

Les expulsions de logement, entre lois et pratiques

Nicolas BERNARD

professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

INTRODUCTION

Qu'elle soit prononcée pour manquement contractuel du locataire ou en raison d'un problème de salubrité, l'expulsion du logement constitue toujours une forme de traumatisme social pour les occupants. Si, en sus, elle ne s'accompagne d'aucune solution de relogement, l'éviction engendre des dégâts humains qui peuvent se révéler irréversibles.

Précisément, cette question du *relogement* est parmi les plus cruciales de la problématique de l'habitat. Les dégâts sociaux et humains causés par une expulsion qui ne serait pas agrémentée d'une solution de relogement sont la plupart du temps irréparables. Ce n'est pas pour rien, d'ailleurs, que l'expulsion du logement constitue pour le Conseil d'État un risque de « préjudice grave et difficilement réparable » qui justifie la suspension d'une décision de fermeture du bien¹. Par exemple, dans l'arrêt *Van Rossem et Colard*, la haute juridiction administrative observe que « le choc d'une expulsion, l'abandon d'un endroit choisi, le souci de retrouver très rapidement un logement individuel, risquent d'engendrer un traumatisme irréparable ». Partant, « l'acte attaqué [un arrêté d'inhabitabilité du bourgmestre] qui leur impose d'abandonner leur logement, sans y être préparés, dans un délai de quelques jours, sous la menace d'en être expulsés par la force et sans même leur laisser le temps de trouver une autre habitation les expose, comme ils le soutiennent à juste titre, à un risque de préjudice grave difficilement réparable »².

En sens inverse, l'absence d'une telle solution dissuade souvent les autorités d'intervenir en matière de salubrité, préférant encore maintenir les habitants dans un logement déclassé et dangereux plutôt que les mettre à la rue. La question du

¹ Voy. notamment C.E. (réf.), 16 juillet 2004, n°133.979, *Échos log.*, 2005, p. 212 et s.

² C.E. (VI réf.), 7 avril 2006, Van Rossem et Colard, n°157.426, *Échos log.*, 2007, n° 1, p. 34.

relogement peut donc devenir une véritable pierre d'achoppement et faire échouer, comme un bouchon obstrue le goulet d'un entonnoir, toutes les initiatives relatives à la qualité d'un logement déployées en amont.

I. APPROCHE STATISTIQUE

1. Les expulsions demandées par le bailleur

A cet égard, le président de la section C.P.A.S. de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale exposait, il y a plus de sept ans déjà, que « à titre d'exemple, dans l'arrondissement de Bruxelles, il y a en moyenne plus ou moins 12.000 procédures d'expulsion introduites par an pour seulement plus ou moins 400 expulsions effectives »³. Sept ans plus tard, il maintient ce chiffre, tout en expliquant le hiatus de la manière suivante : « Cela signifie simplement, qu'avant la mesure extrême que constitue l'expulsion, les preneurs quittent parfois eux-mêmes les lieux au moment de la signification du jugement de l'expulsion, ou que le locataire n'est déjà plus dans le bien au moment de l'introduction de la demande, ou encore que les parties ont trouvé un arrangement à l'amiable et parfois grâce à un service de médiation de dettes (que celui-ci dépende du CPAS ou non) ou, enfin, que le locataire a lui-même mis à profit le délai d'un mois pour trouver une solution de relogement »⁴. Par ailleurs, feue la juge de paix Isabella Brandon (Bruxelles, 4^{ème} canton) précise que, dans de nombreux cas, « un jugement d'expulsion n'est pas toujours utilisé pour évincer physiquement l'occupant ; il sert, parfois, à négocier un nouveau loyer »⁵.

Il est par ailleurs ressorti d'une enquête (réalisée pour le compte du SPF Intégration Sociale) que, en 2008, « les C.P.A.S. de Flandre ont été avertis en moyenne de 35 demandes d'expulsion [par C.P.A.S.]. Ce chiffre est corrélatif à la taille de la commune. Dans les petites communes, il y a eu en moyenne dix demandes d'expulsion, dans les communes de taille moyenne, 37 et dans les grandes communes, 285. Nous observons ici de grandes différences ; un petit

³ D.Q.M., n° 34, 2003, p. 48.

⁴ M. COLSON, « Le point de vue des centres publics d'action sociale », voy. *infra* dans cet ouvrage.

⁵ I. BRANDON, « Le point de vue des magistrats », voy. *infra* dans cet ouvrage.

C.P.A.S. n'a été informé que d'une seule demande d'expulsion alors qu'un C.P.A.S. d'un centre-ville a reçu 754 avis de demandes d'expulsion ». Et à Bruxelles et en Wallonie ? « Nous voyons qu'en moyenne, au cours de l'année 2008, les C.P.A.S. des petites communes wallonnes ont reçu 7,61 avis d'expulsion⁶ [toujours par C.P.A.S.], les C.P.A.S. des communes de taille moyenne 44,64 avis, et les C.P.A.S. des grandes villes 341,33. En Région bruxelloise, cette moyenne s'élève à 272,3 »⁷.

En ce qui concerne, enfin, le secteur du logement social seul, 15 expulsions ont été enregistrées en 2008 (les 33 sociétés immobilières de service public confondues), renseigne le Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale⁸.

2. Les expulsions décidées par une autorité administrative

Les expulsions peuvent non seulement être demandées par le bailleur, en justice, pour manquement contractuel, mais également être décidées par des autorités administratives (Direction de l'Inspection régionale du logement en Région bruxelloise par exemple : D.I.R.L.) pour contrariété à des règles de salubrité au sens large. Qu'en est-il précisément à ce niveau-là ?

Au total, 656 logements ont été interdits à la location par la Direction de l'Inspection régionale du logement (pour méconnaissance des normes de qualité) depuis l'entrée en vigueur du Code bruxellois du logement (soit le 1^{er} janvier 2004), dont 304 de manière immédiate⁹ (sans possibilité donc laissée au propriétaire de faire des travaux, en raison des trop grands dangers pour la santé et l'intégrité physique des occupants). En ce qui concerne le relogement :

- le taux de relogement des locataires évincés s'élève à 58 % ;
 1. pour 14 % une procédure de relogement est encore en cours ;
 2. enfin, le solde soit 28 % des ménages concernés ont décliné l'aide du service social de la D.I.R.L. Les cas d'« échec » trouvent donc leur source dans

⁶ Les « avis d'expulsion » doivent être notifiés à l'occupant au plus tard cinq jours ouvrables avant l'expulsion effective.

⁷ M.-T. CASMAN *et al.*, *Enquête portant sur l'aide des C.P.A.S. aux personnes sans-abri. Rapport final*, 1^{er} mars 2010, p. 87.

⁸ Chr. DOULKERIDIS, « Introduction », voy. *supra* dans cet ouvrage.

⁹ Les toutes dernières statistiques (non encore publiées officiellement) évoquent, au 31 décembre 2009, le chiffre de 400.

diverses raisons, essentiellement à cause d'un manque de collaboration des locataires (absence totale de réaction à la prise de contact, disparition après un ou deux rendez-vous...).

par ailleurs, les relogements ont eu lieu pour 40 % dans le secteur public, pour 60 % dans le secteur privé¹⁰.

