

I. BAUX/HUUR

Doctrine - Rechtsleer

La réforme du régime des expulsions de logement en Région de Bruxelles-Capitale

I. Mise en contexte

1 – Une réforme d’ampleur. Ce 1^{er} septembre 2023 est entrée en vigueur l’ordonnance bruxelloise du 22 juin 2023 «insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité» (1), qui s’applique aux procédures en cours (2). Derrière un intitulé un peu technique se dissimule cependant une réforme plus que substantielle du régime des expulsions de logement à Bruxelles, sans équivalent dans les autres Régions et assurément la plus vaste qui ait été entreprise depuis la loi de 1998 dite d’humanisation des expulsions (3). Tout à la fois, le texte nouveau aménage la procédure judiciaire pour freiner les expulsions, les interdit plus radicalement durant l’hiver (et au-delà) et prévoit un mécanisme indemnitaire pour les bailleurs interdits durant cette période d’évincer leurs locataires; soit autant de mécanismes inédits qui requièrent assurément un éclairage doctrinal (4), à plus forte raison que le législateur bruxellois s’est aventuré ici pour la première fois dans un domaine régi jusqu’ici par l’Autorité fédérale (5).

2 – Champ d’application. Quelques mots, pour suivre, sur le champ d’application matériel de l’ordonnance du 22 juin 2023. Celle-ci glisse, au sein du chapitre II du titre XI du Code bruxellois du logement, une section (10) contenant les dispositions nouvelles (6). Traduction:

- (1) *M.B.*, 21 août 2023. A défaut d’indication contraire dans le texte, celui-ci est en effet entré en vigueur dix jours après sa publication (en vertu de l’art. 4, al. 2, de la loi du 31 mai 1961 relative à l’emploi des langues en matière législative, à la présentation, à la publication et à l’entrée en vigueur des textes légaux et réglementaires, *M.B.*, 21 juin 1961), soit le 1^{er} septembre 2023.
- (2) Pour un premier commentaire de cette ordonnance, voy. J.-S. LENAERTS et M. HOLBRECHT, «Le bail d’habitation en Région de Bruxelles-Capitale : nouvelles règles de procédure et prévention des expulsions judiciaires», *J.T.*, 2023, p. 689 et s.
- (3) Loi du 30 novembre 1998 modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution des jugements d’expulsion, *M.B.*, 1^{er} janvier 1999. Voy. sur ce texte Q. DEBRAY et L. LELEUX, «L’expulsion sans tabou : la loi du 30 novembre 1998 tendant vers une humanisation des expulsions a-t-elle pleinement atteint son but ? Regard critique de l’huissier de justice», *J.J.P.*, 2009, p. 522 et s.
- (4) Lequel ne sera cependant pas exhaustif, vu le nombre et l’ampleur des modifications portées par le texte. Ne sera pas instruite ici, par manque de place malheureusement, la possibilité d’introduire une demande d’expulsion par voie de conclusions par exemple (art. 233*novcies* du Code bruxellois du logement). Pas davantage ne sera traité en ces pages, parce que davantage statistique, le volet de l’ordonnance lié à ce que l’on appelle le *monitoring des expulsions* (art. 233*decies*, § 2, du Code bruxellois du logement); sur ce dispositif novateur, voy. V. VAN DER PLANCKE et N. BERNARD (avec la collaboration de V. ALONSO), «Prévenir ou (à défaut) humaniser les expulsions de logement en Région bruxelloise», Bruxelles, Larcier, *Jurimpratique*, 2/2021, p. 86 et s.
- (5) La première, la Région flamande s’était approprié la matière des expulsions de logement et avait retouché la législation fédérale en la matière (art. 46 du décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l’habitation ou de parties de ceux-ci, *M.B.*, 7 décembre 2018). Ici, la section de législation du Conseil d’Etat a globalement validé l’argument des pouvoirs implicites invoqué par les instances bruxelloises (projet d’ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, avis du Conseil d’Etat, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/1, p. 37). C’est la raison pour laquelle on ne s’appesantira pas sur cette question de la compétence, qui ne soulève manifestement pas de difficultés majeures; habilitées à réglementer le bail (et les conventions d’occupation précaire), les Régions le sont également pour les expulsions, sauf si celles-ci sanctionnent des occupations sans titre ni droit — matière du ressort toujours du pouvoir fédéral.
- (6) Ces dispositions ont pour effet d’abroger notamment les art. 1344*ter* à 1344*septies* du Code judiciaire (art. 5 de l’ordonnance du 22 juin 2023), pour ce qui concerne la — seule — région de Bruxelles-Capitale naturellement.

I.BAUX/HUUR

celles-ci concernent les expulsions prononcées en suite d’une condamnation judiciaire pour manquement contractuel du locataire, plutôt que celles qui seraient décidées administrativement par le bourgmestre par exemple pour des raisons tenant à l’état du bien (7) (puisque le titre XI en question a trait à la réglementation *civile* sur le bail d’habitation). Par ailleurs, elles s’appliquent à *tous* les contrats de location (8) ayant le logement pour objet (9), et pas uniquement à ceux qui portent sur la résidence principale du preneur (dès lors que ledit chapitre II est le siège de ce que l’on appelle le droit *commun* du bail d’habitation). Sitôt tracé, ce périmètre bénéficie d’une triple extension. D’abord, l’ordonnance gouverne également les baux commerciaux «portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire» (10) (le commerçant vivant dans une partie des locaux pris ainsi à bail (11)); il est vrai que la fin du bail du commercial emporte ici aussi l’éviction d’un individu de son logement, ce que le texte a pour mission générale de prévenir (par l’apurement de la dette ou, à défaut, la recherche d’un relogement). Ensuite, la demande tendant à l’expulsion du logement d’une personne physique qui a conclu un bail d’habitation n’est pas la seule à devoir être transmise au C.P.A.S. (de la commune où se situe le logement) (12), car celles qui se rapportent à une «convention d’occupation précaire» (13) doivent suivre le même chemin (14); et ce même contrat bénéficie lui aussi du délai d’un mois aménagé entre la signification du jugement d’expulsion et l’éviction effective (15). Enfin, est pareillement communiqué (sans délai) au C.P.A.S. «l’arrêté d’inhabitabilité d’un logement fondé sur les articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale» (16), ce qui vise celui qui est pris par le bourgmestre (sur pied de la police administrative spéciale ou générale ou du logement respectivement (17)) pour des motifs liés à l’ordre public, la sécurité publique, la santé ou encore l’hygiène — que compromet l’état du logement (18).

3 – Application au secteur du logement social. Il reste à voir si l’ordonnance du 22 juin 2023 s’applique au secteur du logement social. Milite en défaveur de cette idée la triple

Et le reste du Code judiciaire ne s’applique que «sous réserve des dispositions» de cette nouvelle section 10 (art. 233bis, al. 2, du Code bruxellois du logement).

(7) En vertu des art. 133 ou 135 de la Nouvelle loi communale.

(8) Bail de résidence principale, bail de seconde résidence, bail de logement étudiant, bail de colocation...

(9) A l’exclusion des hébergements touristiques (au sens de l’ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 relative à l’hébergement touristique, *M.B.*, 17 juin 2014), qui n’émargent pas à la catégorie du «bail d’habitation» (art. 2, § 1^{er}, 3^o, du Code bruxellois du logement).

(10) Art. 233bis, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(11) A l’étage par exemple.

(12) En vertu de l’art. 233septies du Code bruxellois du logement.

(13) Sur cet outil, voy. notamment N. BERNARD (avec la collaboration d’Ulrich CARNOY), *Les occupations précaires en 2023. Urbanisme, aspects civils et contractuels, salubrité, domiciliation...*, Bruxelles, Larcier, *Jurimpratique*, 1/2023.

(14) Art. 233septies, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(15) Lire à rebours l’art. 233undecies, § 1^{er}, al. 4, du Code bruxellois du logement.

(16) Art. 8, § 2, du Code bruxellois du logement. Le législateur de 2023 opère ici un alignement du régime de l’arrêté d’inhabitabilité sur celui de l’interdiction à la location (décrétée par la Direction de l’Inspection régionale du logement), laquelle doit déjà être notifiée au C.P.A.S.; voy. l’art. 8, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(17) On réfère par là aux arrêtés du bourgmestre qui assurent exécution à une décision d’interdiction à la location adoptée par la Direction de l’Inspection régionale du logement (l’article 133 en question) et à ceux qui sont pris en vertu de la compétence propre dudit bourgmestre (l’article 135). Sur ces notions, voy. notamment Chr. THIEBAUT, «Immeubles - Polices administratives générale et spéciales», *Droit communal*, 2013/3, p. 51 et s., ainsi que D. DEOM et C. MOLITOR, «Les pouvoirs de police générale des communes appliqués aux immeubles bâtis», *Droit communal*, 2013/3, p. 6 et s.

(18) Cf. N. BERNARD, «Les compétences comparées de l’autorité fédérale, de la Région et de la commune dans la lutte contre l’insalubrité», in N. BERNARD et Ch. MERTENS (dir.), *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, coll. Etudes et documents, Namur, Publications de la Région wallonne, 2005, p. 180 et s., ainsi que Fr. LAMBOTTE et V. RAMELOT, «Le rôle éventuel des règlements communaux contre l’insalubrité», in N. BERNARD et G. DE PAUW (dir.), *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 55 et s.

circonstance que celui-ci connaît déjà une réglementation sur les expulsions (19), que le titre XI du Code du logement dédié au bail d’habitation (et au sein duquel le texte nouveau s’inscrit) ne régit normalement pas les logements sociaux (gouvernés en effet par un arrêté propre (20) et des conventions locatives *sui generis* (21)) et, enfin, qu’il a été écarté un jour en justice le logement social du champ d’application de la loi de 1998 sur l’humanisation des expulsions (22).

Ces arguments peinent à convaincre cependant, pour plusieurs raisons. Il est admis d’abord que les réglementations spécifiques au logement social ne s’appliquent que *subsidiairement* au régime normal du bail (23), lequel continue dès lors à prospérer pour tous les éléments de la relations locative qui n’auraient pas fait l’objet d’une dérogation expresse au sein desdites réglementations (24). Or, par son ampleur, la présente réforme constitue l’incontestable nouvelle matrice légale en la matière; l’on ne saurait raisonnablement considérer dès lors que les dispositions existantes sur les expulsions dans le logement social incarnent de telles dérogations. Il doit en aller d’autant plus ainsi que ces dernières dispositions ont été coulées juridiquement sous la forme d’une simple circulaire (prise qui plus est par des directeurs d’administration plutôt que par le ministre compétent) (25), dépourvues de force normative *stricto sensu* (26); définitivement, «*lex posterior derogat priori*», à plus forte raison quand celles-ci sont d’un rang nettement inférieur à celle-là. Un argument de cohérence doit par ailleurs être soulevé: si le législateur de 2023 n’entendait pas soumettre les sociétés de logement social elles aussi au moratoire hivernal sur les expulsions, pourquoi a-t-il jugé important alors de les exclure du fonds de dédommagement (intervenant en cas de non paiement par l’occupant de son indemnité pendant ce même moratoire) (27)...? Ce, sans compter qu’il semble difficile d’imaginer qu’une autorité publique ait voulu priver les locataires les plus vulnérables (ceux qui sont dans le logement social) des protections offertes au preneur lambda. En tout état de cause, l’auteur du texte semble confirmer la portée extensive de son prescrit (28).

II. Modifications apportées à la procédure menant à l’expulsion

4 – Plan. Le décor (institutionnel notamment) de l’ordonnance du 22 juin 2023 planté, il est temps d’analyser le contenu de celle-ci. Le législateur a eu à cœur de travailler sur chacune

(19) La circulaire 635 du 28 septembre 2018 «Les expulsions de logements gérés par les SISP (sociaux, modérés et moyens)». Rédigée par le directeur général et la directrice générale adjointe de la Société du logement de la Région de Bruxelles-capitale (et adressée à l’ensemble des sociétés immobilières de service public), celle-ci remplace la circulaire A/B/230 du 16 novembre 2000 et l’addendum A/B/231 du 28 novembre 2000.

(20) 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.

(21) Annexes 3 et s. de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

(22) J.P. Lierre, 25 mai 1999, *Echos. log.*, 2000, p. 164.

(23) «Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine [les droits et obligations des parties à un contrat de bail social], au besoin *en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil*» (art. 140 du Code bruxellois du logement, souligné par nous); *a contrario*, le libellé signifie que ledit Code civil (aujourd’hui, le titre XI du Code bruxellois du logement) trouve bien à s’appliquer en l’absence d’une telle dérogation.

