

# Le logement indigne comme vecteur de souffrance mentale

Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis \*

## Introduction

1. On connaît les interrelations, multiples et variées, entre le thème de la santé mentale et la figure du logement<sup>1</sup>. Il est plus neuf, en revanche, d'aborder cette problématique sous l'angle de la *loi* et des *politiques publiques* en matière d'habitat. Le droit, en d'autres termes, favorise-t-il la prise en considération et la résolution des problèmes de santé mentale qui ont pour cadre le logement ou, au contraire, entrave-t-il, par des catégories conceptuelles inadaptées par exemple, la compréhension même de ces difficultés ?

2. Une chose est indéniable en tout cas : le droit est omniprésent — quoiqu'en arrière-plan souvent — dans la thématique du logement et de la santé mentale. Florilège :

---

\* Ce texte a été rédigé à la suite de l'intervention de l'auteur tant qu'au colloque *Le logement et la santé mentale* organisé à Bruxelles le 24 mars 2009 par la Ligue bruxelloise francophone pour la santé mentale qu'à la table-ronde organisée à Bruxelles le 28 mai 2009 par l'Association des locataires de Molenbeek et de Koekelberg sur le thème *Souffrance et "crise du logement"*.

<sup>1</sup> Cf. notamment les actes de la journée interrégionale d'études (Haute-Normandie, Picardie, Nord-Pas de Calais) du 13 novembre 2007 sur le thème *Santé mentale et précarité : les mal lotis du logement ? Trajectoires et partenariats*. Voy. aussi les n°7 ("Habiter") et 27 ("Au bord du logement") de *Rhizome* (Bulletin national santé mentale et précarité), décembre 2001 et juillet 2007 respectivement. On n'oubliera pas non plus de prendre connaissance du n°73 ("Le logement accompagné") de *Pluriels* (La lettre de la Mission nationale d'appui en santé mentale), mai 2008. À lire également : S. PÉCHOUX, "Perceptions de l'espace résidentiel et santé mentale. Images des lieux et images de soi dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris", *Santé et expériences de soins : de l'individu à l'environnement social*, sous la direction de P. Chauvin et I. Parizot, Paris, INSERM et Vuibert, 2005, p. 222 et s., ainsi que B. EYRAUD, "Difficultés d'habitat et politique de santé mentale", *Sans-abri en Europe* (magazine de la FEANTSA — Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri), hiver 2006 ("La santé et l'exclusion liée au logement : une approche globale"), p. 12 et s. Consulter également D. CÉRÉZUELLE, "Crise du «savoir habiter», exclusion sociale et accompagnement à l'autoréhabilitation du logement", *Idées pour le débat* (revue de l'Institut du développement durable et des relations internationales), n°5/2007, p. 1 et s., de même que B. EYRAUD, *Habiter sous tutelle. Un révélateur de nouvelles conditions de dépendance et d'autonomie*, Mémoire pour le DEA de sociologie, École des hautes études en sciences sociales, 2003. Enfin, le *Guide pratique* intitulé "Santé mentale et logement dans le Grand Lyon" publié en 2006 (et actualisé en 2009) mérite toute notre attention, au même titre que les actes de la journée interrégionale d'études (Rhône-Alpes, Auvergne) du 26 juin 2008 sur le thème *Santé mentale et précarité : comment habiter dans la cité ? Difficultés, partenariat, accompagnement*.

- Le bailleur est-il en droit de résilier le bail qui le lie à un individu affecté d'un problème de santé mentale et qui éprouve, de ce fait, des difficultés à honorer ses obligations locatives ?
- Le bourgmestre est-il fondé à prononcer la fermeture d'un bien occupé par une personne touchée par une maladie mentale et littéralement envahi par des monceaux de crasse et d'objets dépareillés et défraîchis ?
- Dans le parc social, comment, face à un locataire souffrant de troubles mentaux, la société de logement est-elle tenue de réagir, elle qui, en plus d'être bailleuse, est censée assumer une véritable mission de service public ?
- Le bailleur, qu'il soit privé ou social, est-il autorisé par la loi à évincer un candidat locataire au motif que ce dernier est sujet à un trouble de santé mentale ?
- Une convention de location passée avec un locataire affecté d'un trouble mental peut-elle contenir une clause contraignant l'intéressé à suivre accompagnement social ? Et, dans la positive, le non respect de celui-ci est-il de nature à entraîner la résiliation du contrat ?
- ...

**3.** À ces différentes questions (et d'autres encore), le présent texte tentera d'apporter des éléments de réponse, en privilégiant le terrain du droit et des réglementations. En finale, il sera temps voir si, au-delà de l'abri au sens strict (les quatre murs et un toit), le logement peut procurer à son occupant un véritable sentiment d'*habitat* qui, seul, est susceptible de favoriser la santé mentale dans le lieu de vie.

## 1. Troubles de voisinage

**4.** Un individu souffrant de maladie mentale peut, classiquement, avoir un comportement susceptible d'incommoder ses voisins. Le droit, en règle générale, traite ce problème par l'application des principes de la responsabilité civile extracontractuelle, lesquels commandent à un individu ayant provoqué de manière fautive un dommage de réparer celui-ci, pour autant qu'un lien de causalité puisse être tracé entre ladite faute et ce dommage.

Si cette faute, constitutive donc de la responsabilité civile, se conçoit bien dans le chef, par exemple, d'une personne qui tond sa pelouse un jour férié ou érige, sans les autorisations requises, une annexe à sa maison (ce qui a pour effet subséquent de plonger dans l'ombre le jardin de l'habitation contiguë), elle se conçoit nettement moins dans le chef d'un individu dont le discernement et

les facultés seraient altérés par un problème de santé mentale. Et pourtant, il peut bien se voir retirer la qualification de faute, l'acte perturbateur en question n'en reste pas moins susceptible de provoquer d'un dommage au voisin. Comment, dès lors, parvenir à indemniser nonobstant ce dernier ?

5. Confrontée à cette question de trouble sans faute, la jurisprudence — et la Cour de cassation en premier lieu<sup>2</sup> — a développé la théorie du trouble *anormal* de voisinage (laquelle théorie au demeurant constitue une application, au sein des relations de voisinage, du principe général de la responsabilité objective). Concrètement, cette doctrine reconnaît à chaque occupant le droit de jouir normalement de son bien, que celui-ci soit détenu en propriété ou en location, d'ailleurs. Dès lors que les occupants des fonds voisins ont un droit *égal* à cette jouissance, un équilibre doit être trouvé entre eux. Et cet équilibre ne sera pas abstrait — ou théorique —, mais déterminé *in concreto*, en tenant compte des charges *normales* du voisinage, c'est-à-dire des désagréments ordinaires que celui-ci peut engendrer. Même non fautif, tout acte qui rompt ce fragile équilibre (qui impose donc un trouble excédant les désagréments classiques du voisinage) oblige son auteur à une "juste et adéquate compensation". Cette dernière, la plupart du temps, consistera en la cessation de l'acte litigieux, assortie le cas échéant d'une astreinte<sup>3</sup>.

6. *A priori*, le primat accordé par la jurisprudence à cette notion souple et plastique d'équilibre — en lieu et place d'une égalité parfaite — favorise la correcte réception, au sein du monde judiciaire, du phénomène de la santé mentale. Ne sera pas sanctionné n'importe quel trouble mineur, mais uniquement celui qui occasionne un désagrément *excessif*. On n'est donc pas dans une société purement aseptisée où tout débordement, même bénin, est puni. Une certaine dose — jugée normale — d'inconvénients doit bien être acceptée dans une société où il n'est pas statistiquement incongru, par exemple, d'habiter à côté d'une personne affectée d'un problème de santé mentale.

Certes, n'occasionnera réparation que le trouble excédant cette moyenne considérée comme admissible d'inconvénients. En retour, toutefois, un risque se dessine, qui réside précisément dans le caractère *mouvant* ou évolutif de ce seuil. À une époque, la nôtre, qui tend justement à éradiquer tout risque et à

---

<sup>2</sup> Cass., 6 avril 1960, *Pas.*, 1960, I, p. 915.

<sup>3</sup> Voy. sur le thème D. DÉOM *et al.*, *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2007, ainsi que S. BOUFFLETTE, "La théorie des troubles de voisinage : de l'équilibre entre protection et limitation", *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*, sous la direction de P. Lecocq et P. Lewalle, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 211 et s.

refouler autant que faire se peut la notion même d'incertitude, le danger existe de voir le niveau de cette acceptation *régresser*. Le curseur de la tolérance sociale n'a rien d'un cliquet, bloqué vers l'avant; il est toujours susceptible de reculer, au gré de quelque événement traumatique survenu dans l'actualité récente, par exemple.