Ce taux de relogement semble hautement estimable, puisque personne n'est resté à la rue à la suite de l'application du Code. En fait, ceux qui n'ont pas bénéficié d'une aide au relogement sont tous simplement ceux qui n'avaient pas jugé utile de donner suite aux offres de service émises par les autorités régionales (parce qu'ils pouvaient compter sur leur propre solution de relogement, probablement). Et ce ratio de relogement paraît d'autant plus appréciable que la Direction de l'Inspection régionale du logement ne dispose pas elle-même d'un patrimoine immobilier où installer les évincés.

3. Améliorer la collecte des données

Cette absence de chiffres un tant soi peu précis n'est en rien imputable au hasard. Au jour d'aujourd'hui, à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale, il n'existe en fait aucune démarche de recensement, récurrent et systématique, du nombre :

- de demandes d'expulsions introduites par le bailleur
- de jugements y faisant droit
- d'expulsions effectivement exécutées
- de cas dans lesquels l'intervention du C.P.A.S. fut nécessaire pour répondre à l'état de besoin dans lequel l'occupant expulsé se retrouva.

Questionné sur le sujet, le Ministre compétent (de la Justice) a déclaré le 10 décembre 2009 « Pour ce qui est des expulsions judiciaires, l'article 1344^{ter} du Code judiciaire dispose que chaque introduction de demande d'expulsion doit être signalée au C.P.A.S. De cette manière, des données quantitatives sur les procédures

¹⁰ D.I.R.L., *Bilan quinquennal 2004-2008, mémorandum 2009-2014*, Bruxelles, 2009.

introduites sont rassemblées par les C.P.A.S. À l'heure actuelle, je ne dispose cependant encore d'aucune donnée. Par contre, pour ce qui concerne les expulsions illégales, la collecte de données est particulièrement difficile. En effet, de telles pratiques ont généralement lieu en toute illégalité, de sorte qu'elles ne sont pas signalées aux instances compétentes »¹¹. Et, de fait, à côté des expulsions (pour manquement contractuel) « légales », prononcées par un juge, on trouve une zone grise — pour ne pas dire de non droit — regroupant l'ensemble des expulsions dites sauvages (mise à la rue des meubles et effets du locataire en l'absence de celui-ci). Ces expulsions-là sont rarement déclarées, ne serait-ce que parce que les locataires qui en sont victimes ne savent pas à qui s'adresser (police ? juge ?).

Cette situation nimbée d'un certain voile d'opacité, il faut impérativement (tenter de) l'objectiver si l'on veut, demain, faire reposer sur une base solide une véritable politique novatrice et émancipatrice en matière d'expulsion. Pourtant, une telle centralisation nous semble faisable à faible coût. Le plus efficient serait sans doute à nos yeux de procéder à une telle centralisation à partir des données détenues par les C.P.A.S. Eux seuls sont à même de répondre à ces deux questions les plus importantes que sont le nombre de demandes d'expulsions introduites ainsi que le nombre de cas dans lesquels leur intervention fut nécessaire.

S'il fallait toutefois prendre également en considération, en sus, le nombre de *jugements* d'expulsion effectivement prononcés (et non plus seulement les demandes), il faudrait alors aussi demander leurs données aux juridictions saisies (justice de paix, tribunal de première instance), puisque les C.P.A.S. ne sont pas systématiquement avertis de telles décisions ; de fait, comme on le verra plus loin, l'article 1344*sexies* du Code judiciaire ne prévoit la transmission au C.P.A.S. de l'information sur l'expulsions qu'à propos des baux portant sur un bien qui ne sert *pas* de domicile au preneur, ni même de résidence principale. Et, en ce qui concerne cette fois les avis d'expulsions et les expulsions *effectives*, aucune obligation légale d'avertissement du C.P.A.S. ne pèse à ce jour sur les huissiers. Aussi un

¹¹ Sénat, SO 2009-2010, Ann.Parl., séance du 10 décembre 2009, réponse à la question n° 4-1280.

recensement à ce jour des données détenues par les C.P.A.S. quant aux expulsions effectives risquerait de ne pas constituer une photographie fidèle de la réalité¹².

En définitive, si la collecte de statistiques apparaît à ce point lacunaire, il ne convient pas de l'imputer en entier aux différents acteurs concernés (C.P.A.S., huissiers, etc.) ; la législation elle-même est « trouée », n'organisant la communication de l'information au C.P.A.S. (à propos des baux les plus courants : de résidence principale) qu'au moment de la *demande* en justice, et *pas* lors du jugement, ni, encore moins, le jour de l'expulsions physique. Nul doute, à cet égard, qu'une réflexion doit également être menée sur ce plan-là également.

II. LES EXPULSIONS DEMANDEES PAR LE BAILLEUR

1. Précisions terminologiques

Schématiquement, les causes des expulsions locatives en région de Bruxelles-Capitale peuvent être présentées en deux catégories.

- D'une part, les *expulsions demandées par le bailleur*. Celles-ci trouvent leur origine dans le contrat de bail ou, plus généralement, dans les dispositions civiles qui réglementent la matière du bail. Il s'agira la plupart du temps d'expulsions prononcées par jugement et justifiées souvent par le non-respect de ses obligations par le locataire¹³ bien que cela puisse ne pas être le cas¹⁴. Si nous disons qu'il s'agira *la plupart du temps* d'expulsions prononcées par jugement (au sens strict), c'est qu'il n'est pas impossible que le bailleur ait obtenu le droit d'expulser un locataire en

¹² Comme nous le verrons, il existe un outil, mais non contraignant, à savoir un protocole-cadre conclu entre le Ministère de l'Intérieur et la Chambre Nationale des Huissiers, qui invite les huissiers à prévenir la commune (susceptible de peut-être devoir prendre en dépôt les meubles garnissant le logement) et la police (qui devra peut-être prêter son concours à l'huissier si le(s) locataire(s) font obstruction à l'expulsion). Il n'y est donc pas question des C.P.A.S. (lesquels seront néanmoins parfois prévenus en vertu d'accords informels passés tantôt avec la commune, tantôt avec la police).

¹³ Par exemple : non-paiement du loyer, occupation du bien qui ne se fait pas en bon père de famille...

¹⁴ Songeons, par exemple, à un déguerpissement pour cause d'arrivée du bail à son terme, de résiliation anticipée du bail pour occupation personnelle du bien par le propriétaire, de résiliation pour cause de vente du bien, d'incendie du bien loué, etc...

aboutissement d'une procédure de conciliation¹⁵, de médiation¹⁶ ou d'arbitrage¹⁷...

- D'autre part, les *expulsions* (qui trouveront leur origine dans une interdiction de continuer à occuper le logement) *décidées par les pouvoirs publics*. Il s'agit là de mécanismes à rattacher plus au droit administratif ou pénal et trouvant leur raison d'être dans des motifs d'intérêt général. Nous songeons ici aux expulsions pour cause d'*inhabitabilité* ou d'*insalubrité* du bien, décidée tantôt par l'administration communale, tantôt par l'inspection régionale du logement, et dont l'exécution incombe dans tous les cas au bourgmestre de la commune sur laquelle se situe le bien concerné ainsi qu'à celles pouvant être la conséquence d'une intervention des autorités judiciaires dans le cadre de la *lutte contre les marchands de sommeil*.