(24) Il n’y en a certes pas beaucoup; cf. N. BERNARD, *Le bail de logement social (et assimilé) en Wallonie et à Bruxelles*, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 245 et s.

(25) Voy. *supra* la note infrapaginale n° 18.

(26) Déjà, parce que les auteurs s’adressent par là à des sociétés de logement (seize exactement), nullement aux citoyens.

(27) Art. 233*duodecies*, § 2, al. 3, du Code bruxellois du logement. Voy. *infra* n° 14.

(28) «Pour la procédure à suivre par les SISP, le projet d’ordonnance vise le logement public et privé. Elles sont donc visées par toutes les dispositions du projet d’ordonnance sauf pour ce qui concerne l’indemnité garantie par le fonds qui exclut les sociétés immobilières publiques» (projet d’ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, rapport fait au nom de la commission du Logement, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/2, p. 32).

I.BAUX/HUUR

des différentes étapes successives du processus conduisant à l'éviction : mise en demeure préalable (avant assignation en justice), incitation à l'utilisation de la requête comme mode introductif d'instance, communication au C.P.A.S. de la demandes d'expulsion, allongement du délai de convocation à la première audience, prise en considération par le juge des effets d'une éventuelle décision d'expulsion sur le droit au logement du preneur, notification au C.P.A.S. du jugement d'expulsion et, enfin, aménagement d'un délai entre la signification du jugement et l'expulsion à proprement parler. Pour tenter d'assimiler au mieux la logique du législateur, on se propose d'examiner ici ces différents mécanismes dans l'ordre de leur apparition au sein du texte de loi.

5 – Proportionnalité de l'expulsion. En théorie, la résolution judiciaire du bail peut s'enclencher dès le premier manquement contractuel du locataire, et la loi ne lie aucunement l'expulsion subséquente à un quelconque *quantum* de gravité de celui-ci. Résultat: des expulsions ont parfois été sollicitées (et obtenues) pour des dettes minimales (29), ou encore lorsque l'impayé aurait pu être résorbé sans trop de difficulté et à brève échéance (ce dont on ne s'était pas enquis). Or, la privation d'un toit emporte des conséquences graves pour l'occupant et porte atteinte à son droit au logement, hissé au rang constitutionnel (30). Il y a là parfois une disproportion patente entre la faiblesse du grief invoqué et la lourdeur de la sanction appliquée (31).

Raison pour laquelle l'ordonnance du 22 juin 2023 édicte officiellement une « exigence de proportionnalité » des expulsions de logement (32), qui requiert du juge qu'il ne statue sur une telle demande qu'« en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur » (33). En sus de ce principe général (dont la largeur des termes fait qu'il s'applique en réalité à tout contentieux locatif, bien au-delà de l'expulsion (34)), la résolution du contrat est désormais prohibée lorsqu'il est possible d'apurer la créance dans le respect de délais « raisonnables » (35); cette disposition intègre en quelque sorte la faculté reconnue au juge d'octroyer un délai de grâce à l'occupant (36), en lui donnant un tour davantage coercitif puisque le juge *doit* manifestement accorder ce sursis dorénavant (37) (si celui-ci reste limité et permet d'éviter l'expulsion). Est pareillement interdite l'expulsion qui ne serait pas « proportionnée » à la gravité des manquements allégués (38); à cet égard, une dette inférieure à

(29) Voy., par exemple, J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 8 septembre 2020, R.G. 20A1911, inéd., où le juge a prononcé — certes par défaut — la résolution du bail et l'expulsion pour un impayé de 415 euros seulement (à titre de remboursement de frais d'intervention d'un chauffagiste).

(30) Art. 23, al. 3, 3^e, de la Constitution.

(31) A titre d'information, un quart des jugements d'expulsion s'explique par des arriérés de loyer inférieurs à 2.000 euros et l'impayé médian s'élève à 2.900 euros (P. GODART *et al.*, « Les expulsions de logement à Bruxelles: combien, qui et où ? », *Brussels studies*, n° 176, 2023, p. 6, n° 20).

(32) Cf. l'intitulé de l'art. 233ter, du Code bruxellois du logement.

(33) Art. 233ter, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(34) Comme le renseignent à la fois l'intitulé de l'art. 233ter du Code bruxellois du logement (« Exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement », souligné par nous) et le contenu de son al. 1^{er} (« Le juge statue sur toute demande relative à un bail d'habitation [...] en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur », souligné par nous toujours). Le cas échéant, ce principe (la prise en compte des effets de la décision du juge sur le droit au logement du preneur) pourra être brandi au moment où le magistrat s'apprête à prononcer la nullité ou la caducité du bail portant sur un logement frappé par une interdiction à la location — quoique ces décisions doivent se prendre « de plein droit » (art. 219, § 4, al. 1^{er} et 2, du Code bruxellois du logement).

(35) Art. 233ter, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(36) Sur pied de l'art. 5.201 du Code civil.

(37) C'est en ce sens en tous cas que le libellé de l'art. 233ter, al. 2, du Code bruxellois du logement nous semble devoir être compris: « [L]a résolution du contrat ne pourra être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables, eu égard à la situation des parties [...] » (souligné par nous). En d'autres termes, il faut accorder ce délai avant d'envisager une expulsion, sauf celui-ci s'annonce trop long pour espérer une quelconque amélioration de la situation. En tout état de cause, c'est « eu égard à la situation des parties » que ce laps de temps supplémentaire s'octroiera, ce qui permet au bailleur de livrer des arguments contraires.

(38) Art. 233ter, al. 2, du Code bruxellois du logement.

trois mois de loyer semble insuffisante aux yeux du législateur pour justifier l'éviction (39). En tout état de cause, il n'est dit nulle part que ces règles ne trouveraient pas à s'appliquer aux procédures par défaut elles aussi (40).

6 – Mise en demeure préalable. Certaines démarches d'expulsion sont engagées en justice sans que le locataire ait réellement pris conscience de l'enjeu ni, plus trivialement, compris la nature (ou la juste hauteur) des sommes exigées; le calcul des charges locatives, par exemple, est souvent d'une haute complexité pour le preneur, spécialement dans la sphère de la précarité. Dès lors, il a paru opportun au législateur ordonnancier de faire précéder l'éventuelle saisine du juge par une mise en demeure obligatoire (41) («d'au moins un mois» (42)) à adresser au preneur (43). Ce délai doit être mis à profit par ce dernier pour trouver le moyen de purger sa dette ou forger un accord négocié avec son cocontractant. Avantage incident escompté: contribuer au désengorgement des prétoires (pourvu naturellement qu'une suite soit donnée à cette invite) (44).

Par ailleurs, et pour que l'objectif de parfaite information du locataire soit rempli (but même de la mise en demeure (45)), celle-ci devra contenir une série de renseignements. Pointons à cet égard la description et la justification «claires» des montants réclamés ainsi que, pour éviter tout effet de surprise, l'avertissement de l'introduction d'une éventuelle action en justice à défaut de réaction du preneur dans le mois de la mise en demeure (46). Relevons encore, avant de clore le point, que ce devoir de mise en demeure ne concerne que le «recouvrement d'une dette de loyer ou de charges» (47), et pas une autre obligation locative; de manière générale, l'ordonnance du 22 juin 2023 est largement centrée sur les questions financières. Il faut savoir cependant que les expulsions pour manquement contractuel du preneur s'expliquent dans leur très grande majorité par des arriérés de loyers ou de charges précisément (48), ce qui justifie sans doute la forte coloration sociale du texte et l'amplification du rôle C.P.A.S.

7 – La requête comme mode privilégié d'introduction d'instance. Aujourd'hui, la loi abandonne à la discrétion du bailleur (désireux d'obtenir une condamnation judiciaire) le choix du mode introductif d'instance: citation ou requête (49). Or, la première est significativement plus chère (parce qu'elle ne appelle l'intervention d'un huissier (50)) que la seconde (51), coût qui sera répercuté en bout de course sur la partie expulsée (52). C'est pourquoi le

(39) Projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/L, p. 16.

(40) Le droit constitutionnel au logement relevant de l'ordre public.

(41) Art. 233^{quater}, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Un «modèle-type» de mise en demeure «est disponible sur le site internet de Bruxelles Logement», renseigne cette même disposition.

(42) A dater de l'envoi de la sommation écrite.

(43) Art. 233^{quater}, § 3, du Code bruxellois du logement.

(44) Voy., pour une première application, J.P. Forest, 21 novembre 2023, R.G. 23A1030, inéd.

(45) «La mise en demeure est l'acte juridique unilatéral par lequel le créancier notifie au débiteur, de manière claire et non équivoque, sa volonté d'exiger l'exécution de son obligation» (art. 5.231, al. 1^{er}, du Code civil, souligné par nous).

(46) Art. 233^{quater}, § 2, 2° et 3° respectivement, du Code bruxellois du logement.

(47) Art. 233^{quater}, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(48) Dans 86 % des cas, contre 7 % seulement pour des raisons de maintien du locataire dans les lieux après la terminaison – anticipée ou à l'échéance – du bail par exemple (P. GODART *et al.*, «Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?», *Brussels studies*, n° 176, 2023, p. 6 et 13, n° 20 et 41).

(49) Art. 1344^{ter} du Code judiciaire.

(50) Sur l'intervention de l'huissier dans la procédure d'expulsion de logement, voy. N. BERNARD, P. LERICHE, V. VAN DER PLANCKE et S. VANVREKOM, *Les expulsions de logement : théorie et pratique*, Bruxelles, Larcier, 2024 (à paraître), ainsi que Q. DEBRAY et L. LELEUX, «Les expulsions de logement par voie d'huissier de justice. Analyse législative et applications pratiques», *Ius & Actores*, 2010/3, p. 28.

(51) Quatre à cinq fois en moyenne.

(52) Elle ne le supportera cependant, dans les faits, qui si elle est solvable.

I.BAUX/HUUR

législateur bruxellois a décidé d'encourager le recours à la requête (53). Comment? Pas en usant de la coercition, mais en jouant sur l'incitation (financière). Concrètement, la citation demeure «recevable» mais, en ce cas, les frais y afférents «restent à charge du demandeur», même s'il l'emporte en justice (54); en quelque sorte, le bailleur qui opte pour la voie plus onéreuse doit assumer les conséquences financières de son choix. Surabondamment, l'acte introductif d'instance (quel qu'il soit) doit désormais renseigner le numéro de téléphone et, «le cas échéant», l'adresse électronique de son destinataire (55), histoire de faciliter la prise de contact du C.P.A.S. avec la personne menacée par l'expulsion et de lui permettre de travailler aussi proactivement que possible.

Une exception (56) assortit toutefois ce principe du primat de la requête : lorsque le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population (57), auquel cas la citation représente l'ultime moyen d'espérer le toucher (58). Le coût de celle-ci sera alors imputé à la partie qui succombe (59). La formulation du texte ne paraît toutefois pas pouvoir empêcher le demandeur confronté à cette situation-là de privilégier malgré tout la requête (60) (s'il doute de la solvabilité de son cocontractant par exemple).

Ceci étant, le prescrit nouveau ne devrait trop pas chambouler les pratiques des bailleurs dans la mesure où, à l'heure actuelle déjà, ils plébiscitent la requête (utilisée dans pas moins sept cas sur huit (61)), ce que confirment les juges de paix (62). Il reste néanmoins à concilier cette généralisation de la requête (mode qui n'a pas la solennité de la citation et se réalise sans contact physique avec le destinataire) avec l'impérieuse conscientisation du justiciable à l'importance de se présenter devant le juge pour éviter la condamnation par défaut (63). Par ailleurs, il faut s'assurer que l'intéressé dispose bien d'une boîte aux lettres individuelle sécurisée, ce qui ne constitue pas encore (64) une exigence en termes de normes dites d'équipement pour le bailleur à Bruxelles (65) (contrairement à la situation en

(53) Art. 233quinquies, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(54) Art. 233quinquies, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(55) Art. 233quinquies, § 2, al. 1^{er}, 3^o, du Code bruxellois du logement.

(56) Au-delà du fait que l'ordonnance s'efface si, dans certaines circonstances, c'est la loi elle-même qui impose le recours à la citation.

(57) Le certificat de domicile (requis par l'art. 1344bis, al. 3, du Code judiciaire) ne pouvant alors être produit.

(58) Voy. notamment l'art. 40, al. 2, du Code judiciaire.

(59) Le preneur par exemple, mais ce qui n'empêche pas le demandeur de privilégier malgré tout la requête, dans l'hypothèse par exemple où.