7. Cette crainte, à en juger l'évolution législative observée en France par exemple, est très loin d'être fantasmatique manifestement. Ainsi en va-t-il de la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance<sup>4</sup> qui contient un chapitre intitulé "Dispositions tendant à limiter les atteintes aux biens et à prévenir les troubles de voisinage". Est dorénavant "réputée non écrite" la clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif *autre* que le non-respect du devoir d'user paisiblement des locaux loués "résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée"<sup>5</sup>. En creux, la clause contractuelle qui permet la résiliation automatique du bail dans l'hypothèse cette fois d'un trouble de voisinage (attestée par un magistrat) est, elle, parfaitement valable. Par ailleurs, "après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation *doivent*, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux"<sup>6</sup>.

On le voit, toute tolérance a disparu, la traditionnelle marge d'appréciation a vécu. Le propriétaire est désormais *tenu* d'apporter un terme au trouble; l'appréciation casuistique reflue donc, au même titre que la mise en balance des torts ou encore la prise en considération des conséquences sociales. On assiste dès lors à une "instrumentalisation de la catégorie des troubles de voisinage pour en faire un argument prouvant la mauvaise foi des locataires", dénonce Benoît Eyraud, qui redoute que la suppression de la distinction entre trouble ordinaire et trouble excessif "tende d'abord à une gestion plus répressive du voisinage"<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, *J.O.*, 7 mars 2007.

<sup>5</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 4, modifié par la loi n°2007-297 du 5 mars 2007, art. 18.

<sup>6</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, art. 6.1 (souligné par nous), modifié par la loi n°2007-297 du 5 mars 2007, art. 18.

<sup>7</sup> B. EYRAUD, "La clinique psychosociale confrontée au «trouble de voisinage»", *Les cahiers de Rhizome* (Bulletin national santé mentale et précarité), n°29 ("Le voisinage et ses troubles"), décembre 2007, p. 60.

8. Pour revenir au droit belge, le minimum, dans le chef du magistrat saisi d'un dossier en matière de troubles de voisinage, est d'opérer un contre-examen minutieux de la véracité d'éventuelles allégations de ce style. Les plaintes et autres récriminations du voisin doivent impérativement pouvoir s'adosser à un constat objectif, et les intéressés doivent soigneusement se déprendre du règne de la rumeur. Il ne faut pas donner instantanément crédit à n'importe quelle plainte d'un locataire à l'encontre de l'un ses voisins (jugé indésirable). Dans ce domaine, le règlement de compte n'est jamais bien loin. Ce qui n'est peut-être qu'une réputation ou une présomption doit impérativement être soumis à l'épreuve des faits pour, le cas échéant, se dégonfler de soi-même. Le comportement du locataire devra toujours être jugé sur pièces plutôt que reposer sur des jugements *a priori*. Ainsi, "des plaintes émanant de colocataires, isolés ou coalisés, mais sans précision suffisante de sorte que le locataire n'est pas en mesure de s'en défendre, sont dépourvues de toute valeur probante", prévient en ce sens le juge de paix de Grâce-Hollogne<sup>8</sup>.

9. En tout état de cause, le caractère *public* du bailleur, en matière d'habitations sociales, impose à celui-ci d'évaluer et de soupeser avec minutie les conséquences associées à une décision d'expulsion consécutive à un trouble de voisinage, le tout au nom de l'article 23 de la Constitution notamment, qui consacre le droit à un logement décent. Ainsi le juge de paix de Neerpelt a-t-il déclaré que "le fait qu'un preneur soit handicapé et provoque, en raison de son handicap et de manière involontaire, des troubles pour les voisins et qu'une résolution du bail aurait pour conséquence de rejeter ce preneur dans la marginalité empêchant dans un contrat de logement social de faire droit à une demande de résolution aux torts du preneur, eu égard au droit reconnu par la constitution à mener une vie conforme à la dignité humaine et au droit qui en découle à un logement décent"<sup>9</sup>.

10. Autre question : le règlement d'ordre intérieur d'une société de logement pourrait-il prévoir des règles en matière de trouble de voisinage et assortir d'une résiliation du bail tout manquement du locataire en ce domaine ? La question mérite incontestablement de se poser dans la mesure où les sociétés de logement jouissent d'une certaine autonomie dans l'élaboration d'un éventuel règlement d'ordre intérieur (alors que le bail-type est, lui, imposé

---

<sup>8</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 29 novembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1810. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

<sup>9</sup> J.P. Neerpelt, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 190.

tel quel par les instances régionales). Certaines, toutefois, en abusent, qui profitent de cet espace de liberté — relatif — pour ajouter des droits et obligations nouveaux et, plus spécifiquement, arrêter un régime passablement strict pour les troubles de voisinage, n'hésitant pas, pour l'occasion, à se mettre en porte-à-faux avec le prescrit légal en la matière.

Rappelons à cet égard que si le règlement d'ordre intérieur revêt également une valeur contraignante, doivent être écartées celles de ses dispositions qui contreviendraient au bail-type, à la réglementation locative sociale ou encore à une loi supérieure. "Toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail [...] est inopposable au locataire", avertissent ainsi l'arrêté du Gouvernement du 25 février 1999<sup>10</sup> et celui du 6 septembre 2007<sup>11</sup>. Et dans la mesure où, au sein du parc social, ni le bail-type wallon ni son homologue bruxellois<sup>12</sup> ne prévoit pareille clause de résiliation, on ne voit pas, en droit, comment valider un tel règlement d'ordre intérieur. Signalons cependant que l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 a introduit dans le bail-type social un motif général de résiliation du contrat, susceptible d'intervenir à tout moment (et moyennant congé de trois mois) : "lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du présent bail ou du règlement d'ordre intérieur"<sup>13</sup>. Précisément, ledit bail-type stipule par ailleurs que "le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués en bon père de famille"<sup>14</sup>. Le risque, on le voit, n'est pas inexistant.

**11.** Plus fondamentalement, la convention locative standard en vigueur dans le parc social flamand autorise expressément la société de logement à mettre fin au contrat (à la fin de la période d'essai de deux ans) en cas de "manquements graves du locataire". Et le texte d'énumérer, à titre d'exemple de manquement grave, le fait de "ne pas se comporter en bon père de famille et compromettre la viabilité du voisinage de sorte que le bailleur a déjà reçu

---

<sup>10</sup> Art. 14, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale, *M.B.*, 9 avril 1999.

<sup>11</sup> Art. 24, §4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007.

<sup>12</sup> Art. 18 du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

<sup>13</sup> Art. 18, §3, al. 1er, 8ème tiret, du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, inséré par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 26 janvier 2009, art. 15, §2.

<sup>14</sup> Art. 11, §1er, al. 1er, du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

plusieurs plaintes fondées des voisins ou que la police a déjà dressé plusieurs procès-verbaux"<sup>15</sup>.

Il est cependant permis de s'étonner du maintien de cette disposition au sein du bail-type dans la mesure où la Cour constitutionnelle<sup>16</sup> a expressément, concernant le Code flamand du logement (auquel doit être conforme ledit bail-type), banni le principe même d'une condition résolutoire expresse<sup>17</sup> (voy. *infra*) ainsi que la possibilité pour le bailleur social de pouvoir mettre fin au bail en cas d'évaluation négative des obligations locataires au terme de la période d'essai de deux ans<sup>18</sup>.

**12. *Last but not least*,** le traitement des troubles de voisinage dans le logement social révèle un choc des temporalités, une tension entre le rythme — plutôt soutenu — des habitants (qui, souvent, veulent le départ de l'importun au plus vite, à grand renfort de pétitions s'il le faut) et le tempo — autrement moins cadencé — de la société de logement (qui n'a d'autre choix que d'agir dans la gradualité et de manière extrêmement progressive, hors danger immédiat à l'ordre public naturellement).

Le bailleur social, de fait, doit suivre différentes étapes en cette matière. D'abord, repérer le problème de santé mentale. Ensuite, le saisir et le comprendre dans toute sa complexité : s'agit-il par exemple d'un problème de santé mentale pur et dur, ou alors plutôt d'une souffrance psychique résultant d'une situation de précarité sociale ? Ceci, sans exclure les éventuelles stratégies cyniques d'évitement dans le chef de locataires qui ont décidé de ne plus honorer leurs obligations locatives. Il convient, enfin, de proposer — en accord avec l'intéressé idéalement — le traitement le plus adéquat eu égard aux circonstances d'espèce.

On le voit, il serait hautement dommageable, tant pour la société de logement que pour le locataire, de précipiter l'accomplissement de ces différentes étapes. Et, pendant ce (long) temps-là, l'angoisse des riverains et

---

<sup>15</sup> Art. 36, al. 2, 2°, du bail-type porté par l'annexe n°1 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, *M.B.*, 7 décembre 2007.