Remarquons qu'une personne pourrait devoir quitter son logement et se retrouver sans-abri pour d'autres motifs que ceux relevant d'un contentieux locatif au sens strict. Imaginons par exemple les cas de la séparation conjugale (avec attribution exclusive du droit d'occupation de la résidence conjugale à un des deux conjoints), du jeune majeur qui quitte le toit familial, du propriétaire n'arrivant plus à faire face aux charges de son emprunt hypothécaire, du squatter contraint de quitter le logement qu'ils occupaient sans titre ni droit, etc... Nous n'approfondirons pas plus avant ces différents cas de figure dès lors qu'ils touchent chacun à des problématiques spécifiques autres que tenant directement à la relation locative.

Pas davantage, nous ne traiterons ici (parce nous l'avons déjà fait déjà ailleurs) divers aspects liés à la thématique des expulsions comme le devoir de relogement pesant sur le bourgmestre qui prononce un arrêté d'inhabitabilité¹⁸, les expulsions sauvages¹⁹, l'influence de l'article 23 de la Constitution²⁰, les expériences étrangères innovantes²¹, etc.

¹⁵ Voyez les art. 731 à 733 du Code judiciaire.

¹⁶ Voyez les art. 1724 à 1737 du Code judiciaire.

¹⁷ Voyez les art. 1676 à 1723 du Code judiciaire.

¹⁸ 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.

¹⁹ Voy. notamment N. BERNARD et B. LOUVEAUX, « La responsabilité pénale des parties à un contrat de bail », *Jurimpratique*, 2010/1 (à paraître).

2. Dans le secteur privé du logement

a) *l'aménagement d'un délai avant l'expulsion*

a.1) un délai d'un mois en principe

En vertu de la loi d'humanisation des expulsions du 30 novembre 1998²², entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1999, au cas où le juge décide de faire droit à la demande d'expulsion, il est tenu de fixer un délai minimum au cours duquel l'expulsion ne pourra être exécutée. Cette législation « s'applique [à] l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil [entendez : la section dédiée aux baux de résidence principale²³] portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence »²⁴.

²⁰ N. BERNARD, « Expulsion et obligation de relogement : quand le droit constitutionnel au logement change de nature », obs. sous J.P. Bruxelles, 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 501 et s.

²¹ Cf. entre autres N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Expulsion de logement et sans-abrisme en Région de Bruxelles-Capitale. Une approche juridique transversale*, Bruxelles, Larcier, coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, 2010 (à paraître). Voy. également M. UHRY, « Les expulsions locatives en Europe. Enjeux, éclairage juridique et dispositifs de prévention », *infra* dans cet ouvrage.

²² 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, *M.B.*, 1^{er} janvier 1999. Sur cette législation, qui a introduit au sein du Code judiciaire les art. 1344^{ter} et suivants, voy. notamment 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. 506 et s., V. TOLLENAERE, « La prescription et la procédure en matière de bail », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 656 et s. ; H. BOULARBAH et V. PIRE, « Les aspects procéduraux », *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 488 et s. ; B. LOUVEAUX, « La loi relative à l'expulsion du locataire », *Act. jur. baux*, 1999/1, p. 9 ; L. THOLOMÉ, « Vers une réforme de la loi sur l'humanisation des expulsions : un emplâtre sur une jambe de bois ? », *Échos log.*, 2001, p. 94 et s. ; O. MORENO, « La loi sur l'humanisation des expulsions. État du droit et de son évolution », *Journ. proc.*, n° 431, février 2002, p. 14 et s. ; N. BERNARD, « Expulsions de logement, dignité humaine et article 23 de la Constitution », *D.Q.M.*, n° 34, 2003, p. 38 et s. ainsi que L. THOLOMÉ, « Faut-il humaniser la procédure d'expulsion ? », *Échos log.*, 1998, p. 149.

²³ Voy., en cas d'occupation d'un bien sans titre ni droit, J.P. Bruges, 28 mai 1999, *T. app.*, 2001, n°2, p. 22.

²⁴ Art. 1344^{quater} et 1344^{ter}, §1^{er}, du Code judiciaire.

Il est néanmoins admis que le prescrit ne trouve *pas* à s'appliquer lorsque le jugement ne porte que sur la résolution du contrat de bail²⁵ et n'exige pas, en sus, le déguerpissement du locataire. Ce délai minimum, quoi qu'il en soit, est d'*un mois suivant la signification du jugement*²⁶. Comme nous le verrons ci-dessous, cette règle²⁷ connaît néanmoins trois exceptions. Mais, *a contrario*, « à défaut d'autres précisions telles que prévues par l'article 1344^{quater} du Code judiciaire », observe le tribunal civil de Liège, « il faut considérer que ce délai d'un mois est applicable »²⁸. Et, embrasie la doctrine, « si aucune des parties en cause ne formule de demande particulière à cet égard, c'est le délai d'un mois qui sera appliqué »²⁹.

Dans la mesure où les textes ne l'ont pas expressément exclu, il doit être considéré que cette durée d'un mois s'applique même au cas où le juge a assorti sa décision de *l'exécution provisoire*³⁰, autorisant par là la partie triomphante à recourir temporairement, et à ses risques et périls, à l'exécution forcée de son jugement malgré l'existence d'un recours pendant, le cas échéant, à son encontre. Le délai d'un mois n'est donc en rien affecté par le caractère exécutoire par provision conféré à une décision de justice. Même revêtue d'un tel pouvoir, le jugement ou l'arrêt en question est tenu de composer avec cette législation. « Si le jugement est exécutoire par provision », renseignent à juste titre les travaux préparatoires de la loi du 30 novembre 1998, « ce sera une exécution provisoire *retardée* parce qu'il y aura un délai d'un mois pendant lequel on ne pourra pas exécuter [...] »³¹. L'incise est importante dès lors que « dans la majorité des jugements ordonnant une mesure

²⁵ V. TOLLENAERE, *op. cit.*, p. 657.

²⁶ Cette durée n'est pas sans rappeler les délais d'introduction des recours ordinaires courant à l'égard de la décision rendue. C'est en effet endéans ce même délai que tant l'opposition (en cas de jugement par défaut) que l'appel (en cas de jugement contradictoire) doivent être introduits, sous peine d'être jugés irrecevables parce que tardifs.

²⁷ Voy., pour une illustration jurisprudentielle, Civ. Huy, 1^{er} mars 2000, *J.J.P.*, 2001, p. 55 : « L'expulsion ne pourra intervenir qu'un mois après la signification du jugement [...] ».

²⁸ Civ. Liège (réf.), 14 décembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 162.

²⁹ V. TOLLENAERE, *op. cit.*, p. 661.

³⁰ Art. 1398 du Code judiciaire : « Sauf les exceptions prévues par la loi, le juge peut accorder l'exécution provisoire du jugement. Néanmoins l'exécution du jugement n'a lieu qu'aux risques et périls de la partie qui la poursuit et sans préjudice des règles du cantonnement ».