(60) «La demande introduite par citation est recevable mais les frais de citation restent à charge du demandeur quand bien même il obtient gain de cause, sauf lorsque le recours à ce mode d'introduction de l'instance est imposé par le législateur ou justifié par le fait que le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population» (l'exception incarnée par la locution «sauf» se rapportant uniquement à la mise à charge du demandeur des frais de citation); voy. l'art. 233quinquies, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(61) Voy. IGEAT-ULB, *Mapping housing evictions in brussels - Preliminary results for the third work of the BRU-HOME research project on March, 2021- Developing an estimate, analyzing the socio-demographic characteristics and geographical distribution of evicted population*, 2021, <http://bru-home.ulb.be/reports/methodology.pdf>.

(62) «L'introduction par voie de requête est actuellement déjà la règle en pratique» (avis de la Conférence des juges de paix de l'arrondissement de Bruxelles — diffusé le 13 juin 2023 — sur le projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité). Voy. *infra* n° 17.

(63) *A contrario*, la signification de la citation, quand elle a lieu «à personne» (art. 33 du Code judiciaire), permet à l'huissier de nouer ce contact avec la personne atraite en justice et de l'avertir des conséquences d'une non présentation de l'intéressé. Cf. M.-Ch. BAUCHE, «L'expulsion, ce mal nécessaire», in B. LOUVEAUX, H. PREUMONT et Z. TRUSGNACH (dir.), *Le bail dans tous ses états*, Limal, Anthémis, 2020, p. 168.

(64) Un arrêté modificatif est en préparation.

(65) Voy. en creux l'art. 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

Wallonie (66) ou en France par exemple (67)); à défaut, le pli judiciaire risque de se perdre et, au minimum, la vie privée du locataire s'en trouvera affectée (68).

8 – Allongement du délai de comparution. Jusqu'à aujourd'hui, la date de la première audience devait être fixée par le juge dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général (69). Problème: ce laps de temps est insuffisant pour le centre public d'action sociale, chargé officiellement d'«offr[ir], de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale» (70). Cette enquête sociale, si on la veut préventive et couronnée de succès, requiert non seulement de réfléchir à la mise en place d'une guidance budgétaire ou d'une médiation de dettes par exemple (71) (pour rembourser l'impayé) mais également d'analyser les solutions de relogement envisageables (72), tout en dressant préalablement un «diagnostic éclairé» (73) et aussi fin que possible des besoins du ménage concerné (74) et en accompagnant ce dernier dans ses démarches multiples (75). Cet ensemble de tâches, qui suppose dans le chef du C.P.A.S. l'établissement de contacts tant avec le preneur qu'avec le bailleur, ne saurait être correctement accompli en un demi-mois, a estimé le législateur bruxellois; lequel a, par voie de conséquence, porté ce délai de comparution à quarante jours (maximum), aussi bien pour la requête (76) que pour la citation (77). Le législateur n'ignore pas que cet allongement inquiète les bailleur, désireux de recouvrer au plus vite la maîtrise de leur bien et d'enrayer la spirale de l'endettement. Au-delà toutefois de la circonstance qu'il n'y a d'autre choix que de donner effet à la disposition légale précitée (78) (confirmée d'ailleurs par l'ordonnance du 22 juin 2023 et reproduite en son sein (79)), l'espoir est que le temps consacré en amont à cet office permettra d'en gagner ultérieurement (au moment de l'audience d'introduction par exemple) et, surtout, rehaussera les chances du paiement des arriérés et le cas échéant d'une sortie volontaire du locataire du bien loué, ce qui garrottera l'hémorragie des loyers et limitera du même coup la perte dudit bailleur. Il en va d'autant plus ainsi que la traditionnelle mission du juge de

(66) Pour les seuls logements soumis à permis de location toutefois (c'est-à-dire les logements de 28 m² maximum et les logements collectifs): art. 10, al. 2, 3°, b), du Code wallon de l'habitation durable. En tous cas, le caractère collectif du bien n'a pas été jugé incompatible manifestement avec la mise à disposition d'une boîte pour *chaque* locataire; c'est ce que l'on peut déduire en tous cas de l'utilisation du pluriel («des boîtes aux lettres»: art. 10, al. 2, 3°, b), du Code wallon de l'habitation durable, souligné par nous).

(67) Art. R113-2 du Code de la construction et de l'habitation.

(68) Cf. à cet égard la question écrite n° 5-4161 («La protection de la vie privée et la distribution postale») posée à la ministre de la Justice de l'époque par la sénatrice Homans le 28 décembre 2011 et à laquelle il a été répondu le 13 novembre 2012. Pour le surplus, il appartient aux pouvoirs publics de garantir la fiabilité d'un service postal qui a connu de graves dysfonctionnements dans un passé récent.

(69) Art. 1344bis, al. 4, du Code judiciaire. Ce, notamment pour éviter que le dossier reste trop longtemps au greffe en l'attente d'une fixation.

(70) Art. 1344ter, § 5, du Code judiciaire.

(71) Art. 62, al. 2, 6°, de la loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'action sociale, *M.B.*, 5 août 1976, *err.* 26 novembre 1976.

(72) Art. 62, al. 2, 4°, de la loi organique du 8 juillet 1976.

(73) Projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/L, p. 18.

(74) Art. 60, § 1^{er}, de la loi organique du 8 juillet 1976.

(75) Art. 62, al. 2, 4°, de la loi organique du 8 juillet 1976. Sur le rôle du C.P.A.S. dans les expulsions de logement, voy. M. COLSON, «Le point de vue du centres public d'action sociale», in N. BERNARD, *Les expulsions de logement. Uithuiszettingen*, Bruxelles, la Charte, 2011, p. 91 et s.

(76) Art. 233sexies, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(77) Art. 233sexies, § 2, du Code bruxellois du logement.

(78) «Le C.P.A.S. offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale» (art. 1344ter, § 5, du Code judiciaire).

(79) Art. 233septies, § 5, du Code bruxellois du logement.

I.BAUX/HUUR

«concilier» les parties (80) a (encore (81)) été consolidée (82) et que, dans ce cadre empreint de concertation, le travail préparatoire du C.P.A.S. est de nature à fournir au magistrat une ressource des plus précieuses.

9 – Renforcement de la communication au C.P.A.S. de la demande d’expulsion. Aujourd’hui, la demande judiciaire d’expulsion doit être communiquée (83) au C.P.A.S. (84), afin de permettre à cet acteur d’anticiper l’aide au relogement notamment (85); toutefois, l’obligation ne concernait (86) que le bail de résidence principale (87), ce qui excluait le bail de logement étudiant (88), le bail de colocation (89) (dont aucun des copreneurs n’a installé sa résidence principale dans les lieux (90)) et tous les baux dits de droit commun (91) (seconde résidence par exemple). On peine cependant à trouver, en droit, l’argument objectif qui pourrait servir de justification à une telle différence de régime, le locataire n’étant pas moins en état de besoin dans ces hypothèses (écartées du bénéfice de l’avertissement systématique du centre public d’action sociale); et, sur le plan politique, cet angle mort avait quelque chose d’incontestablement fâcheux ou de puissamment paradoxal à l’heure où les modes alternatifs (et souvent collectifs) d’habitat connaissent un essor sans précédent à Bruxelles (92), avec le plein soutien d’ailleurs des pouvoirs publics pour certains d’entre eux (93).
Dont acte: cette communication au C.P.A.S. est dorénavant étendue à tout «bail d’habitation» (94) (c’est-à-dire tout contrat de location portant sur un logement qui n’est pas destiné à de l’hébergement touristique (95)). Et, tant qu’à gommer les inégalités de traitement, le législateur a élargi la mesure aux biens qui font l’objet d’un bail commercial (96) ou d’une convention d’occupation précaire (97). Dans cette même logique universaliste en quelque sorte (et pour un motif similaire), la transmission de la demande au C.P.A.S. est organisée également au profit des procédures d’arbitrage (98), pas moins porteuses d’un risque d’expulsion.

(80) Voy. les art. 731 et 733 du Code judiciaire.
(81) Cf. l’art. 1344septies du Code judiciaire.
(82) Art. 233octies du Code bruxellois du logement.
(83) Par le greffier.
(84) Art. 1344ter, § 1^{er} à 3, du Code judiciaire.
(85) Cf. sur le sujet Q. DEBRAY, «La communication de l’huissier de justice dans le cadre de la procédure d’expulsion : un rôle déterminant», *J.T.*, 2021, p. 818 et s.
(86) En matière de bail d’habitation à tout le moins (indépendamment donc du bail commercial).
(87) Ce qui se déduit de la référence à la «section II [...] du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil» faite par l’art. 1344ter, § 1^{er}, du Code judiciaire.
(88) Art. 253 et s. du Code bruxellois du logement.
(89) Art. 257 et s. du Code bruxellois du logement.
(90) Art. 258, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.
(91) Art. 217 et s. du Code bruxellois du logement.
(92) Habitat groupé, habitat solidaire, habitat intergénérationnel, coliving... (en sus de la colocation et du logement étudiant).
(93) Au-delà de la reconnaissance juridique conférée à certains de ses habitats, voy. le «label» octroyé par la Région au logement étudiant, moyennant le respect de certaines conditions (art. 254 du Code bruxellois du logement et arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d’étudiants en vue d’obtenir le label «logement étudiant de qualité», *M.B.*, 6 décembre 2017). Cf. aussi, mais de manière plus théorique ici, le «label» associé à l’habitat solidaire et à l’habitat intergénérationnel (art. 262 du Code bruxellois du logement).
(94) Art. 233septies, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.
(95) Art. 2, § 1^{er}, 30°, du Code bruxellois du logement.
(96) C’est le sens du renvoi opéré par l’art. 233septies, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement à la «section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil», toujours d’application — si ce n’est que l’appellation «ancien Code civil» s’impose aujourd’hui (art. 2, al. 2, 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), même si le texte dit ancien a encore cours.
(97) Art. 233septies, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.
(98) Art. 233septies, § 4, du Code bruxellois du logement.

Sur le fond, enfin, on peut former l'espoir raisonnable qu'une intervention généralisée du C.P.A.S., bien en amont de la décision judiciaire d'expulsion, améliorera les probabilités d'éviter celle-ci. *A minima*, les travailleurs sociaux auront eu l'occasion de faire passer au preneur l'important message sur l'importance de se rendre à l'audience (99).

10 – Renforcement de la communication au C.P.A.S. de la décision d'expulsion. Jusqu'ici, l'obligation (100) d'envoyer au C.P.A.S. une copie du jugement d'expulsion (dans le même objectif d'anticiper l'éviction) ne valait *que* pour les baux de droit commun (101). L'exclusion des baux de résidence principale, ultra majoritaires dans la pratique, ne souffre pourtant aucune justification objective et raisonnable (102).

Le législateur a donc voulu corriger cette incohérence patente (103), ce qui fut fait par l'ordonnance du 22 juin 2023 puisque, désormais, «[t]oute décision d'expulsion d'un logement doit être portée à la connaissance du C.P.A.S.» (104), sans distinction (105); et, dans la ligne de ce qui a été décidé concernant la communication au même C.P.A.S. de la demande d'expulsion (106), le présent devoir a été étendu aux sentences d'arbitrage (qui autorisent l'expulsion) (107). En dépit de l'absence d'indication en ce sens, le prescrit concerne en sus les expulsions de logement décrétées dans le cadre d'un bail commercial (108), puisque ce dernier fait bien partie du champ d'application général du texte (109). *Quid* cependant de la convention d'occupation précaire? D'un côté, le législateur n'en fait nullement état ici, alors qu'il la mentionne ailleurs (et *expressis verbis*) (110); d'un autre, exclure les conventions d'occupation précaire manquerait de logique dans la mesure où les *demandes* d'expulsion afférentes à ces contrats doivent déjà faire l'objet d'une communication au C.P.A.S. (111).

11 – Extension à toutes les décisions d'expulsion du délai d'un mois (entre la signification du jugement et l'exécution de l'expulsion). Dans le même but toujours d'éviter (*in extremis* ici) la mise en œuvre de l'éviction physique de l'occupant, un délai d'un mois est aménagé

(99) Message plus qu'important car, en matière d'expulsions, 60 % des décisions sont prononcées *par défaut*; et le taux de présence du locataire chute encore — à 21 % — en cas de jugement prononçant l'expulsion immédiate (P. GODART *et al.*, «Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?», *Brussels studies*, n° 176, 2023, p. 7, n° 22). Le locataire se prive ainsi de la possibilité d'expliquer l'éventuelle origine du non paiement de loyer (vice de salubrité du bien par exemple).