<sup>16</sup> Cour constitutionnelle, 10 juillet 2008, n°101/2008. Cf. sur le sujet N. BERNARD, "L'arrêt *Wooncode* de la Cour constitutionnelle du 10 juillet 2008 : quand l'arbre (linguistique) cache la forêt", *J.T.*, 2008, p. 689 et s.

<sup>17</sup> Art. 92, §1er, al. 1er, 6°, du Code flamand du logement (institué par le décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997, *M.B.*, 19 août 1997), tel qu'introduit par l'art. 6 du décret du Parlement flamand du 15 décembre 2006 (portant modification du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, *M.B.*, 19 février 2007) et annulé par la Cour constitutionnelle en son arrêt 101/2008.

<sup>18</sup> Art. 92, §1er, al. 1er, 3°, du Code flamand du logement, tel qu'introduit par l'art. 6 du décret du Parlement flamand du 15 décembre 2006 et annulé — partiellement — par la Cour constitutionnelle en son arrêt 101/2008.

voisins grandit, l'anxiété se doublant de rancœur à l'endroit des autorités accusées de laxisme et de complaisance mal placée.

## 2. Syndrome de Diogène

**13.** Quand on évoque la thématique de la santé mentale à propos du secteur du logement, vient immédiatement à l'esprit la figure du trouble de voisinage, celle-ci matérialisant de manière emblématique cette intrusion, physique et directe, causée par un comportement "a-normal" dans la jouissance par autrui de son bien. Et pourtant, ces interférences matérielles et tangibles n'épuisent en rien les modes d'expression de la maladie mentale dans l'habitat. Au moins aussi inquiétant est le phénomène — strictement inverse — qui voit l'occupant opérer un véritable repli par rapport au monde extérieur. Littéralement reclus dans son logement-bunker, aux volets hermétiquement clos souvent, il se laisse dépérir, dans la même proportion qu'il laisse son bien se dégrader. Ou encore, dans une déclinaison du célèbre syndrome dit de Diogène, l'occupant accumule un fatras d'objets hétéroclites et de peu de valeur dans sa tanière, comme autant de barrières qu'il dresse pour se protéger de la vie réelle<sup>19</sup>.

Dans ce cas-là, on aimerait bien, à la limite, qu'il y ait trouble de voisinage : la chose attesterait au moins une présence, une vie dans le logement coupé de son environnement. Encore que, souvent, des problèmes de voisinage adviennent quand même à la longue, sous formes d'odeurs, d'envahissement de chiens et chats, etc.<sup>20</sup>

**14.** Quoi qu'il en soit, ce genre de comportement exerce un impact direct sur la salubrité du logement, dont l'état général décline à l'image de celui de son occupant. De quelle(s) action(s), dès lors, disposent les autorités pour mettre fin à cette situation (situation d'autant plus complexe que "Diogène", muré dans son retrait, ne formule aucune demande le plus souvent) ?

**15.** Soulignons tout d'abord que les instances régionales commises au contrôle de la qualité des biens loués (voy. *infra*) n'ont pas besoin d'une plainte

---

<sup>19</sup> Cf. entre autres P.-É. HÉRIN, "Le syndrome de Diogène. Une pathologie à la croisée du logement, de l'isolement et de la santé mentale", *Échos log.*, 2006, n°3, p. 31 et s. Voy. également P.-É. HÉRIN, "L'hygiène du logement. Prévenir le logement dépotoir", *Échos log.*, 2007, n°4, p. 28 et s.

<sup>20</sup> Voy. notamment sur le sujet R. ROY et P. AUGER, "Insalubrité morbide, syndrome de Diogène et santé publique", *B.I.S.E.* (Bulletin d'information en santé environnementale de l'Institut national de santé publique du Québec), vol. 16, n°2, avril-mars 2005, p. 1 et s.



de l'habitat pour intervenir. En Région de Bruxelles-Capitale, par exemple, toute personne justifiant d'un intérêt (le voisin ou le bailleur par exemple) est admise à saisir les services compétents<sup>21</sup>. Ces derniers, par surcroît, disposent du pouvoir d'opérer des visites *d'initiative*, sur la seule base de leurs constats ou de leurs intuitions<sup>22</sup>.

16. *Quid*, cependant, si les lieux ne sont pas loués mais détenus *en propriété* par leur occupant, ce qui court-circuite les services régionaux d'inspection susdécrits<sup>23</sup> ? Attaché fonctionnellement au maintien de l'ordre public (lequel peut en effet être affecté et mis en péril par la présence sur le sol de la commune d'immeubles à ce point disqualifiés qu'ils constituent de véritables foyers d'infection), le bourgmestre est autorisé à prononcer, au nom précisément de sa compétence en matière d'hygiène et de sécurité, la fermeture de cette habitation génératrice d'un problème de santé publique. Inconvénient : le relogement des habitants est moins assuré dans ce cas-ci que dans le précédent (expulsion faisant suite à un rapport — défavorable — des autorités régionales)<sup>24</sup>.

17. Enfin, dans le cadre des relations locatives, le preneur est tenu d'assurer l'entretien des lieux loués, obligation à laquelle le manquement peut valoir résiliation du contrat. Confronté à un tel locataire-Diogène, dans le logement social, le juge de paix de Grâce-Hollogne s'est vu contraint d'analyser que "le logement ne présente plus pour son titulaire qu'une utilité négative". Et, même, ledit logement "constitue une menace pour la salubrité des logements voisins"<sup>25</sup>.

Certes, "la finalité sociale d'une société de logement de service public est de concourir à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine en disposant d'un logement décent conformément au souhait de l'article 23 de la Constitution mis en œuvre par le Code wallon du logement",

---

<sup>21</sup> Art. 13, §2, al. 1er, 2°, du Code bruxellois du logement tel qu'institué par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003, *M.B.*, 9 septembre 2003.

<sup>22</sup> Art. 13, §2, al. 1er, 2°, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

<sup>23</sup> Encore que les textes ne limitent aucunement l'action des services régionaux d'inspection au seul parc locatif. Les biens détenus en propriété ne sont-ils d'ailleurs pas, eux aussi, soumis aux — mêmes — règles régionales de qualité (alors que les standards fédéraux ne concernent, eux, que les logements donnés en location) ? Voy. l'art. 8, al. 1er, du Code bruxellois du logement (à lire en combinaison avec l'art. 4) ainsi que l'art. 5, §2, du Code wallon du logement (conjugué aux art. 3 et 1er, 3°). Ceci, naturellement, relève très largement du domaine de la théorie.

<sup>24</sup> Voy. sur le thème N. BERNARD, "Expulsions et relogement : le point sur les contraintes et les possibilités légales d'action ?", *Échos log.*, 2008, n°3, p. 39 et s.

<sup>25</sup> J.P. Grâce-Hollogne 19 septembre 2006, *Échos log.*, 2007, liv. n°4, p. 27.

admet le magistrat, qui précise : "le recours aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne doit être envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse". Il n'empêche, ces considérations cèdent le pas en présence d'un tel syndrome de Diogène. "Force est de constater que dans le cas présent, la résolution du bail dans les délais les plus brefs est la seule solution adéquate, tant dans l'intérêt général du service public du logement que dans l'intérêt du locataire lui-même". Tout juste est-il concédé que "la faiblesse mentale du locataire peut influencer sur la question des responsabilités" de la rupture du bail. Autrement dit, pas ou peu de dommages et intérêts à charge du locataire Diogène défaillant.

Il n'empêche, comme pour les autres devoirs qui pèsent sur lui, l'obligation d'entretien "courant" du bien reposant sur les épaules du locataire doit être appréciée par la bailleresse sociale à la lumière de la mission de service public qu'elle assume. Ainsi, l'éventuel congé donné au preneur pour défaut d'entretien de l'habitation sociale doit-il être "motivé" et "fondé sur un motif conforme" à cette "fonction d'intérêt général", observe le juge de paix de Charleroi. Lequel, ensuite de quoi, a invalidé le renon adressé à un locataire handicapé qui occupe le bien depuis plus de dix ans et qui, effectivement, "a pris les mesures utiles pour respecter ses obligations"<sup>26</sup>.

### 3. Normes de qualité des logements

**18.** Le problème de santé mentale n'est pas toujours préexistant à l'entrée dans les lieux. Parfois, c'est *le logement lui-même* qui engendre cette difficulté, quand il est, au choix, insalubre, exigü, mal insonorisé, manquant d'éclairage naturel, etc.<sup>27</sup> Un sentiment d'oppression ou de claustrophobie, entre autres, aura tôt fait d'émerger dans un environnement bâti de ce type. Que le locataire sache à cet égard qu'il existe des normes, de superficie<sup>28</sup> et d'éclairage naturel<sup>29</sup> notamment, qui régissent la mise en location des logements à Bruxelles. Il est loisible dès lors au preneur confronté à une telle situation d'alerter les services régionaux d'inspection.

