutatis mutandis* C.A., 20 avril 2005, n°69/2005, B.22.2 et C.C., 26 juin 2008, n°93/2008, B.19.

⁹⁰ Telle est, depuis le 1^{er} novembre 2020, la nouvelle dénomination de notre antique Code civil (art. 2, al. 2, et art. 75, al. 1^{er}, de la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve », *M.B.*, 14 mai 2019), à tout le moins dans les parties qui n'ont pas été réformées (c'est-à-dire toutes, sauf les nouveaux livres 3 et 8 afférents aux biens et à la preuve respectivement).

⁹¹ Car l'art. 544 de cet instrument interdit qu'on fasse de son droit de propriété « un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

⁹² Dont l'art. 1^{er}, al. 2, dispose : « Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

⁹³ Car l'art. 3.50 du nouveau Code civil a mis au rebut l'expression privilégiée par l'art. 544 de son prédécesseur, suivant laquelle « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue », lui préférant la phrase moins emphatique « Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers ». Cf. sur le sujet C. ROUSSIEAU, « Le droit de propriété (titre 3) », *Le droit des biens à l'heure de l'entrée en vigueur de la réforme*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2021 (à paraître), ainsi que N. BERNARD, « Titre 3. Le droit de propriété », *Le nouveau droit des biens*, sous la direction de P. Lecocq *et al.*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 85 et s.

⁹⁴ N°10.

⁹⁵ Art. 251, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

⁹⁶ Art. 251, al. 2, du Code bruxellois du logement.

⁹⁷ Voy. entre autres V. van der PLANCKE et N. BERNARD, *Le (non) recours aux procédures de recours en matière de logement*, Bruxelles, Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles de la Commission communautaire commune, 2019.

⁹⁸ Art. 1244, al. 2, de l'ancien Code civil.

⁹⁹ Art. 1344*sexies*, §3, du Code judiciaire.

¹⁰⁰ Voy. C.C., 1^{er} septembre 2008, n°130/2008, B.18. On consultera aussi C.A., 20 avril 2005, n°69/2005, B.17.3 et s., ainsi que C.C., 26 juin 2008, n°93/2008, B.8.3 et B.20.2. Sans oublier l'avis 69.134/3 rendu le 28 mai 2021 par la section de législation du Conseil d'État sur une proposition d'ordonnance « modifiant le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'arrêté du 17 juillet 2003, visant à rendre contraignante la grille des loyers et à instaurer une commission paritaire locative » (*Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux. Cap., 2021, n°A-306/1).

résultat similaire. Rien de tel ici donc, puisque les quelques mesures générales existantes à Bruxelles n'auraient manifestement pas pu offrir une protection suffisante contre le danger de contamination, même si on les avait renforcées ; seul un moratoire strict pouvait constituer cette solution efficace, homogène et immédiate face au danger pandémique que chacun appelait de ses vœux. Il faut savoir, au demeurant, que les locataires se détournent complètement de la justice (puisque seuls 7% des litiges en matière de bail d'habitation par exemple sont introduits par eux et que les procès locatifs se concluent la moitié du temps par un défaut du preneur¹⁰¹), ce qui rend illusoire l'activation des mesures judiciaires conçues à leur profit. En un mot, la trêve était bel et bien nécessaire pour atteindre le but recherché, aussi sévère fût-elle pour le bailleur.

16. Loin d'être abstraite ou purement rhétorique, cette question de la conformité du moratoire au droit de propriété a été instruite il y a peu par le président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles (section civile), statuant en référé. Saisi au bénéfice de l'urgence par le Syndicat des propriétaires et copropriétaires (ainsi que par des bailleurs, personnes physiques), aux fins notamment de priver d'effet le tout dernier arrêté bruxellois prolongeant le gel des expulsions¹⁰², le magistrat a rendu ce 23 avril 2021 une ordonnance riche d'enseignements¹⁰³ (et qui fait opportunément écho à plusieurs de nos considérations).