(100) Pesant sur l'huissier.

(101) C'est ce que renseigne la formule «une expulsion *autre* que visée dans l'article 1344quinquies» mobilisée par l'art. 1344sexies, § 1^{er}, du Code judiciaire (souligné par nous), ledit article 1344quinquies renvoyant pour sa part à l'«expulsion, visée à l'article 1344ter, § 1^{er}» (et donc au seul bail de résidence principale).

(102) Sauf à dire peut-être que les expulsions relatives à ces contrats-là ont *déjà* fait l'objet d'une communication au C.P.A.S. (au stade antérieur de la *demande*), ce qui n'est point le cas des baux de droit commun; voy. l'art. 1344ter, § 1^{er}, du Code judiciaire.

(103) Décrite plus avant dans N. BERNARD, «Les expulsions de logement, entre lois et pratiques», in N. BERNARD, *Les expulsions de logement. Uithuiszettingen*, Bruxelles, la Charte (les Dossiers du Journal des juges de paix), 2011, p. 5 et s.

(104) Art. 233decies, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Voy. aussi désormais l'art. 233undecies, § 1^{er}, al. 5, du Code bruxellois du logement: «L'huissier informe le C.P.A.S. de la signification du jugement d'expulsion. Le cours du délai d'expulsion visé aux alinéas 1^{er} et 2 [cf. *infra* n°11] est suspendu tant que l'huissier n'a pas procédé à cet envoi».

(105) Dans la pratique, toutefois, il faut savoir que les greffes n'ont pas souvent de personnel suffisamment qualifié pour pouvoir opérer le distinguo entre les différents types de baux; partant, toutes les décisions ordonnant l'expulsion étaient déjà notifiées généralement.

(106) Voy. *supra* n° 9.

(107) Art. 233decies, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(108) Portant sur un bien qui constitue aussi l'habitation du locataire.

(109) Art. 233bis, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Voy. *supra* n° 2.

(110) Art. 233septies, § 1^{er}, et art. 233undecies, § 1^{er}, al. 4, du Code bruxellois du logement.

(111) Art. 233septies, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement; voy. *supra* n° 9.

I.BAUX/HUUR

depuis 1998 (112) entre la signification de la décision d'expulsion au locataire et l'exécution de celle-ci (113). Toutefois, et comme pour la communication au C.P.A.S. de la demande d'expulsion (114), cette obligation ne visait (115) que le bail de résidence principale (116), ce qui écartait à nouveau le bail de logement étudiant (117), le bail de colocation (118) (dont aucun des copreneurs n'a installé sa résidence principale dans les lieux (119)) et tous les baux dits de droit commun (120) (seconde résidence par exemple). Ici aussi, dès lors, le législateur ordonnancier (121) a élargi le spectre à ces types de contrats (122). L'occupation précaire nous semble devoir être concernée également, ne serait-ce que parce que la suite de l'article l'évoque (123); et, de leur côté, les travaux préparatoires englobent dans le champ d'application les sentences arbitrales, les procès-verbaux de conciliation, les accords de médiation et les actes notariés (124) (même si, de toute façon, les accords de médiation (125) et les sentences arbitrales (126) doivent être homologués par un juge pour pouvoir faire l'objet d'une mesure d'exécution forcée). N'échappent en définitive au prescrit que les expulsions décidées pour des raisons d'insalubrité (127) (que ce soit par le bourgmestre (128) ou par le juge mais consécutivement à une interdiction à la location décrétée par la Direction de l'Inspection régionale du logement (129)), ainsi que celles qui visent des biens occupés sans titre ni droit (130).

(112) Art. 4 de la loi du 30 novembre 1998. Cf. notamment V. VAN DER PLANCKE et N. BERNARD, *Les expulsions de logement : aspects juridiques*, Bruxelles, Observatoire de la Santé et du Social de la Commission communautaire commune, 2019.

(113) Art. 1344^{quater}, al. 1^{er}, du Code judiciaire.

(114) Voy. *supra* n° 9.

(115) En matière de bail d'habitation à tout le moins.

(116) L'art. 1344^{quater}, al. 1^{er}, du Code judiciaire renvoyant à l'art. 1344^{ter}, § 1^{er}, du même code.

(117) Art. 253 et s. du Code bruxellois du logement.

(118) Art. 257 et s. du Code bruxellois du logement.

(119) Art. 258, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(120) Art. 217 et s. du Code bruxellois du logement.

(121) Art. 233^{undecies}, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(122) Le bail commercial (portant sur un bien constituant aussi une habitation pour le preneur) y est déjà inclus : art. 233^{bis}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(123) Art. 233^{undecies}, § 1^{er}, al. 4, du Code bruxellois du logement.

(124) Projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/1, p. 22.

(125) Art. 1733 et art. 1736, al. 3, du Code judiciaire.

(126) Art. 1719, § 1^{er}, du Code judiciaire.

(127) *Incipit* de l'art. 233^{undecies}, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(128) Sur le rôle du bourgmestre dans les expulsions de logement, voy. V. DE WOLF et H. DOYEN, «Le point de vue des bourgmestres», in N. BERNARD, *Les expulsions de logement. Uithuiszettingen*, Bruxelles, la Charte, 2011, p. 99 et s.

(129) Tel est le sens de la double mention de l'art. 135 de la Nouvelle loi communale et de l'art. 8 du Code bruxellois du logement faite par l'art. 233^{undecies}, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement (à lire en combinaison avec l'art. 219, § 4, du même code).

(130) Parce que ces expulsions-là sont régies déjà par les art. 1344^{octies} et s. du Code judiciaire et, surtout, parce que la Région ne dispose pas de la compétence requise pour s'en saisir. «[A] la suite de la nullité du bail [pour vice de consentement dont a été victime le bailleur], l'effet premier de celui-ci, le fondement juridique de l'occupation d'un bien immobilier d'autrui contre paiement d'un loyer disparaît», explique à cet égard un juge. «En conséquence, le co-contractant, qui n'est pas locataire, occupe les lieux sans titre ni droit. Dès lors, la protection prévue à l'article 233^{duodecies} n'est pas applicable et ce à un double titre. D'une part, il ne s'agit pas d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation puisque le contrat est privé de tout effet et donc aussi de cette protection. A cet égard les mots «ayant fait l'objet» ne concernent pas le contrat frappé de nullité mais vise le cas du contrat venu à terme ou le cas de la résolution à la suite d'une faute dans l'exécution du contrat qui, en matière de baux, ne rétroagit qu'à la date du manquement conformément à l'article 5.95 du Code civil. D'autre part, l'occupation sans titre ni droit ne relève pas des compétences régionales mais bien des compétences fédérales et ne peut donc être réglementé par le Code bruxellois du logement (avis du Conseil d'Etat, Docu-

Comme avant (131), le délai d'un mois peut être modifié par le juge (132), dans trois situations (133): le bien est déjà abandonné, les parties sont convenues d'un autre délai ou encore en raison de «circonstances d'une gravité particulière» (134) («notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille» (135)). Deux nouveautés sont néanmoins à épingle. D'abord, le montant mensuel de l'indemnité d'occupation (136) due par l'ex-preneur à son ancien cocontractant (et dont le juge assortit, en présence de telles circonstances, l'éventuelle prolongation du délai) ne peut être supérieur au montant du loyer (137) — et est calculé en *jours* (138) (pour contrer la pratique de certains magistrats qui déclinent l'indemnité d'occupation sous une forme mensuelle et l'estiment intégralement due dès le premier jour du mois (139)). Ensuite, ce délai allongé ne saurait, lorsqu'il s'agit d'une convention

ments du parlement bruxellois, session 2022-2023 A-680/1, p. 36)» (J.P. Forest, 12 octobre 2023, R.G. 23A804, inéd.).

Notons que les expulsions de locataires se maintenant dans les lieux après l'expiration du congé n'entrent *pas* dans le champ d'application desdits art. 1344*octies* et s. du Code judiciaire, pas davantage que les contentieux d'ordre familial (*cf.* proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, amendement, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2016-2017, n° 54-1008/5, p.14). Voy. également J.P. Sprimont, 29 juin 2018, *J.J.P.*, 2019, p. 128 («lorsque les travaux préparatoires mentionnent que sont exclus du champ d'application de la loi les litiges locatifs et familiaux, cela concerne la loi du 18 octobre 2017 dans sa globalité, tant au niveau civil que pénal»), J.P. Roulers, 8 janvier 2019, *J.J.P.*, 2021, p. 105, J.P. Châtelet 27 mai 2021, *J.J.P.*, 2023, p. 72; plus récemment, voy. surtout J.P. Forest, 21 novembre 2023, R.G. 23A1030, inéd., où le juge refuse de suivre l'argument d'une société de logement social suivant lequel le moratoire devrait rester inopérant en raison du fait que le preneur occupe les lieux sans titre ni droit selon elle, un congé ayant été donné et le bail ayant pris fin («Il est vrai que selon les règles répartitrices des compétences entre l'état fédéral et les régions, l'occupation sans titre ni droit ressort toujours des compétences de l'état fédéral. Il en résulte que le litige qui concerne une telle occupation doit en principe être jugé en application des règles fédérales, ce qui exclut l'application du Code bruxellois du logement. Cependant, en l'espèce, [la locataire sociale] occupe les lieux en vertu d'un titre qui est son bail, même si l'on invoque qu'il serait venu à terme. On ne peut donc considérer qu'elle occupe le bien sans titre»).

(131) Art. 1344*quater*, al. 1^{er}, du Code judiciaire.

(132) Voy. sur le sujet I. BRANDON, Th. MARCHANDISE et B. DE CONINCK, «Le point de vue des magistrats», in N. BERNARD, *Les expulsions de logement. Uithuiszettingen*, Bruxelles, la Charte, 2011, p. 119 et s.

(133) Dans la première de celle-ci, le délai sera réduit, alors qu'il pourra être également augmenté dans chacune des deux suivantes.

(134) Par là, on vise notamment l'âge avancé du preneur ou son handicap (projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/1, p. 10). Par ailleurs, cette disposition «implique une approche individuelle dans le cadre de laquelle le juge tiendra compte, d'une part, des antécédents et des efforts réalisés entretemps par les parties, de la prévisibilité des circonstances invoquées, de la situation locale et, d'autre part, des motifs de la demande principale, de la situation familiale des parties concernées, de leurs attentes, de leur prévisions ...» (projet de loi modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution des jugements d'expulsion, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., 1996-1997, n° 49-1157/1, p. 5).

(135) Art. 233*undecies*, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement. La finale «en particulier pendant l'hiver» du texte fédéral (art. 1344*quater*, al. 1^{er}, du Code judiciaire) a été omise ici, rendue superflue par l'instauration de toute façon d'un moratoire généralisé sur les expulsions hivernales (art. 233*duodecies* du Code bruxellois du logement).

(136) On ne parle plus de loyer ici, le bail ayant pris fin.

(137) Art. 233*undecies*, § 1^{er}, al. 3, du Code bruxellois du logement.

(138) Cette précision salutaire est issue d'un amendement parlementaire (n° 14): projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, rapport fait au nom de la commission du Logement, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/2, p. 71.

(139) Pour des exemples d'indemnité journalière, voy. entre autres J.P. du 1^{er} canton de Schaerbeek, 5 septembre 2017, n° R.G. 17A1984 et J.P. du 2^e canton de Schaerbeek, 13 décembre 2017, n° R.G. 17A1942.

I.BAUX/HUUR

d’occupation précaire, dépasser trois mois (140) — ce qui semble normal vu le caractère par essence ramassé dans le temps d’un tel contrat. En tout état de cause, le délai (ordinaire ou modifié) «est suspendu tant que l’huissier n’a pas procédé» à la communication au C.P.A.S. de la signification du jugement d’expulsion (141).

12 – Allongement du délai incompressible avant expulsion physique. S’il est loisible au juge de réduire dans certaines circonstances le délai d’un mois entre la signification du jugement et l’exécution de l’expulsion (142), ce mouvement à la baisse ne saurait aboutir à priver totalement l’occupant d’un ultime laps de temps avant l’évacuation. Précédemment, ce délai dit incompressible (ou avis préalable d’exécution forcée) s’élevait à cinq jours ouvrables (143); il est triplé aujourd’hui (144) (quinze jours) (145). Aucune expulsion n’interviendra donc avant, même si les parties en sont convenues ou si le bien est déserté par exemple. L’objectif du législateur est invariable: tout faire pour empêcher l’éviction physique de l’occupant (éviction onéreuse (146), traumatisante — surtout si elle se fait *manu militari* — et destructurante (147)), pour se donner une dernière chance de trouver à la place une habitation de substitution, même à l’ultime minute. Preuve de l’importance de cette préoccupation: si une telle piste devait se dessiner (par exemple, un nouveau contrat de bail signé pendant ce délai de quinze jours, avec prise d’effet incessante (148)), ce délai «est interrompu» (149) — et avec lui le compte-à-rebours du processus d’expulsion. Ce, pour autant toutefois que soit rapportée la preuve de cette solution de relogement, laquelle solution doit par ailleurs être «effective au plus tard un mois à dater de l’avis d’expulsion» (150).