Scie-t-il cependant la branche sur laquelle il est assis en quelque sorte dans la mesure où une fermeture du bien est susceptible de ponctuer une telle

---

<sup>26</sup> J.P. Charleroi, 12 janvier 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 310.

<sup>27</sup> Sans parler des logements collectifs dont les communs sont encombrés et dont les cages d'escalier sont occupées par des bandes de jeunes en errance par exemple.

<sup>28</sup> Art. 4, §2, 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.

<sup>29</sup> Art. 3, §4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

visite, au cas où le logement présenterait une (ou plusieurs) contrariété(s) aux standards de qualité ? Il faut préciser à ce sujet que le Code bruxellois du logement aménage au bénéfice de la personne évincée à la suite de l'application des règles régionales de qualité une palette de mesures de relogement, dont, au premier chef : cinq points de priorité pour intégrer le parc social et/ou une allocation-loyer pour trouver à se loger ailleurs dans le parc privé<sup>30</sup>.

**19.** Il est à noter, en finale, que des éléments qu'on croit *a priori* étrangers à la santé mentale — comme la pollution intérieure (tuyaux en plomb, exposition à l'amiante, risque d'intoxication au CO) — lui sont, en fait intimement associés. D'abord, parce que certains métaux lourds peuvent bel et bien entraîner des troubles neuropsychiatriques. Ensuite, et plus fondamentalement, parce que, sans même aller jusqu'à l'intoxication effective, le simple fait de vivre sous cette menace a des effets extrêmement anxiogènes.

#### 4. User de la chose en bon père de famille

**20.** Le trouble de voisinage, comme son nom l'indique, concerne avant tout des voisins, interlocuteurs directs et acteurs impliqués au premier chef (auteur du trouble vs. victime). Est-ce à dire que le bailleur, tiers au conflit, est étranger à celui-ci ? Nullement; il est concerné lui aussi, et en première ligne, par ce trouble de voisinage. Pourquoi ? Tout simplement parce que, aux termes de l'article 1719, 3°, du Code civil, "le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière" de "faire jouir paisiblement le preneur [de la chose louée] pendant la durée du bail". Il doit donc assurer à *l'ensemble* des locataires avec lesquels il est en relation contractuelle la jouissance du bien donné en location. Et, fatalement, le trouble causé au sein d'un même immeuble (social par exemple) par le locataire X au locataire Y place le bailleur dans une situation contractuelle difficile vis-à-vis de ce dernier.

À preuve ou à témoin, le bail-type en vigueur dans le parc social bruxellois expose, sous le chapeau afférent expressément à l'obligation de la SISF d'assurer au preneur la jouissance paisible du bien, que "le locataire s'engage à signaler à la société bailleuse, dans les trois jours, *tout trouble*

---

<sup>30</sup> xx

de fait ou de droit relatif au logement"<sup>31</sup>. Pourquoi avoir prévu une telle contrainte à charge du locataire, si ce n'est pour inviter la SISF à réagir en conséquence ?

**21.** À cet égard, le juge de paix de Gand n'hésite pas à déclarer : "Le bailleur qui loue plusieurs appartements dans un même immeuble a l'obligation d'assurer à tous les preneurs la même jouissance paisible des lieux. Lorsque, par leur comportement, certains preneurs empêchent cette jouissance paisible, la résiliation immédiate du bail à leurs torts doit être prononcée en application des art. 1719, 3° et 1134 C. civ."<sup>32</sup>. De même, le bailleur est habilité à postuler l'expulsion du locataire du parc public "dès lors que son comportement sauvage et celui des siens dégradent l'immeuble et perturbent les colocataires", estime le juge de paix de Verviers<sup>33</sup>. On le voit, la mission de service public caractérisant l'activité des sociétés de logement est susceptible, dans une certaine mesure, d'écarter le principe suivant lequel le bailleur n'est nullement tenu de répondre d'un trouble de fait émanant d'un colocataire.

Quoi qu'il en soit, "tout locataire doit être conscient qu'il doit agir en respectant les obligations du bail, en respectant la tranquillité et la dignité des personnes qui vivent autour de lui dans les logements collectifs, en respectant finalement sa propre dignité", observe à cet effet le juge de paix de Grâce-Hollogne. Il est vrai que le preneur "peut mettre en danger le service public dont lui, sa famille et les gens qui l'entourent profitent; il ne peut dégrader la qualité du service public par son insouciance ou sa négligence, moins encore par méchanceté". Dès lors, la société de logement "a pour devoir de traiter de manière égale les usagers du service public qu'elle gère" et de s'efforcer "de prévenir ou concilier d'éventuels conflits entre les locataires"<sup>34</sup>.

**22.** On l'a compris, la société de logement est tenue d'assurer la jouissance paisible des lieux à tous les locataires, simultanément (lorsque ceux-ci, du moins, occupent un même immeuble<sup>35</sup>), ce qui peut la conduire, pour le bien de la majorité, à devoir prendre des sanctions. C'est vis-à-vis de *l'ensemble* de ses locataires qu'elle est chevillée à sa mission de service

---

<sup>31</sup> Art. 8, §2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, souligné par nous.

<sup>32</sup> J.P. Gand, 23 mai 2006, *T.G.R. - T.W.V.R.*, 2006, p. 262, note.

<sup>33</sup> J.P. Verviers, 20 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1634.

<sup>34</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

<sup>35</sup> Signalons cependant que les maisons unifamiliales représentent plus de la moitié (55%) du parc social global en Région wallonne (Société wallonne du logement, *Rapport sur l'application de la réglementation locative. Exercice 2001-2003*, p. 17).

public<sup>36</sup>. Partant, le bailleur social "doit instaurer tous les règlements possibles afin de prévenir des conflits entre preneurs", impose le juge de paix de Huy, pour qui au demeurant il est explicitement de l'objet social de la société bailleuse de "gérer raisonnablement un grand nombre de logements loués"<sup>37</sup>.

Si on attribue cependant une telle responsabilité à la société de logement, il faudrait en bonne logique lui donner les moyens correspondants. Or, comme le reconnaît la jurisprudence, le bailleur social n'a, sur la vie de ses locataires, "aucun pouvoir disciplinaire ni de police administrative"<sup>38</sup>. Et ni la Société wallonne du Logement, ni la société de logement n'a, selon le bail-type, qualité pour "arbitrer les litiges entre voisins"<sup>39</sup>. La question, on le voit, est extrêmement délicate.

**23.** En tout état de cause, s'il est un point sur lequel la jurisprudence s'accorde, c'est sur la nécessité d'éprouver la solidité d'éventuelles accusations (émanant de locataires et en visant d'autres) avant de leur donner la suite qu'elles requièrent. Ainsi, le congé donné par le bailleur pour comportement nocif du locataire doit se baser sur des faits avérés et ne pas entrer en contradiction avec les "objectifs publics et sociaux des sociétés de logements sociaux", à défaut de quoi il constitue un "abus de droit", avertit le juge de paix de Ciney<sup>40</sup>. Si elle ne s'appuie pas sur des preuves tangibles, l'éventuelle résiliation du bail constituerait également un "abus de droit", enchérit le juge de paix d'Anvers, "étant donné que le trouble invoqué n'est pas établi et que la locataire n'a pu réagir aux plaintes anonymes"<sup>41</sup>. "Des affirmations anonymes, invérifiables et éventuellement malveillantes ne peuvent jamais constituer un motif de résiliation d'un bail social", prévient le juge de paix d'Anvers dans une autre espèce<sup>42</sup>. "L'allusion à des rumeurs n'est pas un commencement de preuve admissible [en matière de fraude du locataire]", embraie le juge de paix de Roulers (avec pour résultat subséquent que le bailleur a été empêché, au nom de l'article 22 de la Constitution protégeant la vie privée et familiale, de pénétrer dans le domicile du locataire en l'absence de l'intéressé)<sup>43</sup>.

<sup>36</sup> J.P. Schaerbeek, 15 mai 1992, *Échos log.*, 1992, p. 126, note. Voy. également J.P. Marchienne-au-Pont, 27 octobre 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 245.

<sup>37</sup> J.P. Huy, 5 février 1993, *J.J.P.*, 1993, p. 335, note.

<sup>38</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

<sup>39</sup> Art. 24 du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 24 du bail-type établi par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001.

<sup>40</sup> J.P. Ciney, 9 novembre 1988, *R.R.D.*, 1989, p. 322.

<sup>41</sup> J.P. Anvers, 30 août 2005, *J.J.P.*, 2006, p. 315. Sur la question, voy. A. HANSELAER, "Anonieme klachten: geen grond voor opzegging", *J.J.P.*, 2006, p. 317 et s.

<sup>42</sup> J.P. Anvers, 3 mai 2005, *Huur*, 2005, p. 226.