³¹ 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, proposition de loi modifiant le Code judiciaire en vue d'introduire une procédure tendant à humaniser les expulsions, Rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1997-1998, n°1157/8, p. 17, souligné par nous.

d'expulsion, l'exécution provisoire est accordée », soulignent les huissier de justice et candidat-huissier Quentin Debray et Laurent Leleux³². En tout état de cause, signalons qu'il est possible pour le juge d'appel de révoquer, dans certaines conditions³³, le caractère exécutoire d'une décision rendue en premier degré de juridiction³⁴.

Une qualification (d'ordre public) pourrait éventuellement se concevoir à propos de la loi du 30 novembre 1998, ce qui aurait pour conséquence pratique d'obliger le magistrat à la soulever d'office lorsque, par exemple, le bailleur introduit une demande d'expulsion *immédiate*, à laquelle ne réagirait pas le preneur. C'est que l'enlèvement des biens de l'expulsé sur la voie publique répond lui-même à une préoccupation directement liée à l'ordre public, ce dont le législateur ne cherche nullement à se cacher, du reste³⁵. Si, jetés sur le carreau de la rue, les affaires personnelles et autres effets mobiliers du preneur sont déjà susceptibles de causer des troubles à l'ordre public, que dire alors de l'errance de l'évincé lui-même (« qui peut le plus peut le moins », en quelque sorte)³⁶. À preuve ou à témoin, la Cour européenne des droits de l'homme elle-même n'hésite pas à tracer un rapport direct entre les expulsions de logement (et les drames sociaux qui en découlent fatalement) et l'ordre public³⁷.

Plus généralement, de nombreuses autres lois en matière de logement sont pareillement coiffées du label d'ordre public, qu'il s'agisse des normes flamandes de

³² 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. 515.

³³ Au cas par exemple où le premier juge l'aurait octroyée alors que l'exécution par provision ne lui avait nullement été demandée par les parties (et qu'elle n'était pas applicable de plein droit), ou pas dans le respect des droits de la défense à tout le moins. Voy. Cass, 1^{er} juin 2006, RG CC030231N, *R.W.*, 2007-2008, p. 1282 : « Le fait que le juge d'appel ne peut en aucun cas interdire l'exécution d'un jugement ou y surseoir, n'empêche pas qu'il annule l'exécution provisoire autorisée par le premier juge lorsqu'elle n'a pas été demandée, lorsqu'elle n'est pas autorisée par la loi ou encore lorsque la décision a été prise en méconnaissance des droits de la défense » (traduction libre).

³⁴ Voy. par exemple Civ. Bruxelles, 1^{er} mars 2010, RG n°2010/1359/A, ainsi que Civ. Bruxelles (réf.), 26 juin 2009, RG n°09/5251/A.

³⁵ 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, Rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1997-1998, n°1-926/4, p. 26.

³⁶ Voy. pour de plus amples développements 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.

³⁷ « Procéder simultanément à toutes les expulsions aurait sans nul doute entraîné d'importantes tensions sociales et mis en danger l'ordre public » (Cour eur. D.H., arrêt *Scollo c. Italie* du 28 septembre 1995, §30). Voy. également Cour eur. D.H. [GC], arrêt *Immobiliare Saffi c. Italie* du 28 juillet 1999, § 48.

qualité³⁸, des permis — wallon³⁹ ou bruxellois⁴⁰ — de location, des règlements de police sur les logements pour étudiants⁴¹, ou même de certaines dispositions relatives au droit commun du bail (comme l'état des lieux⁴²), ce qui contribue encore à forger le sceau d'ordre public indexant la loi du 30 novembre 1998.

Relevons enfin que, de l'aveu même de son auteur⁴³, la loi du 30 novembre 1998 entend, à travers la protection des droits du preneur, donner chair à l'article 23, al. 3, 3°, de la Constitution consacrant le droit à un logement décent⁴⁴.

Toutefois, *trois exceptions* à ce délai d'un mois à dater de la signification du jugement ont été prévues.

³⁸ J.P. Westerlo, 8 janvier 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 144 ; J.P. Beveren, 28 juin 2005, *Huur*, 2005, p. 222 ; J.P. Zomergem, 24 décembre 2004, *Huur*, 2006, p. 35 ; Civ. Turnhout, 22 mai 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 156 ; Civ. Turnhout, 31 janvier 2005, *Huur*, 2008, p. 197 ; J.P. Mol 17 septembre 2002, *J.J.P.*, 2004, p. 48, note M. DAMBRE ; J.P. Saint-Trond, 12 avril 2001, *Huur*, 2002, p. 139.

³⁹ J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 513 ; J.P. Wavre, 29 mars 2001, *Échos log.*, 2001, p. 80 ; J.P. Tournai, 3 janvier 2001, *Échos log.*, 2001, p. 82 ; J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre 2000, *Échos log.*, 2001, p. 14.

⁴⁰ J.P. Bruxelles, 15 avril 2000, *Redrim.*, 2001, p. 118, note M. DAMBRE.

⁴¹ J.P. Gand, 13 février 1998, *T.G.R.*, 1999, p. 159.

⁴² J.P. Saint-Nicolas, 9 janvier 1989, *R.W.*, 1989-90, p. 784, note A. VAN OEVELEN. Et, concernant la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale, Paul-Alain Foriers déclare : « N'est-il pas enfin choquant que l'article 2 soit simplement impératif ? Est-il exact de dire qu'il ne protège que des intérêts privés ? L'ordre public n'est-il pas intéressé par le respect de la dignité humaine et par la sécurité et la salubrité des logements ? » (P.-A. FORIERS, « État du bien loué et bail à la rénovation, loyer et charges, garantie locative, cession et sous-location et transmission du bien loué », *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Bruxelles, Bruylant, 1991, p. 80).

⁴³ 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, proposition de loi modifiant le Code judiciaire en vue d'introduire une procédure tendant à humaniser les expulsions, Rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1997-1998, n°1157/8, p. 7. Voy. également : 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, Rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1997-1998, n°1-926/4, p. 28, 29 et 36.

⁴⁴ Ainsi, dans un registre proche, « les normes de qualité reprises dans le Code flamand du logement sont d'ordre public [...] parce qu'elles déterminent les normes minimales d'un logement dans des circonstances conformes à la dignité humaine, à la sécurité et à la salubrité, et contribuent ainsi à la réalisation du droit constitutionnel à un logement convenable » (Civ. Turnhout, 31 janvier 2005, *Huur*, 2008, p. 197). Ces réglementations, en clair, « touchent à l'ordre public dès lors qu'elles contribuent à garantir le droit fondamental à un logement décent » (J.P. Zomergem, 24 décembre 2004, *Huur*, 2006, p. 35). Voy., sur la question générale du droit constitutionnel au logement, A. VANDEBURIE, « La mise en oeuvre du droit à un logement décent (art. 23 de la Constitution) : du boulevard de Waterloo à l'hôtel Tagawa, où sont les responsables ? », note sous J.P. Bruxelles, 14 novembre 2006 et J.P. Bruxelles, 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 492 ainsi que N. BERNARD, « Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail », *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 28 et s.