13 – Sort des meubles. Quel sort attend, si l’expulsion devait finalement advenir, les meubles de l’occupant, jetés ainsi sur le carreau? Entrés en vigueur le 1^{er} septembre 2021, les nouveaux

(140) Art. 233undecies, § 1^{er}, al. 4, du Code bruxellois du logement.

(141) Art. 233undecies, § 1^{er}, al. 5, du Code bruxellois du logement.

(142) Voy. *supra* n° 11.

(143) Art. 1344quater, al. 2, du Code judiciaire.

(144) Art. 233undecies, § 2, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(145) Une méprise reste à éviter: ce délai de cinq ou quinze jours ne *succède* pas au délai d’un mois; il prend place à l’intérieur de celui-ci. Il ne faut donc nullement attendre que le premier arrive à échéance pour commencer faire à courir le second.

(146) Pour la collectivité notamment. Ainsi, prévenir une expulsion et favoriser le maintien dans les lieux coûtent nettement moins cher à l’Etat que de gérer les mises à la rue et contribuer au relogement; ce, dans un rapport de un à huit environ en France par exemple (N. DÉMOULIN, M. LEBLANC LAUGIER et H. ZERAI, «Prévenir les expulsions locatives tout en protégeant les propriétaires et anticiper les conséquences de la crise sanitaire (Covid-19)», *Rapport remis au Premier ministre de la République française*, décembre 2020, p. 51 et s.) ou d’un à sept en Allemagne ou en Autriche (P. KENNA *et al.*, *Pilot project. Promoting protection of the right to housing. Homelessness prevention in the context of evictions*, Bruxelles, Commission européenne et FEANTSA, VT/2013/056, 2016).

(147) «Un à trois ans plus tard, 32 % des ménages [expulsés] n’ont toujours pas retrouvé de logement et vivent encore à l’hôtel, chez un tiers, dans d’autres formes de non-logement (mobile-home, camping, hôpital, squat, etc.), voire à la rue. Ceux qui ont retrouvé un logement ont passé en moyenne 11 mois sans logement personnel. La moitié des personnes enquêtées ont eu recours à un hébergement chez un tiers et un quart ont été pris en charge à l’hôtel, alors que 10 % ont connu la rue au moins une fois dans leur parcours. 29 % d’entre elles n’ont pas pu poursuivre leur activité professionnelle en raison de l’expulsion, et celle-ci a eu des impacts sur la scolarité de 43 % des ménages avec enfants (décrochage scolaire, troubles du comportement, problèmes de concentration). Enfin, 71 % des personnes déclarent faire face à des problèmes de santé ou des difficultés psychologiques liés à l’expulsion» (P. PORTEFAIX et M. ROTHHAHN, *Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ? Des trajectoires de vie fragilisées*, Paris, Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, 2022, p. 4).

(148) Les travaux préparatoires évoquent aussi un «engagement du C.P.A.S. ou d’une SISF» (projet d’ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/1, p. 23).

(149) Art. 233undecies, § 3, du Code bruxellois du logement.

(150) Art. 233undecies, § 3, du Code bruxellois du logement.

articles 3.58 et 3.59 du Code civil (151) fixent un nouveau régime, qui s'applique notamment «aux biens mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion» (152); tentons de le synthétiser. D'abord, celui qui les «trouve» (153) doit «raisonnablement s'efforcer d'en trouver le propriétaire» (154). En cas d'échec, il en fait alors la «déclaration» (dans les sept jours de la découverte au plus tard) auprès de la commune de son choix; celle-ci non seulement enregistre les meubles dans un «registre destiné à cet effet» mais aussi, si elle connaît le propriétaire, engage ce dernier à venir rechercher le ou les biens en question (dans le mois de la réception de la déclaration) (155). Il appartient par ailleurs au «trouveur» (156) de décider s'il conserve lui-même les objets ou les confie à la garde de la commune (157). En tout état de cause, le trouveur ou la commune (158) est libre, six mois après la découverte, de «disposer de la chose de bonne foi et d'une manière économiquement justifiée» (et même plus tôt si les choses sont «périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques»), à condition que le produit de la vente soit consigné — pour pouvoir être éventuellement restitué au propriétaire qui reviendrait se manifester dans les temps (159). Enfin, quant à l'acquisition de la propriété, elle intervient (au bénéfice du trouveur ou de la commune (160)) si, dans les cinq ans (161), le propriétaire que l'on a pu identifier ne s'est «pas fait connaître» (162); et si aucun propriétaire n'a pas pu être déterminé, c'est «immédiatement» que le trouveur ou la commune devient alors maître du bien, pourvu qu'aient été respectées au préalable les obligations procédurales précitées (liées notamment à la recherche du *verus dominus*) (163).

Ce cadre juridique neuf (164), l'ordonnance du 22 juin 2023 ne le remet pas en cause; tout juste autorise-t-elle les «intéressés» (165) à solliciter une prolongation du délai de six mois précité (à l'échéance duquel les meubles peuvent être vendus) (166), «le temps nécessaire pour trouver une solution de relogement pérenne» (167). Cette «demande», dont on ne sait — au vu du texte de loi — à qui il faut l'adresser (168), sert à éviter l'éparpillement des effets de l'expulsé; cette conséquence serait plus que regrettable en effet si devait se matérialiser par la suite l'éventualité d'une habitation de substitution (laquelle pourrait à

(151) Enchâssés dans le nouveau livre 3 du Code civil (dédié au droit des biens) et promulgués par l'entremise de loi du 4 février 2020 portant le livre 3 «Les biens» du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020. Ces dispositions abrogent et se substituent à loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, *M.B.*, 17 janvier 1976.

(152) Art. 3.58, § 1^{er}, al. 2, du Code civil.

(153) C'est le nouveau terme officiel.

(154) Art. 3.58, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code civil.

(155) Art. 3.58, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code civil.

(156) Se dit désormais de celui qui «trouve» les meubles.

(157) Art. 3.58, § 2, al. 1^{er}, du Code civil.

(158) Suivant ce qu'aura décidé le trouveur pour la conservation des meubles.

(159) Art. 3.58, § 3, al. 1^{er}, du Code civil.

(160) Suivant le cas.

(161) A compter de la mention de la découverte dans le registre de la commune où la déclaration a été faite.

(162) Art. 3.59, § 1^{er}, al. 2, du Code civil.

(163) Art. 3.59, § 2, du Code civil.

(164) Décrit plus amplement dans N. BERNARD (avec la collaboration de V. DEFRAITEUR), *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2022, p. 370 et s., ainsi que dans C. ROUSSEAU, «Le nouveau droit de propriété», in N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 111 et s.

(165) Les propriétaires des meubles, on imagine.

(166) Sauf s'il s'agit de choses périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique.

(167) Art. 233undecies, § 2, al. 3, du Code bruxellois du logement.

(168) Si c'est un magistrat, ce peut être le juge ayant statué sur l'expulsion, lorsque les difficultés de relogement se laissent percevoir avec netteté dès le début; tout comme ce pourrait être le tribunal de première instance (vu sa compétence d'attribution instituée par l'art. 568, al. 1^{er}, du Code judiciaire) si ces problèmes devaient plutôt apparaître par la suite. Mais on peut également imaginer que la demande ait comme destinataire le *trouveur* lui-même (ou la commune, suivant le cas).

I.BAUX/HUUR

nouveau accueillir les objets de l'expulsé).

III. Moratoire hivernal

14 – Un mécanisme qui devient structurel et permanent. Les modifications apportées par l'ordonnance du 22 juin 2023 à la procédure d'expulsion sont déjà substantielles (mise en demeure préalable, allongement du délai de comparution, interdiction des expulsions disproportionnées, extension du délai incompressible avant expulsion...), mais le texte renferme une mesure plus significative encore : un moratoire hivernal sur les expulsions. Et c'est un hiver qui dure quatre mois et demi à Bruxelles, en plus, puisque «aucune expulsion d'un logement [...] ne peut être exécutée du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante» (169). Les mots ont toute leur importance: seule l'exécution (forcée) de l'expulsion est suspendue (170), pas le processus l'y conduisant (171). Partant, une action judiciaire en expulsion peut parfaitement s'engager pendant cette période, la condamnation avoir lieu, le jugement être signifié et, même, l'avis préalable d'exécution envoyé ; seule l'éviction physique proprement dite est reportée (au 16 mars).

Sont quoi qu'il en soit soustraites à la prohibition les expulsions dites administratives prononcées par le bourgmestre (pour des motifs tenant à l'état du bien) (172), puisque l'intégrité physique et la santé des occupants sont mises en péril au sein de l'habitation et qu'il faut alors évacuer toutes affaires cessantes. Et ne semble pas non plus devoir être assujettie à la trêve hivernale la convention d'occupation précaire, ce qui peut se justifier par le caractère nécessairement temporaire de ce type de contrat.

Certes, un tel gel des expulsions durant la mauvaise saison est déjà en vigueur dans le secteur du logement social, tant à Bruxelles (173) qu'en Wallonie (174). Certes encore, la

(169) Art. 233duodecies, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(170) On en dénombre 11 par jour en moyenne à Bruxelles (P. GODART *et al.*, «Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?», *Brussels studies*, n°176, 2023, p. 5 et 6, n° 18 et 19).

(171) Les décisions de justice ordonnant ou autorisant l'expulsion ne donnent pas toutes lieu à éviction physique, tant s'en faut. Pour donner une image du hiatus (qui s'accroît encore si l'on prend en considération le nombre des demandes d'expulsion), il a été calculé qu'en 2017 par exemple, sur 5.000 requêtes, 4.000 jugements d'expulsion ont été rendus, 1.200 expulsions ont été organisées (c'est-à-dire qu'une date pour l'expulsion a été fixée) et, pour finir, 600 expulsions environ ont été mises en œuvre (G. AMERIJCKX, M. ENGLERT, L. NOËL, V. VAN DER PLANCKE et N. BERNARD, *Précarités, mal-logement et expulsions domiciliées en Région bruxelloise. Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018*, Bruxelles, Observatoire de la Santé et du Social de la Commission communautaire commune, 2019, p. 50). Une autre étude, qui a recensé 3.908 jugements d'expulsion en Région bruxelloise en 2018 (ce qui représente 13 ménages locataires sur 1.000), montre de manière convergente par ailleurs que 80 % des demandes d'expulsion sont suivies par la juge et que 15 % de ces mêmes demandes mènent à expulsion effective (P. GODART *et al.*, «Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?», *Brussels studies*, n° 176, 2023, p. 5 et 6, n° 18 et 19). C'est ce que l'on appelle «l'effet entonnoir» (A. DEPREZ, V. GERARD et M. MOSTY, *Les expulsions domiciliées en Wallonie : premier état des lieux*, Namur, Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique, 2016, p. 89).

(172) Incipit de l'art. 233duodecies, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement; l'adjectif «administratives» mobilisé expressément par cette disposition tend à exclure ici les expulsions consécutives à une décision de nullité ou de caducité du bail adoptée par le juge (sur pied de l'art. 219, § 4, du Code bruxellois du logement) en raison de l'interdiction à la location frappant le bien loué. Relevons à cet égard que la sanction de l'interdiction à la location, prononcée par un organe de l'administration régionale bruxelloise (la Direction de l'Inspection régionale du logement), ne saurait aboutir par elle seule à la fermeture de l'habitation; elle est censée être mise en œuvre par le bourgmestre (par le truchement d'un arrêté d'inhabitabilité pris sur la base de l'art. 133 de la Nouvelle loi communale, à lire en cheville avec l'art. 8, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement), tout comme elle peut servir de fondement juridique à la nullité ou la caducité du bail prononcée par le juge (en vertu donc de l'art. 219, § 4, du Code bruxellois du logement).

(173) Circulaire 635 du 28 septembre 2018 «Les expulsions de logements gérés par les SISP (sociaux, modérés et moyens)». Voy. sur le thème Cf. notamment N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 114 et s., ainsi que A. HUTCHINSON, «Le moratoire hivernal dans le parc social bruxellois», *D.Q.M.*, n° 34, 2003, p. 39 et s.