<sup>43</sup> J.P. Roulers, 12 mai 2005, *Huur*, 2005, p. 151.

## 5. Violence conjugale

**24.** Il est un domaine de la sphère du droit qui prend très imparfaitement en considération le phénomène de la santé mentale en lien avec le logement : le régime d'attribution du logement familial en cas de violences conjugales. Comme son intitulé même l'indique, en effet, la loi du 28 janvier 2003 visant à l'attribution du logement familial au conjoint victime d'actes de violence physique de la part de son partenaire<sup>44</sup> est cantonnée aux violences de nature physique (*cf.* également la référence aux "lésions corporelles"<sup>45</sup>), et nullement psychiques. Partant, l'intense souffrance morale endurée par la femme (le plus souvent) des œuvres d'un conjoint dérangé mentalement (ou, plus simplement, manipulateur, harceleur, castrateur, au choix) n'est en rien reconnue par les autorités, dans ce cadre-là à tout le moins.

**25.** Il convient, à cet égard, de mettre en exergue cette intéressante décision de la Cour d'appel de Liège du 24 juin 2003<sup>46</sup>. Les faits : dans un moment où elle "perd le contrôle de ses actes", une mère de famille s'en prend physiquement à son mari (au volant de la voiture et en présence des enfants), ce qui va amener le premier juge à confier le domicile conjugal — à titre de mesure urgente et provisoire — au père, la mère étant pour sa part placée et hospitalisée en service neuropsychiatrique. Une fois sortie, cette dernière relève cependant appel de la décision. Son argument : au moment des faits, elle se trouvait dans un état psychique tel que les actes ne peuvent lui être imputables. À cette argumentation, la Cour d'appel ne se montre pas insensible : elle admet qu'on puisse assimiler cette situation aux "circonstances exceptionnelles" évoquées par la loi du 28 janvier 2003<sup>47</sup> (mais non autrement définies par elle) qui justifient la dérogation à la règle attribuant le domicile conjugal à la victime des violences domestiques. "Il résulte des éléments exposés par les parties qu'il existe des indices que les faits reprochés à l'appelante ont été commis à un moment où celle-ci se trouvait dans un état tel qu'elle avait perdu le contrôle de ses actes, ce qui constitue une circonstance exceptionnelle justifiant la non-application de la loi", observe

---

<sup>44</sup> Loi du 28 janvier 2003 visant à l'attribution du logement familial au conjoint ou au cohabitant légal victime d'actes de violence physique de son partenaire, et complétant l'article 410 du Code pénal, *M.B.*, 12 février 2003.

<sup>45</sup> Voy. la section II du chapitre Ier du titre VIII du livre II du Code pénal.

<sup>46</sup> Liège, 24 juin 2003, *Div. Act.*, 2004, n°1, p. 7.

<sup>47</sup> Voy. l'art. 223, al. 3, du Code civil, inséré par l'art. 3 de la loi du 28 janvier 2003, ainsi que l'art. 1280, al. 6, du Code judiciaire, inséré par l'art. 6 de la loi du 28 janvier 2003.

le magistrat.

Néanmoins, tout en écartant l'application de la loi du 28 janvier 2003, la Cour d'appel décide de confirmer la décision du premier juge et de maintenir le bénéfice du domicile conjugal à l'époux, eu égard précisément à l'état de santé mentale de l'épouse, conjugué à l'intérêt supérieur des enfants. "La Cour constate en effet qu'il est — compte tenu de l'état de santé (psychique) de l'épouse — plus souhaitable que l'immeuble soit occupé par le mari, qui héberge de manière principale les enfants communs, plutôt que de rester vide durant l'hospitalisation de l'épouse sauf quelques périodes où celle-ci viendrait à occuper le dit bien immeuble et ce, de manière «*inopinée*»", explique à cet égard J. Beernaert. "La décision commentée fait, ainsi, primer l'intérêt des enfants à bénéficier d'un plus grand confort de vie dans un cadre qui leur est familier à l'intérêt que représente pour leur mère la possibilité de vivre «*dans un milieu stable, c'est-à-dire à son domicile habituel et unique* » (tel que décrit dans une attestation médicale produite par celle-ci dans le cadre du débat en référé)"<sup>48</sup>. On le voit, la question de l'état mental (ici de l'épouse) n'a pas été sans incidence sur la prise de décision du juge d'appel, même si la chose s'est faite ici par un biais détourné.

## 6. Les dommages causés par les "anormaux"

**26.** La personne affectée de troubles de santé mentale occasionne fréquemment des dégâts; doit-elle les réparer ? Pour connaître le régime de l'indemnisation, il y a lieu de se référer à l'insertion dans le Code civil, des œuvres de la loi du 16 avril 1935<sup>49</sup>, d'un titre intitulé "De la réparation du dommage causé par des anormaux" et composé d'un article unique (1386*bis*) stipulant : "Lorsqu'une personne se trouvant en état de démence, ou dans un état grave de déséquilibre mental ou de débilité mentale la rendant incapable du contrôle de ses actions, cause un dommage à autrui, le juge peut la condamner à tout ou partie de la réparation à laquelle elle serait astreinte si elle avait le contrôle de ses actes. Le juge statue selon l'équité, tenant compte des circonstances et de la situation des parties".

---

<sup>48</sup> "Il ne s'agit, sur ce point, que d'une application usuelle de la balance des intérêts à opérer dans le cadre du débat judiciaire relatif à l'attribution de la jouissance du logement familial [...], sans recourir aux dispositions de la loi du 28 janvier 2003" (J. BEERNAERT, "La loi du 28 janvier 2003 [visant à l'attribution du logement familial au conjoint ou au cohabitant légal victime d'actes de violence physique de son partenaire, et complétant l'article 410 du Code pénal]: premières décisions jurisprudentielles", *Div. Act.*, 2004, n°1, p. 12).

<sup>49</sup> *M.B.*, 18 avril 1935.

**27.** Si la personne souffrant de troubles psychiques est susceptible d'être délié de sa responsabilité pénale, vu son état mental au moment des faits, elle reste donc tenue d'indemniser pour les dégâts qu'elle aurait commis et ce, sur le mode particulier de cet article 1386*bis* du Code civil. La doctrine considère cependant que cette disposition ne s'applique qu'aux troubles mentaux *profonds* (sans que soit exigé, en revanche, un caractère de permanence), et non aux altérations légères de discernement.

Quoi qu'il en soit, un bailleur, dans le parc privé, a pu réclamer (et obtenir) réparation — via l'assurance du preneur — d'un incendie bouté dans les lieux loués par un locataire dérangé mentalement. "Si un locataire, malade mental, met le feu au logement loué", explique la Cour d'appel de Gand, "le bailleur peut, conformément à l'art. 1386*bis* C.civ., invoquer la police d'assurance souscrite par le preneur pour demander la réparation du dommage, à laquelle le preneur serait normalement tenu"<sup>50</sup>.

## 7. Lois anti-discrimination

**28.** Le bailleur a-t-il le droit de refuser de passer contrat avec un candidat locataire au seul motif que celui-ci est affecté d'un trouble de santé mentale ? En ce domaine, la liberté du bailleur n'est pas absolue puisqu'il existe, précisément, des lois qui restreignent son autonomie contractuelle. Il s'agit des lois dites anti-discrimination qui, depuis un certain temps déjà, prohibent toute inégalité de traitement fondée sur une série de motifs jugés totalement étrangers à l'objet même du contrat (et à l'aptitude de l'intéressé à remplir les obligations qui sont les siennes). Par l'entremise successive des lois du 30 juillet 1981<sup>51</sup>, du 25 février 2003<sup>52</sup> et, enfin, celles du 10 mai 2007<sup>53</sup> (ces

---

<sup>50</sup> Gand, 21 avril 1989, *R.W.*, 1989-1990, p. 886, note M. Dambre. Voy. également Comm. Audenarde, 20 janvier 1987, *R.W.*, 1986-1987, p. 2.317, note M. Dambre. Cf. sur le sujet donc M. DAMBRE, "De verzekering van de huurdersaansprakelijkheid van krankzinnigen en geesteszieken", note sous Gand, 21 avril 1989, *R.W.*, 1989-1990, p. 887 et s., M. DAMBRE, "Over de aansprakelijkheid van de krankzinnige huurder die brand sticht", *R.W.*, 1986-1987, p. 2.319 ainsi que M. MARCHANDISE, "L'article 1386*bis* du code civil: à victime assurée, assureur victime ?", note sous J.P. Liège, 19 octobre 2004, *J.L.M.B.*, 2005, p. 1251 et s. Voy., pour d'autres cas d'application, Cass., 12 septembre 2006, *Pas.*, 2006, liv. 9-10, p. 1725; Cass., 1er février 2000, *Arr. Cass.*, 2000, liv. 2, p. 270; Cass., 18 octobre 1990, *J.T.*, 1991, p. 190 et Bruxelles, 23 mars 1979, *R.G.A.R.*, 1980, n°10.115. Plus généralement, voy. Th. VANSWEEVELT, *Jurisprudentiebundel. Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, 4ème éd., Antwerpen, Maklu, p. 73 et s.