1. Le délai d'un mois devra être respecté « à moins que le bailleur ne prouve l'abandon du bien », dit le texte⁴⁵. La logique de cette disposition vise le cas du bailleur ayant prouvé l'abandon du bien *avant le prononcé* du jugement principal, dès lors que c'est à ce stade que le juge devra fixer le délai d'expulsion. Pour un cas d'application, voyez la décision rendue par le juge de paix de Namur, lequel a réduit le délai d'expulsion à deux jours dans une affaire où il est apparu que le locataire avait abandonné le bien loué qui était en très mauvais état⁴⁶.

2. Par ailleurs, le juge a la possibilité de déroger au délai d'un mois en le prolongeant ou le réduisant, à la demande du preneur ou du bailleur « qui justifie de circonstances d'une gravité particulière ». Il devra dans ce cas fixer le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, dans les conditions qu'il détermine, « en tenant compte de l'intérêt des deux parties ». Ainsi, le juge⁴⁷ est-il de nouveau amené à procéder à la *balance des intérêts*⁴⁸. Il est utile de noter que le magistrat ne fait pas systématiquement droit à la demande du preneur au cas, par exemple, où les circonstances d'une gravité particulière ne seraient pas suffisamment établies⁴⁹. Par ailleurs, ces circonstances peuvent aussi être avancées par le *bailleur*, non sans succès⁵⁰. Plus généralement, le défaut prolongé de paiement de loyer associé à une absence d'efforts du preneur en vue de résorber la dette pourrait-il, dans ce cadre, justifier la réduction du délai d'un mois ? La question, controversée, reste ouverte⁵¹.

Le texte énumère à titre exemplatif, parmi ces circonstances d'une gravité particulière, les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en

⁴⁵ Simple petite remarque légistique : il faut évidemment y lire à moins que le bailleur « prouve », et non pas « ne prouve » (sic). Si on peut évidemment comprendre que le délai ne doive pas être respecté quand le bien est déjà vide, il serait par contre quelque peu absurde de déduire que l'humanisation de l'expulsion n'aurait plus lieu d'être en raison du seul fait que le bailleur a prouvé que le bien était bel et bien occupé...

⁴⁶ J.P. Namur, 28 janvier 2000, *Échos log.*, n°3, juin 2000, p. 91.

⁴⁷ Pour une application jurisprudentielle, voy. notamment Civ. Huy, 29 mars 2000, *J.J.P.*, 2001, p. 64.

⁴⁸ Pour quelques cas d'application, voyez H. BOULARBAH et V. PIRE, *op. cit.*, p. 492.

⁴⁹ Civ. Huy, 1er mars 2000, *J.J.P.*, 2001, p. 55.

⁵⁰ J.P. Namur, 28 janvier 2000, *Échos log.*, 2000, p. 91, note L. THOLOMÉ; J.P. Beuraing, 14 décembre 1999, *Échos log.*, 2000, p. 92 et s.; J.P. Louvain, 28 octobre 2003, *J.J.P.*, 2007, p. 183.

⁵¹ *Pro* : J.P. Visé, 13 mars 2006, *Échos log.*, 2006, n°2, p. 26, note L. THOLOMÉ. *Contra* : J.P. Bruxelles, 6 octobre 1999, *Act. jur. baux*, 2000, p. 45 (le jugement a cependant été rendu par défaut).

particulier pendant l'hiver. Du côté du bailleur cette fois, il fut notamment insisté au cours des travaux préparatoires sur le fait qu'il ne fallait pas apprécier les intérêts d'un propriétaire d'un petit appartement qui ne jouit que d'une pension modeste de la même manière que ceux d'un bailleur qui est propriétaire d'un grand nombre d'appartements⁵².

Clôtons sur ce point en relevant cette décision du juge de paix de Louvain, intéressante parce qu'elle se penche sur la problématique particulière de la mésentente intervenue entre deux colocataires, plutôt que dans la relation locataire-bailleur. Il va décider que « en cas de pluralité de locataires, chacun a l'obligation de jouir de manière paisible des lieux loués. Cette jouissance réciproque peut être perturbée par une rupture dans la relation entre les locataires. Au moment de choisir entre l'un ou l'autre de ceux-ci, il faut que le droit de se maintenir dans les lieux de l'un respecte l'intégrité physique et psychique de l'autre. L'expulsion peut être autorisée sans avoir égard à l'article 1344quater du Code judiciaire, étant donné que le trublion est un homme seul, en bonne santé et dynamique, dont on peut attendre une capacité d'organisation et qui ne subira pas un préjudice irréparable en raison de l'expulsion »⁵³.

3. Enfin, et c'est la troisième exception, le délai d'un mois devra être respecté « (à moins) que les parties n'aient convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ». Or, il est constant que la renonciation au bénéfice d'une disposition impérative ne peut se faire, pour être valable, qu'*en temps utile*⁵⁴ et *en connaissance de cause*⁵⁵. Le juge se doit donc d'être particulièrement attentif à donner toute leur consistance à ces conditions, en vérifiant ainsi le caractère éclairé et non prématuré du consentement donné par les parties avant d'acter l'accord. Voyez à ce sujet la décision du président du tribunal civil de Liège, qui a refusé de conférer force juridique à un accord passé entre le bailleur et le preneur en vue d'un départ anticipé du bien loué, sans attendre l'expiration du délai réglementaire d'un

⁵² *Doc. Parl.*, Sén., Session 1997/1998, 1-926/4, p. 41.

⁵³ J.P. Louvain, 15 juillet 2003, *J.J.P.*, 2006, liv. 5-6, p. 239.

⁵⁴ Cass., 28 janvier 2005, Pas, 2005, I, p. 236 ; Cass, 13 octobre 1997, Pas, 1997, I, p. 402 ; Cass 7 décembre 1992, Pas, 1992, I, p. 1231 ; Cass 27 avril 1978, Pas, 1978, I, p. 987.

⁵⁵ Sur cette dernière condition, voyez par exemple F. DE PATOUL, *La portée de des sanctions de la loi sur le crédit à la consommation*, *J.J.P.*, 2006, p. 46.

mois, au motif qu'il s'agit « de veiller à garantir le droit au logement du locataire, domaine essentiel s'il en est ». « Attendu que la disposition de l'article 1344*quater* est rédigée en termes très rigoureux et précis ; qu'elle veille à garantir le droit au logement du locataire et organise un contrôle judiciaire à toute mesure qui serait dérogatoire à son principe ; qu'ainsi, cette disposition emploie les termes 'en tout état de cause' et exige que l'accord des parties soit constaté dans le jugement ; que ces modalités préviennent tout risque de pressions ; que ce contexte de protection n'est *pas* garanti en l'espèce ; que le locataire a pu se sentir obligé de renoncer au droit que lui garantit l'article 1344*quater* suite aux insistances de l'huissier instrumentant ; qu'il n'y a, dès lors, pas lieu de tenir compte de cet accord mais d'appliquer le délai tel que prescrit par l'article 1344*quater* »⁵⁶.

a.2) un délai incompressible de cinq jours

Quel que soit le délai d'expulsion fixé par le juge, l'huissier devra *toujours* aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables⁵⁷.