(174) Art. 94, § 1^{er}, al. 2, 3°, *litt. a*, du Code wallon de l'habitation durable. Sur ce sujet, on consultera notamment N. BERNARD, «Le bail de logement social et les normes de salubrité pour l'habitat léger en Wallonie en 2021», in B.

Région wallonne a pris la décision de suspendre les expulsions l'hiver dernier (dans le parc privé comme social), pour atténuer la rigueur des conséquences liées la flambée des prix de l'énergie (175). Certes, enfin, chacune des Régions du pays a déjà pratiqué un tel moratoire (indépendamment de la saison) puisque l'interdiction des expulsions domiciliaires a constitué l'une des premières mesures prises par les autorités durant la pandémie de coronavirus (176), le séjour à la rue exposant alors jusqu'à la vie de l'intéressé (177). Mais si cette idée de moratoire hivernal n'est pas neuve (178) et a déjà connu quelques consécutions juridiques ponctuelles, on assiste ici à un véritable changement d'échelle en ce que désormais toute expulsion de logement est prohibée à Bruxelles durant la saison froide (et au-delà), même décidée par défaut (179) et sans qu'il soit besoin d'exciper d'un motif particulier; et l'interdiction concerne non seulement l'hiver qui vient mais aussi tous ceux qui suivent. On le voit, le mécanisme n'est plus associé à une situation d'urgence ou à des motifs exceptionnels (180), mais est devenu structurel et permanent à Bruxelles (181); on n'en prend peut-être pas encore l'exacte mesure, mais une petite révolution est en train de se jouer ici (quelle que soit l'appréciation que l'on peut porter sur cette trêve hivernale).

15 – Exceptions. Au-delà du cas de figure de l'expulsion administrative, quatre circonstances particulières permettent d'échapper à l'interdiction (moyennant décision du juge (182) «spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion» (183)). *Primo*: quand une solution de relogement a été trouvée par/pour le locataire ou que ce dernier a quitté l'habitation (184). Il ne sert à rien en effet de prolonger l'indisponibilité du bien si l'occupant que l'on cherche par là à protéger n'est de toute façon plus en état de besoin (185).

-
- KOHL, *Actualités en droit du bail*, Limal, Anthemis, Commission Université-Palais, 2021, p. 204 et s.
- (175) Décret du 22 septembre 2022 relatif à la suspension de l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires, *M.B.*, 11 octobre 2022. Cf. D. CHEVALIER et I. THOMAS, «Un moratoire sur les expulsions en Région wallonne», *J.T.*, 2023, p. 165 et 166.
- (176) Arrêté du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2020 interdisant les expulsions domiciliaires, *M.B.*, 20 mars 2020, par exemple (cet arrêté sera suivi de beaucoup d'autres).
- (177) Voy. notamment N. BERNARD, «Suspendre les expulsions domiciliaires durant la crise sanitaire du Covid-19 était-il contraire au droit de propriété?», *Echos log.*, décembre 2021, p. 64 et s.
- (178) Le 15 janvier 2001 et le 8 juillet 2003, une proposition de la loi visant à réformer les articles 1344^{ter} et 1344^{quater} du Code Judiciaire en ce sens avait déjà été introduite (proposition du 8 juillet 2003 déposée par Mme Laloy et M. Mahoux, *Doc. parl.*, Sénat, sess. extr. 2003, 3-28). Le 29 juin 2005, une proposition de loi visant à compléter l'article 1344^{septies} du Code judiciaire a été déposée en vue de prévenir au maximum les expulsions de locataires (proposition du 29 juin 2005 déposée par Mme Pehlivan, *Doc. parl.*, Sénat 3-1268/1). Le 15 février 2006, le Sénat a rendu un avis négatif sur cette proposition de trêve hivernale des expulsions (*Doc. parl.*, Sénat, session 2005-2006, 3-28). Etc.
- (179) «Il n'apparaît pas manifestement déraisonnable d'estimer nécessaire d'interdire toutes expulsions de manière généralisée afin de s'assurer que, même dans l'hypothèse d'une condamnation par défaut ou d'une condamnation contradictoire n'octroyant pas de tels délais (soit qu'ils n'aient pas été demandés, soit qu'ils n'aient pas été retenus), l'ex locataire puisse en toutes circonstances demeurer dans les lieux loués afin de réaliser l'objectif précité» (Civ. Bruxelles (réf.), 23 avril 2021, R.G. 2021/39/C, inéd., p. 44).
- (180) C'est précisément cette absence de motif exceptionnel justifiant une telle interdiction permanente des expulsions qui fait naître dans l'esprit de la section de législation du Conseil d'Etat un doute sur la conformité du moratoire hivernal au droit de propriété (projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, avis du Conseil d'Etat, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/1, p. 37).
- (181) A problématique structurelle, réponse structurelle en quelque sorte.
- (182) Il est statué par le tribunal sur la dérogation au moratoire *dans la décision même d'expulsion* (art. 233^{duodecies}, § 1^{er}, al. 3, du Code bruxellois du logement).
- (183) Art. 233^{duodecies}, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.
- (184) Art. 233^{duodecies}, § 1^{er}, al. 2, 1°, du Code bruxellois du logement.
- (185) Notons que cette exception est issue d'une suggestion émanant de la section de législation du Conseil d'Etat (projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, avis du Conseil d'Etat, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/1, p. 44), suivie en l'espèce.

I.BAUX/HUUR

Secundo: quand «l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien» justifie que l'occupation «ne puisse perdurer au-delà» du délai aménagé entre la signification du jugement et la mise en œuvre de l'éviction (186). La dérogation n'est que logique quand on sait que pareille habitation (187) constitue un péril potentiellement mortel pour ses habitants (effondrement, électrocution, intoxication au monoxyde de carbone, etc.) ou un risque majeur pour leur santé (moisissures, champignons, pollution intérieure...) ou la santé publique (188). *Tertio*: quand le «comportement du locataire» est à l'origine d'une «mise en danger» qui rend «impossible» toute prolongation de l'occupation (189). L'exception doit s'entendre de façon large puisque cette mise en danger peut toucher aussi bien les personnes que les biens — et, à l'intérieur de cette dernière catégorie, le logement privatif comme les communs (190). *Quarto*: quand le bailleur se trouve dans une «situation de force majeure» qui ne lui laisse d'autre choix que d'investir son bien. A titre d'exemple, les travaux préparatoires évoquent le cas de figure du propriétaire qui a résilié le bail de neuf ans pour occupation personnelle et se retrouve «sans possibilité d'autre logement» (191).

16 – Indemnisation. La question qui se pose inmanquablement (mais logiquement) à l'évocation d'un moratoire des expulsions a trait au dédommagement du bailleur; en d'autres termes, l'indemnité d'occupation fixée par le juge ayant prononcé l'expulsion est-elle encore due pendant cette période? Assurément, répond l'ordonnance du 22 juin 2023 (192). Il est à craindre cependant que l'occupant ne soit pas en capacité de régler celle-ci, surtout si c'est un problème d'impayé qui a déjà motivé l'éviction (193). Mais un mécanisme est prévu en cas de défaillance de l'occupant: «le bailleur peut présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité» (194). Mis sur pied à l'origine pour aider financièrement à se reloger les individus chassés de leur l'habitation (interdite à la location) consécutivement à l'application des normes de salubrité à Bruxelles, ce fonds reçoit ici

(186) Art. 233*duodecies*, § 1^{er}, al. 2, 2°, du Code bruxellois du logement.

(187) Ou ses équipements.

(188) Jugé ainsi que «les défendeurs ne donnent pas accès à leur appartement pour pouvoir faire des travaux urgents vu l'état d'insalubrité de l'immeuble et de l'appartement, qu'ils empêchent par l'entreposage d'objets divers dans les communs l'accès aux compteurs d'électricité et aux caves privatives des divers appartements. Le jardin est utilisé comme déchetterie. Par ailleurs, l'entreposage de viande séchée dans les communs attire les nuisibles comme l'atteste la présence de cadavre de rongeurs dans la cave. Enfin, l'appartement loué pour deux personnes serait en réalité occupé par 4 adultes et des enfants alors que le bien ne dispose que d'une seule chambre. Ces faits constituent des circonstances d'une gravité particulière au sens de l'article 233*undécies* du Code bruxellois du logement de même qu'ils constituent des motifs de dérogation au moratoire hivernal tels que prévus à l'article 233*duodecies*, § 1^{er}, al. 2, en particulier en ce qui concerne la salubrité des lieux (humidité, infiltrations, suroccupation) et la mise en danger des autres occupants de l'immeuble (nuisible, non accès aux compteurs électriques, risque accru d'incendie suite à l'entreposage de bien divers dans les communs)» (J.P. Forest, 12 septembre 2023, R.G. 23A709, inéd.). Voy. également J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 20 septembre 2023, R.G. 23A885, inéd., ainsi que J.P. Bruxelles, 6 novembre 2023, R.G. 23A2409/5, inéd. (qui autorise l'expulsion hivernale «en raison du fait que par son comportement, la locataire est à l'origine d'une mise en danger. Les autres habitants de l'immeuble subissent un stress continu dû aux aboiements des chiens, ce qui constitue un danger pour leur santé»).

(189) Art. 233*duodecies*, § 1^{er}, al. 2, 3°, du Code bruxellois du logement.

(190) Cf. projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/1, p. 24.

(191) Projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/1, p. 24.

(192) Art. 233*duodecies*, § 2, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(193) Ce qui est le cas dans une très large majorité des situations (six fois sur sept environ); voy. *supra* note infrapaginale n° 45.

(194) Art. 233*duodecies*, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement.

une mission nouvelle (195) — et des moyens supplémentaires (196). Surtout, le principe même d'une telle indemnisation en faveur du bailleur est cardinal pour forger le caractère proportionné de l'ingérence (que constitue le moratoire) dans le droit constitutionnel de propriété (197); tel sera probablement le cas si, en amont, l'indemnité d'occupation a été fixée à un montant équivalent au loyer — ce qui se justifie moins lorsque des problèmes de salubrité affectent significativement le bien loué (198) ou, depuis l'ordonnance 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs (199), si le loyer considéré comme abusif (200).

Il appartenait au Gouvernement de déterminer les conditions d'intervention du Fonds (201), ce qui fut fait (par arrêté du 14 septembre 2023) (202) ; un budget a également été dégagé (203). On se doit néanmoins de préciser que n'y sont pas éligibles les «opérateurs immobiliers publics» (204), ce qui vise tout à la fois une commune, un C.P.A.S., une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (société faîtière du logement sociale), une société de logement social, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (rebaptisée informellement aujourd'hui citydev.brussels) (205); ne sauraient pas prétendre à l'indemnité les agences immobilières sociales qui ont bénéficié d'un «subside régional pour la création ou la gestion des logements à finalité sociale» (206) (ce qui est le cas de toutes). On imagine que la justification est la même pour ces différents acteurs: ils ont déjà tous reçu, pour le développement de leurs activités, d'importantes subventions publiques, lesquelles doivent servir alors à épouser une éventuelle carence de l'occupant.

(195) Déclinée à l'art. 11, § 3, al. 1^{er}, 3^e tiret, du Code bruxellois du logement.

(196) Puisque le produit des amendes infligées pour infraction à la législation anti-discrimination viendra alimenter désormais le fonds (lequel est déjà le réceptacle des amendes prononcées pour insalubrité).

(197) Voy. par exemple l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat à propos de l'article (74) de la loi-programme du 2 janvier 2001 afférent à la réquisition d'immeubles abandonnés au bénéfice de l'accueil des candidats réfugiés: «priver un propriétaire du droit d'user librement de son bien sans lui accorder la moindre indemnisation à cette fin, ne se concilie guère avec le principe de proportionnalité» (projet de loi-programme pour l'année budgétaire 2001, avis du Conseil d'Etat, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2000-2001, n° 50-950/1, p. 112). Cf. également de manière générale C.C., 2 juillet 2003, n° 94/2003, B.26.2, C.C., 26 novembre 2003, n° 151/2003, B.14.2 ou encore C.C., 3 décembre 2008, n° 173/2008, B.7-B.14 — et, sur le plan international, voy. Cour eur. D.H., 19 décembre 1989, *Mellacher et autres c. Autriche*, *Rev. trim. D.H.*, 1990, 381, obs. Jean-François Flauss, ainsi que Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, *Hutten-Czapska c. Pologne*, § 224.