<sup>51</sup> Loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie, *M.B.*, 8 août 1981.

<sup>52</sup> Loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination et modifiant la loi du 15 février 1993 créant un Centre pour l'égalité des et la lutte contre le racisme, *M.B.*, 17 mars 2003.

<sup>53</sup> Loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 30 mai 2007 (intitulée ici, pour des raisons de commodité pratique, "loi anti-discrimination"), loi du 10



dernières réformant la première et abrogeant la seconde), la Belgique s'est progressivement dotée en effet d'un arsenal normatif anti-discrimination passablement étoffé<sup>54</sup>. Entre autres secteurs, ce corps de règles de droit s'applique au domaine du logement, via "l'accès aux biens et services et la fourniture de biens et services à la disposition du public"<sup>55</sup>.

**29.** La santé mentale fait-elle partie de ces motifs discriminatoires interdits ? Assurément puisque sont prohibées par les lois du 10 mai 2007 les discriminations qui, au choix, sont fondées sur "le sexe"<sup>56</sup>, "la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique"<sup>57</sup> et, enfin, "l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, *l'état de santé actuel ou futur*, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale"<sup>58</sup>. On le voit, le spectre est très large, et comprend bien la santé mentale (dans la mesure où aucune limitation n'assortit les termes "santé" et "handicap").

**30.** Un double tempérament, d'importance, requiert cependant d'être introduit concernant l'application des lois du 10 mai 2007.

- D'abord, l'interdiction de recourir à de tels paramètres pour sélectionner son locataire par exemple n'est pas absolue (fors le cas de la discrimination de nature raciale, au sens large). Ainsi l'inégalité de traitement en matière de santé peut-elle être "objectivement justifiée" par un "but légitime", pour autant que les moyens de réaliser ce but soient "appropriés et nécessaires"<sup>59</sup> (le tout, dans le plein respect par ailleurs du principe de proportionnalité<sup>60</sup>). Reste à voir naturellement quel problème

---

mai 2007 tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes ("loi genre"), *M.B.*, 30 mai 2007, loi du 10 mai 2007 modifiant la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie, *M.B.*, 30 mai 2007 ("loi racisme") et, enfin, loi du 10 mai 2007 adaptant le Code judiciaire à la législation tendant à lutter contre les discriminations et réprimant certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie, *M.B.*, 30 mai 2007.

<sup>54</sup> Voy. notamment S. VAN DROOGHENBROECK, "La non-discrimination dans les rapports entre particuliers : de nouvelles données", *L'égalité : nouvelle(s) clé(s) du droit*, sous la direction de M. Pâques et J.-C. Scholsem, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 75 et s.

<sup>55</sup> Art. 5, § 1er, 1°, de la "loi anti-discrimination".

<sup>56</sup> Art. 3 de la "loi genre".

<sup>57</sup> Art. 3 de la loi du 30 juillet 1981, inséré par la "loi racisme", art. 3.

<sup>58</sup> Art. 3 de la "loi anti-discrimination", souligné par nous.

<sup>59</sup> Art. 7 et 9 de la "loi anti-discrimination", art. 7, § 2, al. 1er, et 9 de la loi du 30 juillet 1981, (insérés par la "loi racisme", art. 3) et art. 9, § 1er, et 15 de la "loi genre".

<sup>60</sup> Non expressément prévu par la loi, ce dernier point fait cependant l'objet d'un consensus en doctrine et jurisprudence (*cf.* notamment N. DENIES, "Les discriminations directes et indirectes et leurs justifications selon les lois du 10 mai 2007", intervention au colloque *Le rôle des acteurs*

de santé mentale pourrait bien être jugé objectivement incompatible avec la prise en location d'un bien (voire l'achat); en la matière, l'appréciation — au cas par cas — du juge est souveraine.

- Ensuite, si les lois anti-discrimination ont bien pour vocation d'interdire tout refus de contracter adossé à un des motifs prohibés, elles ne vont cependant pas jusqu'à *contraindre* le bailleur à passer convention avec un candidat, celui-ci fût-il injustement évincé. On toucherait, là, au noyau dur de l'autonomie contractuelle. Les "seules" sanctions en matière de discrimination consistent donc en des réparations financières ainsi qu'en des amendes pénales et/ou des peines d'emprisonnement<sup>61</sup>.

## 8. Handicap et (accès au) logement social

**31.** L'occasion nous a déjà été donnée de voir, et à maintes reprises, l'influence — pour le moins significative — qu'exerce la mission de service public assumée par les sociétés de logement sur la gestion par celles-ci tant des troubles de voisinage que de l'obligation du preneur d'utiliser les lieux loués en bon père de famille. Y a-t-il, par-delà, une pertinence particulière à instruire le thème de la maladie mentale sous le prisme du logement social (en termes — plus structurels — d'accès au parc public par exemple) ? Assurément; souvent, les individus affectés d'un problème de santé mentale n'ont que peu de chances en effet d'être acceptés dans le parc privé (sous réserve de l'application des lois anti-discrimination susdécrites). Et, en sens inverse, ceux-ci bénéficient de points de priorité pour intégrer le parc public. Il est vrai que la réglementation locative sociale en cours en Wallonie octroie pas moins de quatre points de priorité au "handicapé" (ou à "la personne qui a un handicapé à sa charge"), "au sens du Code des impôts sur les revenus". Précisément, pour définir le handicap, ledit Code se réfère à un "état physique ou psychique"<sup>62</sup>, ce qui englobe la maladie mentale<sup>63</sup>.

Résultat : les individus souffrant de troubles mentaux sont potentiellement mieux accueillis dans le parc social; il reste à montrer qu'ils y sont surreprésentés. Au demeurant, ils y bénéficient de certains "avantages" par

---

*socio-juridiques dans la lutte contre la discrimination* organisé à Bruxelles le 18 septembre 2007 par le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, notamment).

<sup>61</sup> Cf., pour de plus amples développements, N. BERNARD, "Le secteur du logement (privé et social) au prisme des réglementations anti-discrimination", *Le droit de la lutte contre les discriminations dans tous ses états*, sous la direction de P. Wautelet, Liège, Anthémis, 2009, p. 151 et s.

<sup>62</sup> Art. 135, al. 1er, 1°, 1er tiret, du Code des impôts sur les revenus 1992, souligné par nous.

<sup>63</sup> Naturellement, le trouble mental doit exciper d'une certaine gravité pour se voir reconnaître le statut officiel de "handicap".

rapport aux autres (en termes de prise en considération des revenus, d'attribution des logements adaptés vacants, d'abattements pour enfants à charge, de surloyer et de mutation, entre autres)<sup>64</sup>.

**32.** À la réflexion, il ne résulte nullement du hasard que le parc social soit particulièrement ouvert à ce type particulier de public. Voué, suivant son objet social, à accueillir les plus vulnérables (ceux qui, autrement, éprouveraient les pires difficultés à trouver hébergement dans le secteur privé de l'habitat), le logement public s'adresse plus particulièrement, en bonne logique, aux individus souffrant de maladie mentale<sup>65</sup>.

## 9. L'accompagnement social

**33.** Une personne affectée d'un problème de santé mentale est-elle tenue d'accepter, au moment de signer un bail avec une asbl gestionnaire d'un lieu d'hébergement par exemple, de s'engager dans les liens d'un accompagnement social ? Et le non respect de celui-ci peut-il occasionner la rupture du contrat ? À partir du moment où elle reçoit la mission de développer un accompagnement social avec les locataires, l'asbl pourrait être tentée en effet d'introduire dans le contrat une disposition l'autorisant à mettre un terme au bail à titre de sanction de l'inexécution des obligations relatives audit accompagnement social.

**34.** Cette interrogation, en réalité, est à partie double : peut-on, tout d'abord, imposer contractuellement au locataire le suivi d'un accompagnement social et, dans l'affirmative (et dans l'affirmative seulement), est-on autorisé à prévoir la résiliation automatique de la convention en cas de non respect de cette obligation ? Détaillons.

a) peut-on imposer contractuellement au locataire le suivi d'un accompagnement social ?

**35.** La réponse à cette question dépend, en fait, de la nature de cette convention : bail de résidence principale ou convention d'hébergement précaire ?

---

<sup>64</sup> Voy. respectivement les art. 1er (8°, litt. a, 3ème tiret), 20, 32 (§2) et 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, ainsi que l'art. 18, §3, 1er tiret, du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

<sup>65</sup> Voy. notamment N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008.