Toutefois, même ce délai (incompressible) de cinq jours ne semble pas toujours respecté par les juges⁵⁸. Dans ce cadre, il y a lieu de saluer les décisions rendues récemment par le tribunal civil de Bruxelles — statuant en degré d'appel — des 26 juin 2009⁵⁹ et 27 octobre 2009⁶⁰. Dans la première affaire, par exemple, la juridiction considère que le déguerpissement « immédiat » — ordonné par le juge de paix — « a surpris les locataires dans leurs plus légitimes attentes » ; elle a, par conséquent, révoqué le caractère exécutoire attachée à la première décision.

a.3) le protocole-cadre entre le SPF Intérieur et la Chambre nationale des huissiers de justice

⁵⁶ Civ. Liège (réf.), 14 décembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 162.

⁵⁷ Art. 1344*quater*, al. 2, du Code judiciaire. Voy. Civ. Gand (réf.), 5 décembre 2000, *A.J.T.*, 2001-2002, p. 441.

⁵⁸ Cf. notamment J.P. Visé, 13 mars 2006, *Échos log.*, 2006, n°2, p. 25, note L. THOLOMÉ.

⁵⁹ Civ. Bruxelles (réf.), 26 juin 2009, RG n°09/5251/A.

⁶⁰ Civ. Bruxelles, 1^{er} mars 2010, RG n°2010/1359/A.

Pointons encore, pour clore le sujet, l'annexe 2 à la circulaire du 1^{er} décembre 2006⁶¹ contenant un Protocole-cadre entre le SPF Intérieur et la Chambre national des huissiers de justice. Celui-ci précise notamment, quant aux expulsions, que « l'huissier de justice a, pour sa part, l'obligation d'avertir le plus tôt possible et au moins 10 jours ouvrables à l'avance, le service de police concerné, en la personne du chef de zone ou de son délégué, ainsi que le service communal compétent avec l'obligation pour ces deux derniers d'adresser leur réponse à l'huissier de justice instrumentant dans les cinq jours ouvrables de la réception de la demande ».

b) la conservation des meubles à la commune

Le bailleur dispose d'un privilège (soit « un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers ⁶² ») sur les meubles meublants du locataire. Or, quand un jugement d'expulsion est prononcé, il s'accompagnera bien souvent d'une condamnation du locataire à payer certaines sommes à son bailleur (arriérés, indemnités pour dégâts locatifs, etc...). Et, dans l'optique de la récupération de ces sommes, la loi a octroyé au bailleur outre le bénéfice de la garantie locative⁶³, un privilège spécial sur « tout ce qui garnit la maison louée » pour la récupération des « loyers » et « réparations locatives »⁶⁴. Ainsi l'expulsion est-elle susceptible a priori de s'accompagner souvent d'une saisie mobilière, suivie de vente des meubles.

La loi a néanmoins prévu qu'une telle saisie ne pourra pas être pratiquée sur certains biens réputés « insaisissables par nature »⁶⁵. Ainsi, par l'effet de cette disposition notamment⁶⁶, tout ou partie des biens présents dans le logement pourront ne pas avoir été saisis par le bailleur au moment de l'expulsion. Le Code judiciaire a prévu, pour ce type de cas, que si les meubles se trouvent encore dans l'habitation à ce moment, ils seront susceptibles (y compris les biens insaisissables) d'être mis sur

⁶¹ M.B., 29 décembre 2006.

⁶² Art. 12 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

⁶³ Telle que définie à l'art. 10 de la loi sur le bail de résidence principale.

⁶⁴ Art. 20, 1^o de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

⁶⁵ Art. 1408 du Code judiciaire.

⁶⁶ Cela peut être aussi par exemple parce que les biens saisissables présents ont une trop faible valeur que pour justifier la réalisation d'une saisie mobilière.

la voie publique, aux frais de l'occupant⁶⁷, et, s'ils encombrant la voie publique et que le propriétaire des biens les y laisse, ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés pendant six mois par l'administration communale. C'est donc une procédure en deux temps que la loi a prévu : d'abord, les biens évacués sont laissés sur la voie publique et, ensuite, si son propriétaire les y laisse, ils doivent être emmenés au dépôt communal. La Cour de cassation a néanmoins admis que l'huissier pourrait convenir avec la commune de faire transporter directement les biens en un lieu désigné par la celle-ci, lorsqu'il est certain que le propriétaire abandonnera ces biens et que l'encombrement ou l'atteinte à l'environnement en résultant serait contraire à la bonne administration de la commune⁶⁸.

L'huissier est tenu, lors de la signification du jugement ordonnant l'expulsion (soit, on l'a vu, en règle, un mois avant qu'il y soit effectivement procédé) d'avertir la personne en passe d'être expulsée du sort ainsi susceptible d'être réservé à ses meubles. Il doit par ailleurs mentionner dans l'exploit de signification que cette communication a été effectuée⁶⁹. Ces différentes dispositions, semblent au premier regard, être applicables uniquement aux expulsions de logements pour lesquels il y avait bail de résidence principale ou bail commercial et pour autant que le preneur y eut son domicile ou, à défaut de domicile, sa résidence⁷⁰. En effet, l'article 1344*quinquies*, du Code judiciaire prévoit que cette procédure est applicable uniquement « lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion, visée à l'article 1344, *ter*, §1^{er}, [...] ».

À y regarder de plus près, cependant, cette conclusion n'est pas correcte. C'est qu'il y a effectivement lieu de composer avec la 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. Relevons de cette dernière les points importants suivants :

- les communes doivent conserver les biens mis sur la voie publique en exécution de (tous les !) jugements d'expulsion (donc, y compris ceux concernant

⁶⁷ « Ou de ses ayant-droits » dit l'art. 1344, *quinquies*, du Code judiciaire.

⁶⁸ Cass, 23 octobre 2003, Arr. Cass., 2003, liv. 10, p. 1957.

⁶⁹ Art. 1344*quinquies*, du Code judiciaire.

⁷⁰ Art. 1344*quinquies*, du Code judiciaire : « Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion, visée à l'article 1344, *ter*, §1^{er}, [...] ».

des baux de droit commun⁷¹), s'ils ont dû être enlevés pour mettre fin à l'encombrement de ladite voie publique⁷² ;

- c'est conformément aux règles du dépôt nécessaire⁷³ que les communes sont responsables de la conservation des biens concernés ;
- s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique, le bourgmestre peut en disposer immédiatement. Une vente sera organisée s'il échet⁷⁴ ;
- les administrations communales doivent tenir un registre des biens conservés, lequel peut être consulté par « tout intéressé », le propriétaire des biens enlevés pouvant en obtenir gratuitement un extrait sur simple demande⁷⁵ ;
- les biens non réclamés à l'expiration du délai de six mois deviennent propriété de la commune, les communes devant inviter l'intéressé, au moins un mois avant l'expiration du délai de six mois, par lettre remise à personne ou notifiée au dernier domicile connu, à venir retirer ses biens (ou le produit de la vente exposée ci-dessus)⁷⁶ ;
- même les biens insaisissables sont susceptibles d'être enlevés et conservés par la commune. Par ailleurs, celle-ci peut mettre à charge du propriétaire des biens les frais d'enlèvement et de conservation⁷⁷. Et, tant que ceux-ci ne sont pas payés, elle peut exercer un droit de rétention, à savoir qu'elle peut refuser de restituer les meubles tant que la facture n'a pas été payée. Elle ne peut cependant exercer un tel droit de rétention sur les biens insaisissables par nature, tel que définis à l'article 1408, § 1^{er}, du Code judiciaire⁷⁸.