« Aucun des droits subjectifs invoqués [dont le droit de propriété] ne constituent des droits absolus », commence par poser le président. « Au regard de la situation sanitaire et hospitalière concrète au 24 mars 2021 [...], il n'apparaît pas manifestement déraisonnable que le Ministre-Président de la Région bruxelloise ait estimé nécessaire de prendre des mesures complémentaires sur le territoire de l'Agglomération afin de préserver les soins de santé et endiguer la propagation du coronavirus Covid-19 ». Il souligne par ailleurs « l'importance d'éviter des rassemblements, des contacts trop importants avec autrui et de pouvoir avoir l'opportunité de s'isoler chez soi dans le cadre de la lutte contre la pandémie de Covid-19 ». Dans ce cadre, poursuit-il, « il n'apparaît pas davantage manifestement déraisonnable que le Ministre-Président de la Région bruxelloise ait estimé nécessaire d'interdire les expulsions, afin d'éviter que de nombreuses personnes ne se retrouvent à la rue sans solution de logement, sans possibilité de s'isoler afin de se protéger ou de protéger autrui d'un risque éventuel de contamination ». Et il fallait que cette prohibition soit « généralisée » pour sauvegarder la santé publique. Conclusion : « la mesure apparaît effectivement en lien avec l'objectif poursuivi et n'apparaît pas manifestement disproportionnée ».

*

* *

17. Il est temps, au moment de conclure, de prendre quelque hauteur et de se montrer davantage prospectif. Car, pour qui sait y regarder, la crise sanitaire aura livré un enseignement (majeur) pour la politique du logement : l'habitat groupé, déjà connu pour ses vertus de cohésion sociale (et prisé spécialement par les personnes en difficultés socio-économiques — dont on sait par ailleurs qu'elles sont majoritairement des femmes), constitue une ressource plus

¹⁰¹ Cf. l'étude *Justice de paix : bailleurs welcome !* mise en ligne en 2021 par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat.

¹⁰² L'arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 modifiant l'arrêté de police du 4 novembre 2020 interdisant temporairement les expulsions domiciliaires, *M.B.*, 8 avril 2021.

¹⁰³ R.G. n°2021/39/C.

précieuse encore lorsque l'on est condamné à demeurer cloîtré *in situ*. L'entraide et, simplement, le partage social entre résidents d'un même ensemble ont rendu le repli dans la micro-bulle familiale plus vivable. Le soutien que la femme ne trouvait pas toujours chez son partenaire (qui considère abusivement que ces circonstances exceptionnelles ne changent rien à la distribution des tâches domestiques, voire devraient l'exonérer de certaines charges), elle a pu le trouver parfois dans cette petite communauté de vie¹⁰⁴.

Force est cependant de constater que notre législation n'encourage nullement ce mode de vie, tout à l'inverse ! Qu'il s'agisse de la solidarité pécuniaire *obligée* entre colocataires¹⁰⁵ (qui fait que chacun des copreneurs doit pouvoir préfinancer le loyer des autres¹⁰⁶), du taux des allocations sociales (qui diminue en situation de cohabitation¹⁰⁷) ou encore des prescriptions urbanistiques (qui freinent considérablement l'aménagement d'un habitat groupé dans un immeuble existant¹⁰⁸), notre arsenal juridique tend à contrarier ce choix. Et le secteur du logement social ne fait pas exception (puisque le loyer grimpe en cas d'hébergement d'un tiers au-delà d'une certaine durée¹⁰⁹). Puisse au moins la pandémie faire prendre conscience aux autorités de la nécessité d'enfin lever les entraves mises à la solidarité dans le logement.

Nicolas Bernard

¹⁰⁴ Cf. N. BERNARD, S. GIRARDO, Z. MUXI MARTINEZ et C. SALEMBIER, « Le privé est politique : le droit au logement réinterprété au prisme du genre et du confinement. Récits de femmes à Bruxelles et Barcelone », *Déconfiner l'Europe !*, Paris, Éditions Karthala, 2021 (à paraître).

¹⁰⁵ Art. 259 du Code bruxellois du logement.

¹⁰⁶ Puisque cette dette indivisible qu'est le loyer (global) dans le régime de la solidarité peut être réclamée par le bailleur, dans son entièreté, à n'importe lequel de ses cocontractants (à charge ensuite pour celui qui aura payé de réclamer aux différents consorts leur part relative).

¹⁰⁷ Qu'il s'agisse du revenu d'intégration sociale (art. 14, §1^{er}, 1^o, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002) ou du chômage par exemple (art. 59, al. 1^{er}, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant réglementation du chômage, *M.B.*, 31 décembre 1991).

¹⁰⁸ Art. 98, §1^{er}, al. 1^{er}, 12^o, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

¹⁰⁹ Les loyers étant calqués sur les revenus du ménage en effet, toute arrivée d'une nouvelle personne au sein de celui-ci enchérit mécaniquement le tarif exigé (art. 58, §1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996).