**36.** En effet, on peut avoir à faire tout d'abord à un *bail de résidence principale*, qui est gouverné, pour l'essentiel, par la loi du 20 février 1991 (laquelle a introduit, dans le Code civil, un régime légal spécifique pour ce genre — majoritaire — de conventions locatives).

Quels critères permettent d'établir avec certitude qu'un individu a bien installé sa résidence principale dans le logement visé ? Il s'agit avant tout de paramètres purement *factuels*, liés à la présence effective de l'intéressé dans les lieux durant la majeure partie de l'année. Partant, l'inscription dans les registres de la population ne constitue pas une preuve irréfutable (encore qu'elle représente un commencement de preuve appréciable), de la même manière qu'on peut très bien être considéré comme ayant établi sa résidence principale dans un endroit sans pour autant s'être domicilié à la commune. Tout est donc, on l'aura compris, une question de fait.

**37.** On peut également être confronté à un *contrat d'hébergement précaire* qui, s'il n'est pas concerné par la loi du 20 février 1991, n'en reste pas moins régi par le droit commun du bail (art. 1714 à 1762*bis* du Code civil). Ce régime légal, incontestablement, est moins protecteur des intérêts du locataire que l'est la législation sur les baux de résidence principale. Le recours à ce type de convention n'en est pas moins parfaitement autorisé, pourvu cependant que des éléments *objectifs* le justifient : courts séjours, public-cible fragilisé à l'égard duquel une période d'essai est indiquée (une sorte de temps d'épreuve), etc. Le logement régi par un contrat d'hébergement précaire, de manière générale, n'est donc pas voué à constituer un lieu d'ancrage durable pour l'intéressé. Et l'existence de ces éléments objectifs peut, en tout état de cause, être soumise au contrôle et à l'appréciation du juge, lequel est entièrement libre de décider, au vu de la situation réelle de fait, de "requalifier" le contrat. Le recours au droit commun du bail ne saurait offrir au bailleur malveillant l'occasion de s'affranchir de la rigueur de la législation relative aux baux de résidence principale. Il faut débusquer les ruses et artifices permettant de contourner l'application de la loi du 20 février 1991.

À titre d'information, une fraction significative des biens mis en location par les agences immobilières sociales consiste justement en des logements de transit. "Destinés", suivant la définition officielle donnée par le Code bruxellois du logement, "à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois"<sup>66</sup>,

---

<sup>66</sup> Art. 93, §3, 5°, du Code bruxellois du logement.

ces logements de transit gérés par les A.I.S. ne sont *pas* assujettis à la loi sur les baux de résidence principale (il n'est que de se référer à l'obligation d'occuper effectivement le logement par exemple<sup>67</sup>, à la durée maximale — 18 mois — du contrat<sup>68</sup> ou encore aux délais — passablement réduits — de préavis<sup>69</sup>). D'ailleurs, on ne parle pas de "bail" dans ce cadre-là, mais de "convention d'occupation". "La présente convention d'occupation de logement de transit n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", confirme ladite convention<sup>70</sup>.

**38.** Quoi qu'il en soit, l'identification de la nature du contrat est cardinale pour la question qui nous occupe (à savoir, la possibilité d'imposer contractuellement au locataire le suivi d'un accompagnement social). Sur quoi, en définitive, porte l'objet principal du contrat passé avec l'asbl gestionnaire d'un lieu d'hébergement ?

Porte-t-il, en ordre principal, sur la mise à disposition d'un logement, assorti de services complémentaires (destinés à renforcer le maintien du locataire dans les lieux), et c'est la loi du 20 février 1991 qui trouvera à s'appliquer.

Porte-t-il, en revanche, sur la fourniture d'une série d'aides d'ordre psychosocial, comprenant notamment un logement, et le droit commun pourra alors être invoqué, à l'exclusion de la législation sur le bail de résidence principale. L'entrée — et le maintien — dans les lieux sont soumis à des conditions spécifiques, tenant aussi bien au profil du locataire (en souffrance mentale par exemple) qu'au respect de certaines obligations directement associées à la fourniture de différents services d'accompagnement. À preuve ou à témoin, la convention-type d'application dans les logements de transit gérés par les agences immobilières sociales précise : "l'occupant est *tenu d'accepter* l'accompagnement social prévu à l'article 88, § 4 du Code du Logement. Cet accompagnement social est réalisé par l'association par un service social avec lequel il a signé une convention"<sup>71</sup>.

---

<sup>67</sup> Art. 1er, al. 5, de la convention d'occupation de logement de transit telle qu'annexée (V) à l'arrêté du gouvernement bruxellois du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 28 mars 2008.

<sup>68</sup> Art. 2, al. 2, de la convention d'occupation de logement de transit.

<sup>69</sup> Art. 2, al. 3 et 4, de la convention d'occupation de logement de transit.

<sup>70</sup> Art. 1er, al. 6, de la convention d'occupation de logement de transit.

<sup>71</sup> Art. 1er, al. 2, de la convention d'occupation de logement de transit, souligné par nous.

**39.** La frontière entre les deux types de situation est, sans contredit, passablement ténue mais, précisément, l'office du juge consiste à évaluer la nature réelle du contrat au regard des éléments de fait. Certes encore, dans les deux cas, les obligations contractuelles ordinaires d'un bail se doublent d'éléments spécifiques au travail social. Toutefois, cette singularité ne permet pas toujours de déduire du contrat que son objet premier consisterait moins, en fait, à héberger le locataire qu'à lui offrir une panoplie — intégrée — de soutiens dans un registre psychosocial et matériel. Pour les agences immobilières sociales, on a estimé par exemple que, hors le cas particulier des logements de transit à Bruxelles, l'objet premier du contrat consistait non pas à prodiguer un accompagnement social incluant, entre autres services, un logement, mais bien à mettre à la disposition d'un public non autrement défini que par des conditions de revenu une habitation soumise intégralement, dès lors, au régime de la loi du 20 février 1991.

b) est-on autorisé à prévoir la résiliation automatique de la convention en cas de non respect de l'accompagnement social ?

**40.** Même dans le cadre — restreint — où il est permis d'imposer le suivi d'un accompagnement social au locataire, la validité d'une clause prévoyant la résiliation automatique de la convention en cas de non respect de cette obligation est plus que sujette à caution. C'est que le Code civil prend soin, en son article 1762*bis*, de récuser explicitement ce genre de clause ("La clause résolutoire expresse est réputée non écrite"). Sans doute parce que le logement (locatif ici) représente un bien fondamental dont la privation ne saurait se décider unilatéralement sans contrôle d'un magistrat, cet article veille expressément, en matière de bail, à tenir ces clauses pour non écrites, c'est-à-dire inopérantes. L'esprit de la loi du 30 mai 1931 qui a inséré la disposition au sein du Code civil est bien celui-là : empêcher qu'une partie puisse, à elle seule, décider de la résiliation du bail au vu d'une prétendue inexécution fautive, dont l'appréciation doit impérativement relever par conséquent de l'office d'un magistrat (le juge de paix en l'espèce)<sup>72</sup>. L'examen mené par celui-ci devra lui permettre le cas échéant d'identifier des causes susceptibles d'expliquer, en fait, le non respect du contrat (comme le propre manquement de la personne

---

<sup>72</sup> "Ce pacte est dangereux aux mains du créancier qui entend pousser l'exercice de ses droits à toute rigueur", explique en ce sens le législateur de l'époque, qui juge par conséquent la clause particulièrement "inique dans les contrats dont l'exécution est destinée à se développer pendant un long terme, comme dans le bail à loyer" (*Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1928-1929, n° 64, p. 4).

qui postule la résiliation du bail).

**41.** Pour pouvoir en évaluer la gravité, il importe donc de rapprocher la défaillance de l'un avec l'éventuel manquement de l'autre. Et, même sans manquement de la part du bailleur par exemple, le magistrat conserve un entier pouvoir d'appréciation sur le caractère décisif ou non de l'inexécution contractuelle imputable au preneur. Or, "il n'est pas sûr que le juge estimerait les obligations contenues dans les clauses sociales à ce point déterminantes qu'il sanctionnerait leur non respect par la résiliation du bail", expliquent Philippe Versailles *et al.* "Dès lors que l'accompagnement social s'adresse à une population marginalisée, son efficience apparaît d'emblée précarisée par les conditions fragiles de son exercice [...] C'est partant avec beaucoup de prudence que le juge appréciera les raisons de l'échec de cet accompagnement avant de le sanctionner par l'expulsion du locataire"<sup>73</sup>.

Dans la mesure supplémentaire où l'accompagnement social a précisément pour mission de parvenir à réintégrer le locataire dans la société, l'expulsion trop rapide du logement, décidée au premier manquement du preneur, aggraverait le problème (d'exclusion) de départ que l'accompagnement social était pourtant censé résorber.