(198) Car la jouissance de l'occupant, étalon pour fixer la hauteur de l'indemnité, s'en trouve elle-même troublée. Voy. par exemple J.P. Grâce-Hollogne, 23 juin 2000, *Echos log.*, 2001, p. 17, note L. THOLOMÉ et J.P. Saint-Jossetten-Noode, 29 mai 1996, *Echos log.*, 1997, p. 14.

(199) L'art. 224 du Code bruxellois du logement étant en vigueur en effet depuis le 2 décembre 2021.

(200) Cf. J.P. Saint-Gilles 15 janvier 2019 *J.J.P.*, 2019, p. 430, obs. A. LELEUX et V. DEFRAITEUR.

(201) Art. 233*duodecies*, § 2, al. 4, du Code bruxellois du logement.

(202) Arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 septembre 2023 déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité prévue par l'article 233*duodecies*, § 2, du Code bruxellois du logement, *M.B.*, 29 septembre 2023, err. 30 octobre 2023. D'après ce texte, peuvent seuls s'adresser au Fonds les bailleurs qui à la fois possèdent une décision judiciaire d'expulsion et n'ont pas perçu l'indemnité d'occupation «après rappel adressé au locataire» (art. 1^{er}, § 3); par ailleurs, le montant versé par les autorités correspond à «l'indemnité d'occupation fixée par la décision judiciaire autorisant l'expulsion ou à défaut au montant du loyer fixé contractuellement» et est dû «pour la durée du moratoire hivernal à partir de la date à laquelle l'expulsion est autorisée et jusqu'au départ effectif du locataire» (art. 1, § 4).

(203) De trois millions d'euros (projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, rapport fait au nom de la commission du Logement, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/2, p. 4).

(204) Art. 233*duodecies*, § 2, al. 3, du Code bruxellois du logement.

(205) Art. 2, § 1^{er}, 4^o, du Code bruxellois du logement.

(206) Art. 233*duodecies*, § 2, al. 3, du Code bruxellois du logement.

I.BAUX/HUUR

IV. Réactions

17 – Des juges de paix et des propriétaires globalement défavorables. On s'en doute, une telle refonte du système ne pouvait laisser indifférent et, comme de juste, a suscité son content de réactions (207). De manière plus spécifique, deux acteurs importants (les juges de paix et les propriétaires) ont livré des avis globalement défavorables au texte; il importe, pour alimenter le débat scientifique, d'en rendre compte, succinctement (car le cadre restreint de cette contribution ne permet malheureusement pas de les discuter).

Commençons par les juges de paix. Réunis au sein de la Conférence des juges de paix de l'arrondissement de Bruxelles (signataire officiel du document), ils ont rédigé un avis sur l'avant-projet d'ordonnance, à destination des parlementaires chargés de voter le texte (208). Tout en qualifiant de «louable» et «socialement plus que justifié» l'objectif de prévention poursuivi par le législateur (et en prêtant un caractère «fondamental» au droit à un logement décent), les magistrats cantonaux décochent une série de traits. Ils adressent principalement un double grief au texte (au-delà de leurs questionnements techniques). D'abord, c'est aider financièrement les locataires ou gonfler les moyens des C.P.A.S. qu'il aurait fallu faire plutôt que d'allonger les procédures, mesure à la fois tenue pour inutile et qui revient à faire peser la charge financière sur les bailleurs. En particulier, le projet «nie le rôle sociétal du juge de paix», tant il est vrai que de nombreux juges font montre aujourd'hui de créativité et/ou d'humanité, en accordant des termes et délais, en sollicitant un C.P.A.S., en remettant l'affaire pour permettre au locataire de trouver une solution, en renvoyant vers un service de médiation... (209) En tous cas, le moratoire hivernal a déjà écarté en justice (210), tant sur pied de l'article 159 de la Constitution (211) (motif paraissant plus que discutable (212))

(207) A commencer par celle de la section de législation du Conseil d'Etat, estimant de manière générale que le moratoire hivernal «ne ménage pas un juste équilibre entre, d'une part, les intérêts du locataire d'un bien immeuble dont l'expulsion est suspendu et, d'autre part, les intérêts du propriétaire-bailleur, de sorte que cette mesure constitue une restriction excessive au droit au respect des biens du second» (projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, avis du Conseil d'Etat, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/1, p. 44).

(208) Ce texte a commencé à être diffusé le 13 juin 2023 et peut être consulté sur le site de l'Union royale des juges de paix et juges au tribunal de police (URJPP) à l'adresse <https://urjpp.be/kvvp-item3-fr/>.

(209) Mais le propre d'une loi dans un Etat de droit n'est-il pas justement de ne plus faire dépendre les réponses juridiques données aux justiciables du zèle (variable) des autorités publiques, aussi bien intentionnées soient ces dernières ? En tout état de cause, la pratique donne à voir que seuls 16 % des jugements d'expulsion rendus en 2018 par exemple étaient assortis de termes et délais, lesquels s'élèvent — en valeurs médianes — à quarante jours (projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/1, p. 10).

(210) J.P. Uccle, 13 septembre 2023, R.G. 23A1081, inéd. et J.P. Ixelles, 10 octobre 2023, R.G. 23A2093/8, inéd. De franches similitudes textuelles existent toutefois entre ces deux décisions (pour ne pas dire de larges emprunts, purs et simples), ce qui ne peut qu'interloquer.

(211) «Les cours et tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlements généraux, provinciaux et locaux, qu'autant qu'ils seront conformes aux lois».

(212) Certes, les juridictions peuvent «contrôler les ordonnances» en ce qui concerne «leur conformité à la présente loi et à la Constitution» (pour, en cas de non-conformité, «refuse[r] l'application» du texte), admet le législateur... mais «à l'exception des articles de la Constitution visés par l'article 142, alinéa 2, 2° et 3° de celle-ci des règles qui sont établies par la Constitution ou en vertu de celle-ci pour déterminer les compétences respectives de l'Etat, des Communautés et des Régions» (art. 9 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, M.B., 14 janvier 1989, err., 16 mars 1989). Par ailleurs, on lit dans ledit 3° que la Cour constitutionnelle connaît notamment de «la violation par une loi, un décret ou une règle visée à l'article 134, des articles de la Constitution que la loi détermine»; dans le même temps, la loi organique sur la Cour constitutionnelle énumère, parmi les normes constitutionnelles de référence, «[l]es articles du titre II "Des Belges et de leurs droits"» (art. 1^{er}, 1°, de la loi spéciale du 6 janvier 1989, M.B. sur la Cour constitutionnelle, 7 janvier 1989), titre II au sein duquel figure précisément le droit de propriété (art. 16 de la Constitution). Dit autrement, ces juges de paix n'avaient pas le pouvoir d'écarter, au nom du droit de propriété, l'application de l'ordonnance portant moratoire hivernal sur les expulsions de logement dès lors que cette dernière disposition constitution-

que pour contrariété à l'article premier du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme (proclamant le «droit au respect de ses biens») (213); des auteurs vont jusqu'à évoquer à ce propos une «résistance» des magistrats et un «malaise» (214), mais attendons les décisions d'appel (215) porter une plus ample appréciation. Pour ce qui est des propriétaires, le constat est pareillement amer. Ils se montrent «sceptiques» à leur tour face à l'allongement des délais de procédure, qui fera perdre «trois mois de loyers supplémentaires» au bailleur; et ce sursis (censé permettre aux centres publics d'action sociale de dégager des solutions de relogement) est vu avec d'autant plus de défiance qu'aujourd'hui déjà, «la plupart [des C.P.A.S.] ne font rien» selon les propriétaires. Plus en amont, devoir tenir compte (dans le chef du juge) des conséquences de l'expulsion sur le droit au logement locataire conduit au «mépris total de l'équilibre entre les droits respectifs des parties». Le tout, sans oublier de pointer un problème de «discrimination» avec les locataires qui, pour introduire une action devant le juge, n'ont pas à attendre quarante jours pour que leur affaire soit fixée, eux (216).

*
* *

18 – En guise de conclusion. L'ordonnance du 22 juin 2023, sans contredit, est grevée de certaines limites. D'abord, elle laisse des questions en suspens: le nouveau protocole d'expulsion est-il compatible avec la faculté de résolution conditionnelle (217)? *quid* des personnes qui refusent l'aide du C.P.A.S.? les propriétaires seront-ils bien remboursés «en totalité et automatiquement» (218)? est-il possible d'éviter une certaine déresponsabilisation des preneurs (219) (surtout en l'absence de mécanisme subrogeant le Fonds dans les droits

nelle est l'une de celles dont la haute juridiction doit assurer le respect. Partant, le contrôle des cours et tribunaux sur les ordonnances «est limité, en vue d'éviter un contrôle concurrent avec celui opéré par la Cour constitutionnelle», explique la doctrine; «lorsque la conformité d'une ordonnance au regard de normes de référence du contrôle [est susceptible d'être] opéré par la Cour constitutionnelle, la compétence des juridictions ordinaires et du Conseil d'Etat, sur pied de l'article 9 de la loi spéciale, est exclue» (M. CELLI, «L'arrêt n° 97/2022 du 14 juillet 2022 de la Cour constitutionnelle : la Région de Bruxelles-Capitale a-t-elle peur de son ombre (législative) ?», note sous C.C., 14 juillet 2022, n° 97/2022, A.P.T., 2023, p. 314). Sur cette question complexe, voy. aussi D. LAGASSE, «Du pouvoir du juge d'écarter l'application d'une ordonnance bruxelloise inconstitutionnelle», obs. sous C.E. (XIII), 10 septembre 1998, n° 75.710, J.T., 1999, p. 65 et 66; et soulignons que les premiers commentateurs de l'ordonnance concluaient eux aussi au caractère «critiquable» de la motivation de la décision ucloise (J.-S. LENAERTS et M. HOLBRECHT, «Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale : nouvelles règles de procédure et prévention des expulsions judiciaires», J.T., 2023, p. 692).

(213) J.P. Ixelles, 15 décembre 2023, R.G. 23A1089/8, inéd.

(214) J.-S. LENAERTS et M. HOLBRECHT, *op. cit.*, p. 692.

(215) Plusieurs de ces jugements sont en effet frappés d'appel.

(216) Cf. O. HAMAL, «Bruxelles : allongement des procédures en justice et moratoire hivernal», *Le Cri* (journal du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, dont O. Hamal est le président), n° 475, juin 2023, p. 6; voy. également O. HAMAL, «Bruxelles : allongement des procédures en justice et moratoire hivernal. De nouvelles mesures envisagées sans concertation avec les bailleurs : des recours en vue !», *Le Cri*, n° 465, juin 2022, p. 3 et s.

(217) Se dit des expulsions enclenchées en cas de défaut de respect (par le locataire) du plan d'apurement fixé par le juge. Ces clauses dites de déchéance ont ceci d'interpellant néanmoins qu'elles débouchent automatiquement sur l'expulsion (dans l'hypothèse d'un tel manquement), sans nouvelle appréciation par un juge.

(218) Suivant les termes mêmes utilisés par la secrétaire d'Etat au logement (projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, rapport fait au nom de la commission du Logement, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/2, p. 4).

(219) Comment vérifier par exemple que le locataire est réellement en incapacité de régler l'indemnité d'occupation? Et qui va s'en charger? Le responsable du Fonds? Dans la même veine, comment empêcher d'éventuelles manoeuvres du propriétaire qui déclarerait sa créance auprès du Fonds alors qu'il a bien reçu l'indemnité d'occupation de la part de l'occupant? Voy. à ce propos l'avis rendu le 17 juin 2022 sur l'avant-projet d'ordonnance par le Conseil consultatif du logement.

I.BAUX/HUUR

du bailleur pour lui permettre de se faire rembourser par le locataire (220)) ? les décisions judiciaires d'expulsion pour motif d'insalubrité peuvent-elles vraiment avoir lieu durant le moratoire (221)? Etc. Ensuite, des difficultés matérielles liées à l'application du texte s'annoncent déjà: si le moratoire provoque un afflux de demandes de mise à exécution de l'expulsion à la veille du 1^{er} novembre par exemple, il est douteux que les huissiers soient matériellement en mesure d'y répondre (222) — sans même parler de la disponibilité de la police et des services communaux (qui accompagnent généralement l'huissier lors de l'expulsion) (223). Au demeurant, l'ordonnance ne s'attaque pas à l'une des causes principales des expulsions, à savoir la hauteur des loyers (224), pas davantage qu'elle n'aborde le problème des expulsions dites sauvages (effectuées en dehors de tout contrôle judiciaire). Sur un autre plan (pécuniaire), les autorités doteront-elles de moyens suffisants (225) un C.P.A.S. dont l'action s'est éteinte significativement (226) ? Enfin, un dispositif aussi essentiel que le Fonds budgétaire de solidarité, pierre d'angle du moratoire hivernal, n'interviendra que «sous réserve des disponibilités budgétaires» (227).