⁷¹ On entend par bail de droit commun le bail d'un bien qui n'est pas réglementé par les dispositions spécifiques au bail de résidence principale, au bail commercial ou au bail à ferme. On songera notamment, en premier lieu, dans le cadre du présent exposé, aux baux de résidence secondaire.

⁷² Art. 2, al. 2 de la loi du 30 décembre 1975.

⁷³ Lesquelles sont exposées aux art. 1949 à 1954^{quater}, du Code civil.

⁷⁴ Art. 4, al. 2 de la loi du 30 décembre 1975.

⁷⁵ Art. 2, alinéa 4 de la loi du 30 décembre 1975.

⁷⁶ Art. 3 de la loi du 30 décembre 1975. Pour un cas d'application, voyez Cass, 23 octobre 2003, Arr. Cass., 2003, liv. 10, p. 1957.

⁷⁷ Pour un cas d'application, voyez plus bas le règlement de la commune d'Uccle fixant notamment la hauteur de la redevance (soit la somme d'argent en contrepartie du service octroyé) susceptible d'être réclamée.

⁷⁸ Art. 5 de la loi du 30 décembre 1975.

Découle de ce qui précède que la seule spécificité des règles contenues dans le Code judiciaire (par rapport à celles de la loi du 30 décembre 1975) est l'obligation d'information préalable à l'expulsion qui pèse sur l'huissier de justice. Peut-être devrait-on étendre cette obligation à *toutes les significations de jugement d'expulsion*... Par ailleurs, « le législateur a sans doute perdu de vue que les expulsions réalisées sur base d'un procès-verbal de conciliation ou d'un acte notarié ne font pas l'objet d'un acte de signification, de telle sorte que dans ces cas, les personnes expulsées ne sont pas mis au courant du sort de leur mobilier en cas d'expulsion »⁷⁹.

c) l'avertissement du C.P.A.S.

c.1) principe général

Le législateur a prévu que le C.P.A.S. doit, en principe, être informé tantôt de l'introduction d'une *demande d'expulsion*, tantôt du *jugement* la prononçant, afin, apparemment, de s'assurer que les locataires concernés puissent bénéficier d'un soutien des structures d'aide sociale appropriées.

Pour les baux⁸⁰ portant sur un bien qui, selon ledit acte, sert de *domicile* au preneur ou, à défaut de domicile, de *résidence*, c'est de l'acte introduisant la demande d'expulsion que le C.P.A.S. devra être averti⁸¹. Ces deux notions sont définies plus précisément ailleurs dans le Code judiciaire⁸², le « domicile » devant être compris comme « le lieu où la personne est inscrite à titre principal sur les registres de la population » tandis que la « résidence » est « tout autre établissement tel le lieu où la personne a un bureau ou exploite un commerce ou une industrie ».

Cette référence à ces deux notions (« domicile » et « résidence ») ne s'articule guère harmonieusement avec la loi du 21 février 1991 relative au bail de «*résidence*

⁷⁹ Q. DEBRAY et L. LELEUX, *op. cit.*, p. 522.

⁸⁰ Visés à la section II, ou à la section II bis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil. Ce sont donc tant les baux de résidence principale que les baux commerciaux qui ont été retenus.

⁸¹ Art. 1344, *ter*, § 1^{er}, du Code judiciaire.

⁸² En son art. 36.

principale», concept qui n'a volontairement pas été défini et qui peut ne pas correspondre ni au domicile, ni à la résidence.

- D'une part, il serait regrettable de considérer la protection inapplicable à la résidence principale du preneur au seul motif que celui-ci reste, administrativement, domicilié ailleurs⁸³. Nous pensons à cet égard, comme d'autres, que « compte tenu de la volonté du législateur, qui est de protéger tous les preneurs ayant établi leur résidence principale dans les lieux, il y a lieu de considérer que dès que le preneur a en fait installé sa résidence principale dans les lieux, il doit bénéficier de la protection instaurée par les articles 1344 *ter* à 1344 *quinquies* du Code judiciaire »⁸⁴. (Nous pouvons néanmoins constater, ce qui atténue quelque peu la critique, que le C.P.A.S. devra quand même, au minimum, dans ce cas, être prévenu au stade de la signification du jugement d'expulsion, par application de l'article 1344 *sexies* du Code judiciaire).
- D'autre part, en sens inverse, on peut douter de la pertinence de l'obligation d'avertir le C.P.A.S. en cas d'expulsion de la résidence, au sens exposé ci-dessus, à savoir « tout autre établissement tel le lieu où la personne a un bureau ou exploite un commerce ou une industrie » : plutôt rares seront les cas d'expulsions de bureaux ou de commerces qui justifieraient en soi l'intervention dudit C.P.A.S...

Pour toutes les autres expulsions prononcées par jugement (on songera d'abord aux expulsions dans le cadre d'un bail de droit commun — résidence secondaire, kot d'étudiant, ... — mais une interprétation littérale de la loi permet d'y donner un champ d'application plus large encore, en y englobant par exemple les expulsions de logements occupés sans titre, ni droit)⁸⁵, c'est de la *signification* dudit jugement ordonnant l'expulsion que le C.P.A.S. devra être averti, et non plus de l'introduction de la demande, comme le prévoit l'article 1344 *sexies* du Code judiciaire.

⁸³ Même si cela sera sans doute la conséquence d'une négligence de sa part.

⁸⁴ H. BOULARBAH et V. PIRE, *op. cit.*, p. 483 et 484 ; D. PIRE, « l'humanisation des expulsions », *J.J.P.*, 1999, p. 11.

⁸⁵ Cette solution est cependant loin de faire l'unanimité en jurisprudence. Voy. par exemple, en sens inverse, J.P. Meise, 19 janvier 2006, *Huur*, 2006, liv. 2, p. 95 ; J.P. Bruges, 28 mai 1999, *T.app.*, 2001, n° 2, p. 22.

On remarquera également qu'une autre interprétation littérale du texte, qui vise de façon générale « la personne », amène à conclure que cet avertissement devrait aussi être envoyé alors même que ce serait une personne morale (association, société, etc...) qui ferait l'objet d'un jugement d'expulsion. Au vu de la mission légale des C.P.A.S., cette conclusion semble cependant, là aussi, bien peu appropriée...

c.2) sur qui pèse l'obligation d'informer, et quand l'information doit-elle être transmise ?