**42.** Ceci étant dit, certains accompagnements sociaux manquent d'originalité, sinon d'ambition. Ils ne font, dans leur contenu, que dupliquer les obligations locatives mises classiquement à charge du preneur et, du reste, déjà prévues par la loi : payer le loyer avec régularité, utiliser le logement en bon père de famille, etc. Dans ce cas, c'est n'est pas tant le non respect de l'accompagnement social que le juge sanctionnera (en prononçant — le cas échéant — la résiliation du bail), que l'inexécution des obligations traditionnelles associées à toute convention locative et ce, en vertu même des principes généraux du droit des obligations (articles 1134 et 1184 du Code civil notamment).

#### 10. Plus que se loger : *habiter*

**43.** On connaît la double fonction, proprement existentielle, de l'habitat, à la fois sanctuaire (pour se forger une identité individuelle digne et valorisante)

---

<sup>73</sup> Ph. VERSAILLES, D. MAILLARD et N. BERNARD, *Programme d'aide à la structuration des agences immobilières sociales en Région wallonne*, Namur, Facultés universitaires Notre-Dame de la paix, octobre 1996 (les auteurs s'expriment en fait sur l'accompagnement social prodigué par les agences immobilières sociales mais, *mutatis mutandis*, le raisonnement garde toute sa pertinence dans ce cadre-ci).

et ouverture au monde (à partir de mon refuge, j'affronte le cosmos et accueille autrui). Si je me replie, c'est pour me construire et me montrer disponible à l'altérité; je disparaîs pour mieux apparaître. Il s'agit, en somme, de s'habiter soi-même. Et pour faire de mon logement plus qu'un simple abri (qui satisfait tout juste les fonctions vitales essentielles), mais un véritable habitat, qui puisse constituer le creuset de cet épanouissement individuel et collectif, au moins six conditions sont requises :

- intimité (pour se constituer un *moi*, l'individu doit pouvoir, dans son logement-refuge, s'abriter du regard des autres);
- fixité (s'il est transbahuté sans cesse d'un lieu à un autre, le ménage devient incapable de faire de son logement un véritable lieu de vie ni de s'appropriier son environnement physique et social);
- accueil (le logement ne doit pas devenir bunker mais permettre l'accueil et favoriser l'importation de la vie sociale en son sein, ce qui ne sera possible que si l'occupant, vis-à-vis de l'extérieur, n'éprouve pas de honte de son lieu de vie ou de son environnement);
- pérennité (on ne peut véritablement s'approprier un logement, y inscrire ses projets de vie et apprivoiser son environnement que sur la durée);
- mobilité (si logement a pour vertu d'offrir une halte bienvenue dans la course d'un individu, ce havre ne doit pas se muer en prison, qui entraverait toute mobilité résidentielle — au gré des évolutions de vie — et assignerait définitivement à un lieu);
- investissement affectif et matériel du lieu de vie (impossible de faire sien un logement et d'y imprimer sa marque si l'on ne peut l'investir — tant matériellement qu'affectivement — ou si l'on est dépouillé de tout pouvoir de gestion à son sujet).

**44.** Le lien avec ce qui nous occupe ? Il est trivial : le logement qui ne parviendrait pas à être chose qu'un simple abri est susceptible d'exercer alors sur son occupant des effets pathogènes et, à terme, engendrer des troubles de santé mentale. L'épanouissement physique et psychique d'un individu ne saurait être atteint que dans un logement qui procure un véritable sentiment d'habitat, où l'habitant ne fait pas que transiter mais *s'ancrer* dans un lieu de vie qui suscite un sentiment de fierté et, plus encore, d'identification<sup>74</sup>.

## Conclusions

---

<sup>74</sup> Cf. entre autres N. BERNARD, *J'habite donc je suis. Pour un nouveau rapport au logement*, Bruxelles, Labor, collection Quartier libre, 2005.



**45.** On le sait, il existe des logements pathogènes (mal isolés, sous-dimensionnés, etc.), tout comme des quartiers pathogènes (exagérément excentrés, dépourvus d'équipements collectifs, sans espaces verts, ...)<sup>75</sup>. Mais il existe des politiques de l'habitat (ou des *non politiques* de l'habitat) elles aussi pathogènes, comme celle qui refuse de réguler, même à la marge, le prix de la location. À l'heure actuelle, en effet, le bailleur n'est tenu à aucune limite réglementaire lorsqu'il s'agit de fixer le montant du loyer (initial). En l'occurrence, n'est même pas exigé (pour la détermination du loyer) un vague lien avec la qualité du bien<sup>76</sup>, de sorte que sont introduits sur le marché — et trouvent preneurs ! — de véritables taudis à des tarifs totalement déraisonnables.

**46.** Et pourquoi une telle politique — ou plutôt une telle absence de politique — pourrait-elle se voir taxée de pathogène ? Tout simplement parce que, pour approfondir l'exemple, le risque de ne pas pouvoir honorer, mois après mois, ses frais de loyer — compte tenu des inévitables accidents de vie (perte d'emploi, maladie, ...) — représente une source majeure de stress et d'anxiété pour le locataire à la base déjà peu en fonds. À preuve ou à témoin, celui-ci *commence* d'ordinaire à régler le loyer, histoire de bétonner — autant que faire se peut — son maintien dans les lieux, avant d'examiner, dans un second temps seulement, lesquelles (ou laquelle) des factures restantes il va pouvoir acquitter. Tant est prégnante la crainte, sourde, de l'expulsion du logement, la dette de loyer est généralement apurée en premier lieu.

Et, dans cet arbitrage cruel entre dépenses permises par l'état des finances ou non, le ménage défavorisé souvent décide de faire l'impasse sur une série d'examens *médicaux*, considérés comme inessentiels (dentiste, kiné, etc.)... ne parlons même pas alors des problèmes de santé mentale, quasi jamais pris en compte ! Or, ne pas traiter les troubles psychiques qui apparaissent ou trouvent à s'épanouir dans un cadre de logement revient immanquablement à se condamner à les voir croître jusqu'à atteindre des proportions qui rendent intenable la vie dans ce logement (ou la quiétude des voisins).

**47.** Si l'état d'insalubrité d'un logement place automatiquement son occupant sous la menace (proprement débilite à la longue) de l'éviction et

---

<sup>75</sup> Voy., sur ce sujet, C. ROSS, "Les quartiers défavorisés et la dépression chez l'adulte", *Échos log.*, 2001, p. 1 et s.

<sup>76</sup> Voy. notamment N. BERNARD, "Loyers : comment sortir de l'impasse ? Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers", *Échos log.*, mars 2006, n°1, p. 1 et s.

de la dislocation du noyau familial qui s'ensuit souvent (avec le placement des enfants), la hauteur élevée d'un loyer, que rien ne saurait contrecarrer dans l'état actuel de notre droit, entretient pareillement une peur permanente dans le chef du locataire. Cette peur de perdre cet objet social fondateur qu'est le logement, socle sans lequel une série d'autres droits sociaux fondamentaux ne sauraient s'exercer (droit à l'intimité, droit à la vie privée, droit au développement des relations familiales, droit à la santé, etc.). Faut-il rappeler ici que plus de la moitié des locataires bruxellois débourse, pour pouvoir se loger, une somme qui représente entre 40 et 65% du budget global du ménage<sup>77</sup> ?

**48.** En conclusion, si la précarité peut se définir comme la peur — la peur panique — de perdre ses rares et fragiles supports sociaux (logement, intégrité du noyau familial, travail), alors certaines formes d'habitat, loin d'apaiser cette appréhension existentielle, tendent à l'entretenir. Que les responsables des politiques de l'habitat ne perdent jamais de vue cette dimension (trop méconnue) de cet objet éminemment polyforme qu'est le logement.

---

<sup>77</sup> Cf. M.-L. DE KEERSMAECKER et S. DE CONINCK, "La situation du marché locatif à Bruxelles", in *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. BERNARD et W. VAN MIEGHEM, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 14. Contrairement donc aux dépenses d'alimentation par exemple, d'une grandeur relative équivalente quelle que soit la classe sociale (12% des ressources financières totales environ), la part du loyer dans le budget d'un ménage augmente à proportion que la famille descend dans l'échelle sociale. Comme s'il existait un prix plancher indépassable, qui reste relativement élevé (200-300 euros), pour les logements locatifs, fût-ce des taudis. Il n'y a, pour s'en persuader, qu'à considérer d'ailleurs les tarifs absolument indécents pratiqués par les marchands de sommeil : plusieurs centaines d'euros pour une simple paillasse posée à même le sol dans un environnement fortement insalubre, paillasse qui plus est à partager, sur la même journée, entre plusieurs personnes (suivant un système de tournante appliqué notamment dans les entreprises : 3 x 8).