Tout cela est vrai mais, en même temps, l'ambition de l'ordonnance du 22 juin 2023 n'a jamais été de traiter de tous les sujets, ni (encore moins) de régler instantanément l'ensemble des difficultés en la matière (228). En revanche, le présent texte empoigne un enjeu que chacun s'accorde à juger prioritaire (particulièrement à Bruxelles) et propose un certain nombre de solutions face à des problèmes bien réels, ce qu'aucune Région n'a entrepris jusqu'ici. Et il a le mérite aussi de ne pas se pencher uniquement sur l'exécution des expulsions (via le moratoire), tant cette étape dernière dissimule la partie immergée de l'iceberg, faite de départs présentés comme volontaires mais non moins sources de grandes difficultés (229). De toute façon, certaines dispositions du texte (comme le caractère proportionné de l'expulsion) s'imposaient si l'on voulait éviter à la Belgique une nouvelle condamnation internationale (230). Et, sur d'autres points (tel l'allongement du délai incompressible avant expulsion), il s'agissait simplement de rapprocher la loi de la pratique (231).

(220) Tout juste a-t-on prévu que «[l]e créancier ayant bénéficié de l'intervention du Fonds est tenu de lui restituer, sans délai, toute somme qu'il percevait d'une autre origine que le Fonds en paiement de la créance prise en charge par le Fonds» (art. 3 de l'arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 septembre 2023).

(221) Cf. la note infrapaginale n° 167.

(222) Voy. *Le Soir*, 25 mai 2023.

(223) Une crainte similaire plane sur les expulsions diligentées le 16 mars ou dans les jours qui suivent — encore qu'à ce moment-là, le moratoire aura pu être mis à profit pour trouver une solution de logement (tel est d'ailleurs son objectif présumé).

(224) La source des expulsions réside parfois moins dans des loyers impayés en effet que dans des loyers *impayables* (par un certain type de public). Certes, une législation bruxelloise existe déjà sur la question (l'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, *M.B.*, 22 novembre 2021), mais l'article 224/1 du Code bruxellois du logement organisant une «révision» du loyer abusif — clef de voûte du dispositif — n'est toujours pas entré en vigueur, deux ans après sa publication. Sur le sujet, voy. N. BERNARD, «La lutte contre les loyers abusifs en Région bruxelloise», *J.J.P.*, 2022, p. 282 et s.

(225) Le chiffre de 18 équivalents temps plein supplémentaires est évoqué (projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, rapport fait au nom de la commission du Logement, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n° A-680/2, p. 20 et 28).

(226) A défaut d'être investi officiellement de missions nouvelles — ce pour quoi la Région bruxelloise n'est pas compétente.

(227) Art. 2 de l'arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 septembre 2023.

(228) Ce, sans compter la question de la compétence — qui n'est pas infinie — de la Région bruxelloise.

(229) Ne serait-ce que parce que la question du logement (avec l'intense stress y associé) se pose dès le moment de la signification du jugement d'expulsion par exemple (quoique avec un degré d'urgence moindre), voire au jour même de la réception de la demande.

(230) Voy. la décision *Walters c. Belgique* rendue le 12 octobre 2021 par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations unies, E/C.12/70/D/61/2018, point 9.2. Cet organe est chargé de contrôler le respect par les Etats parties du Pacte international des Nations unies relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966, dont l'article 11.1 proclame le droit au logement.

(231) Ainsi, le Protocole-cadre conclu entre le SPF Intérieur et la Chambre nationale des huissiers de Justice prévoit que «l'huissier de justice a, pour sa part, l'obligation d'avertir le plus tôt possible et au moins dix jours à l'avance,

Naturellement, cette jeune législation devra faire l'objet d'évaluations serrées et régulières (sous l'angle de son effectivité ou de ses éventuels effets pervers (232)), qui appelleront le cas échéant des corrections. Et, dans l'immédiat, la Cour constitutionnelle (233) sera peut-être amenée à se prononcer sur la conformité du prescrit bruxellois au droit de propriété (234), au principe de l'égalité de traitement (235) (protégés tous deux par notre charte fondamentale (236))

le service de police concerné, [...] ainsi que le service communal compétent avec l'obligation pour ces deux derniers d'adresser leur réponse à l'huissier de justice (...) dans les cinq jours ouvrables de la réception de la demande» (annexe 2 aux Directives du 1^{er} décembre 2006 pour l'allègement et la simplification de certaines tâches administratives de la police locale. - Abrogation et remplacement de la circulaire du 16 février 1999, *M.B.*, 29 décembre 2006). Bien que les délais de ce Protocole ne soient pas contraignants, ils sont généralement suivis.

- (232) Empêchés d'expulser aussi facilement qu'ils le voudraient, les bailleurs exerceront-ils dès lors une sélection plus stricte du locataire à l'entrée? Ou engageront-ils plus rapidement les démarches menant à l'éviction? Ou encore, agacés peut-être par l'allongement des procédures, afficheront-ils une ouverture moindre à la conciliation? Et, concernant le moratoire hivernal plus spécifiquement, les bailleurs se dépêcheront-ils d'obtenir une décision (exécutée) avant le 1^{er} novembre alors qu'en temps normal, une solution concertée aurait pu s'envisager? Voire, sera-t-il procédé plus que par le passé à des expulsions dites sauvages (risque que l'absence dans la législation bruxelloise de sanction spécifique de ce comportement illégal ne permet malheureusement pas d'écarter)? L'avenir dira si ces dangers, dont certains ont été pointés par les magistrats eux-mêmes (voy. *supra* n° 17), se sont matérialisés.
- (233) Dont la saisine avait été annoncée par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires avant même la promulgation du texte (O. HAMAL, «Bruxelles : allongement des procédures en justice et moratoire hivernal», *Le Cri*, n° 475, juin 2023, p. 7), sans toutefois que cette intention ait été suivie d'effets à ce stade.
- (234) L'ajout, à la possibilité déjà existante de prolonger le délai d'un mois entre la signification et l'éviction physique, d'un moratoire hivernal généralisé sur les expulsions à Bruxelles peut conduire en effet à s'interroger sur le caractère proportionné de ce dernier par rapport au droit de propriété; la question, soulevée par la section de législation du Conseil d'Etat, se pose avec d'autant plus d'acuité que le juge ne dispose, avec cette trêve, d'aucun pouvoir d'appréciation. Un premier élément de réponse pourrait cependant résider dans le fait que cette possibilité de prolongation n'a absolument rien d'automatique et dépend intimement de l'appréciation faite par un magistrat; du reste, elle n'a manifestement pas empêché les expulsions d'avoir malgré tout lieu durant la saison froide.
- (235) Entre bailleurs notamment. Il faudra (ré)expliquer en effet pourquoi l'un, celui qui est interdit d'expulser durant la trêve hivernale, a droit à un dédommagement pécuniaire, alors qu'un autre, confronté à un même défaut de paiement de l'indemnité d'occupation mais au cours cette fois du délai (prolongé par le juge) entre la signification du jugement d'expulsion et l'éviction à proprement parler, n'y est pas éligible. La longueur (non modalisable) du moratoire et son caractère indistinct constituent à cet égard des premiers éléments de réponse; tout comme, en sens inverse, le fait que la prolongation du délai ne se décide qu'en présence de «circonstances d'une gravité particulière» et qu'après surtout que le juge a «ten[u] compte de l'intérêt des deux parties» (art. 233*undecies*, § 1^{er}, al. 2, 3^e, et al. 3, du Code bruxellois du logement respectivement, souligné par nous) — ce qui signifie que le bailleur aura pu faire valoir son point de vue à cette occasion-là, contrairement à ce qui passe pendant le moratoire.
- (236) Art. 16 d'une part et, de l'autre, 10 et 11. La section du contentieux administratif du Conseil d'Etat a déjà précisé cependant que cet article 16 «ne s'applique qu'aux expropriations au sens strict» (C.E., 16 février 2018, n° 240.731, *Paquet*); à cette aune, le moratoire hivernal ne constitue aucunement une telle privation du droit de propriété, mais uniquement une *restriction* à celui-ci (ou une réglementation de son usage). Voy. aussi C.E., 5 mai 2008, n° 185.606, *Kinet*: «en l'absence de privation de propriété et sous la réserve du respect du principe de la proportionnalité, l'établissement, par une disposition législative ou en vertu d'une telle disposition, d'une servitude d'utilité publique ou d'une restriction d'un droit de propriété dans l'intérêt général ne confère pas en principe un droit à une indemnité au propriétaire du fonds servant, sauf si la disposition prévoit une telle indemnisation».

Cf. toutefois C.C., 14 juillet 2022, n° 97/2022 (à propos de l'interdiction des expulsions domiciliaires à Bruxelles durant le COVID-19): «Enfin, conformément à l'article 144 de la Constitution, il appartient au juge ordinaire d'apprécier si une indemnisation sur la base du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques est justifiée, et il lui appartient également d'en fixer le montant. En vertu de ce principe, l'autorité ne peut, sans compensation, imposer des charges qui excèdent celles qui doivent être supportées par un particulier dans l'intérêt général. Il découle de ce principe que les effets préjudiciables disproportionnés – c'est-à-dire le risque social ou entrepreneurial extraordinaire s'imposant à un groupe limité de citoyens ou d'institutions – d'une mesure de coercition qui est en soi régulière ne doivent pas être mis à charge des personnes lésées, mais doivent être répartis de manière égale sur la collectivité. Une compensation en vertu de ce principe n'est requise que lorsque et dans la mesure où les effets de la mesure excèdent la charge qui peut être imposée à un particulier dans l'intérêt général. Il appartient au juge ordinaire d'apprécier *in concreto*, en tenant compte de tous les aspects

I.BAUX/HUUR

ainsi qu’aux règles répartitrices de compétence (237) ; à titre d’information, signalons que la haute juridiction a déjà rejeté le recours en annulation dirigé contre l’interdiction wallonne des expulsions domiciliaires pendant l’hiver 2022-2023 (238) et que la prohibition bruxelloise des expulsions durant la pandémie de coronavirus est pareillement sortie indemne de l’examen mené aussi bien par la Cour constitutionnelle (239) que par la section du contentieux administratif du Conseil d’Etat (240) (même si ces mesures déployaient une voilure plus limitée que celle de la présente ordonnance). Qui vivra verra !

Nicolas BERNARD*,
Professeur à l’UCLouvain Saint-Louis — Bruxelles

particuliers et publics de chaque cas, si la charge qui résulte de la disposition attaquée pour le bailleur peut faire l’objet d’une compensation» (B.28.4, souligné par nous).

(237) Voy. à nouveau, pour amorcer le débat, C.C., 14 juillet 2022, n° 97/2022: «Eu égard à l’objectif du législateur spécial, mentionné en B.9, de transférer aux régions “[la] totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l’habitation”, en particulier les règles concernant “l’éviction” et “l’indemnité en cas d’éviction”, les régions sont compétentes, en vertu de l’article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, pour fixer les conditions auxquelles les expulsions dans le cadre d’un contrat de bail d’habitation peuvent être imposées et exécutées. Cette compétence ne va pas jusqu’à permettre d’entraver l’exécution en tant que telle de décisions judiciaires, ce qui serait contraire tout à la fois au principe fondamental de l’ordre juridique belge selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours et aux règles répartitrices de compétence. Toutefois, un report temporaire, dans des circonstances exceptionnelles, de l’exécution des décisions judiciaires d’expulsion, tel que le prévoit la disposition attaquée, ne porte pas fondamentalement atteinte à ce principe et à ces règles» (B.13, souligné par nous). Ici, on l’aura compris, le report n’est ni «temporaire», ni motivé par des «circonstances exceptionnelles» (pour reprendre la phraséologie de l’arrêt).

(238) C.C., 9 novembre 2023, n° 147/2023 (et, concernant la demande en suspension, C.C., 22 décembre 2022, n° 171/2022).

(239) C.C., 14 juillet 2022, n° 97/2022.

(240) C.E. (XV), 10 novembre 2023, n° 257.852, Syndicat national des propriétaires et copropriétaires et crts.

* Ce texte a été rédigé avec le concours de Véronique VAN DER PLANCKE, Vincent LETELLIER et Violaine ALONSO. Pour information, ceux-ci ont mené en 2021 (avec N. BERNARD) une étude préparatoire sur le sujet pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.