En ce qui concerne le **jugement**, une seule voie est possible. Une fois celui-ci prononcé, la partie qui a obtenu, en tout ou en partie, gain de cause, procèdera en règle à sa signification par voie d'huissier. L'objectif de cette démarche est triple : d'une part, c'est à partir de la signification que les délais pour introduire recours commenceront à courir⁸⁶ ; d'autre part, celle-ci est un préalable obligé aux voies d'exécution forcée (expulsion⁸⁷, saisies⁸⁸) ; enfin, plus accessoirement dans la problématique qui nous concerne, elle permet d'éviter la péremption des décisions rendues par défaut⁸⁹. Tenant compte de cette circonstance, c'est sur *l'huissier de justice* que le législateur a fait peser l'obligation d'avertir le C.P.A.S., *dans un délai de quatre jours à partir de la signification*⁹⁰.

Notons qu'il n'est pas impossible que le locataire faisant l'objet d'un jugement d'expulsion *acquiesce*⁹¹ à la décision rendue, afin par exemple d'éviter d'être redevable de frais de justice supplémentaires, à savoir les frais de signification. Celle-ci n'aura dès lors pas lieu. Il y a donc là un vide juridique, personne n'ayant alors l'obligation d'avertir le C.P.A.S. du déguerpissement du locataire, certes pas

⁸⁶ Ainsi, notamment, sous peine d'être irrecevables parce que tardifs, tant l'opposition contre un jugement par défaut (art. 1048 du Code judiciaire) que l'appel contre un jugement contradictoire (art. 1051 du Code judiciaire) doivent être introduits dans le mois de leur signification.

⁸⁷ Art. 1344, *quater*, et 1344, *sexies*, du Code Judiciaire. Ces aspects seront développés plus amplement ci-dessous.

⁸⁸ Art. 1495 du Code Judiciaire : « Toute décision qui prononce une condamnation, ne peut être exécutée qu'après avoir été signifiée à la partie ».

⁸⁹ Art. 806 du Code judiciaire : « Tout jugement par défaut doit être signifié dans l'année, sinon il est réputé non avenu ».

⁹⁰ Art. 1344*sexies*, du Code judiciaire.

⁹¹ L'acquiescement est « la renonciation par une partie à l'exercice des voies de recours dont elle pourrait user ou qu'elle a déjà formées contre toutes ou certaines des dispositions de cette décision » (art. 1044 du Code judiciaire).

totalelement forcé, mais pas totalelement volontaire non plus (dès lors qu'il s'agira là de l'application de la décision du juge). Prévoir que le greffe doive avertir le C.P.A.S. dès le prononcé du jugement aurait eu le mérite d'éviter cette circonstance...Mais nous n'émettons pas une telle recommandation, dès lors que, comme dit précédemment, il ne nous semble, plus fondamentalement, pas des plus appropriés de transmettre cet avertissement pour des biens qui ne sont pas affectés à résidence principale⁹² : les C.P.A.S. ont déjà une telle charge de travail qu'il ne nous semble pas opportun de générer un flux d'informations vers eux relatif à des situations qui, en tout état de cause, ne justifient pas à nos yeux leur intervention.

En amont, pour ce qui est de la **demande** cette fois, la situation est plus complexe : cinq voies sont possibles pour introduire une demande tendant à obtenir l'expulsion d'un (ménage de) locataire(s) : la citation, la requête contradictoire⁹³, la comparution volontaire, les conclusions et, finalement, peut-être, la requête unilatérale en référé (pour absolue nécessité)⁹⁴.

- L'introduction par voie de citation implique que le demandeur fasse appel aux services d'un huissier afin que ce dernier, notamment, signifie au défendeur (par remise d'un exemplaire de la citation) qu'il est attiré en justice.
- Quand l'affaire est introduite par requête contradictoire, c'est le greffe du tribunal saisi qui sera chargé de convoquer le défendeur.

Par rapport à la citation, la requête présente le grand avantage d'entraîner des coûts réduits dès lors que l'économie des frais d'huissier est ainsi faite⁹⁵.

- Quand il est question de comparution volontaire, c'est que toutes les parties en litige se présenteront spontanément et ensemble devant le juge. Pas besoin ici de convocation, donc. Ce mode introductif d'instance n'est cependant pas le plus

⁹² Alors que, rappelons-le, pour les biens affectés à résidence principale, la plupart du temps (le Code judiciaire visant les biens qui servent de domicile ou à défaut de résidence...), l'avertissement aura dû être donné dès l'introduction de la demande.

⁹³ Art. 1344*bis* du Code judiciaire : « Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme, toute demande en matière de louage de choses *peut* être introduite par une requête écrite déposée au greffe de la justice de paix. [...] ».

⁹⁴ Cela pose question, en tous cas, s'agissant de baux portant sur la résidence principale... Voyez ci-dessous.

⁹⁵ La citation permettant quant à elle d'éviter les aléas de la notification postale et présentant la particularité de faire intervenir un huissier. Voyez notamment, sur cette question du choix entre requête et citation, C. trav. Liège, 13 juin 2008, R.G. 35.100/2007.

fréquent, dès lors qu'il ne peut s'envisager que moyennant accord de toutes les parties à faire trancher leur litige par le juge et à s'accorder sur l'exposé des faits qui devra être contenu dans le procès-verbal de comparution volontaire.

- La demande d'expulsion est parfois admise en référé⁹⁶, le cas échéant introduit par requête unilatérale⁹⁷, en cas d'absolue nécessité. Le bailleur postule dans ce cas de la juridiction saisie qu'elle statue dans l'urgence, sans que le caractère contradictoire des débats soit assuré, le locataire n'étant pas appelé à la cause. Ce dernier ne pourra donc exposer ses moyens de défense que s'il exerce, dans un second temps, une voie de recours, la tierce opposition⁹⁸.
- Enfin, une demande d'expulsion peut être introduite par voie de conclusions⁹⁹. Cette demande est alors formulée en cours d'instance, après que la convocation initiale à comparaître en justice ait été signifiée et, plus encore, après que la première audience (« l'audience d'introduction ») ait eu lieu devant le juge¹⁰⁰. Le dépôt de conclusions n'implique pas en soi, systématiquement¹⁰¹, convocation à comparaître. Il faudra en effet, dans certains cas, une demande de fixation¹⁰² d'une nouvelle audience pour que le juge soit appelé à statuer sur les demandes contenues dans les conclusions.

La loi du 30 novembre 1998 a explicitement visé les trois premiers modes d'introduction cités en faisant peser l'obligation d'avertissement préalable au C.P.A.S. :

- En cas de *citation*, sur l'huissier, dans les quatre jours suivant *la signification* de son exploit ;
- En cas de *requête contradictoire*, sur le greffe du tribunal saisi¹⁰³, quatre jours après *l'inscription de l'affaire au rôle général* ;
- En cas de *comparution volontaire*, sur le greffe du tribunal saisi¹⁰⁴, également quatre jours après *l'inscription de l'affaire au rôle général* ;

⁹⁶ Voyez l'art. 584 al. 3 du Code judiciaire.

⁹⁷ Art. 1025 à 1034 du Code judiciaire

⁹⁸ Art. 1122 à 1131 du Code judiciaire.

⁹⁹ Art. 741 à 748*bis* du Code judiciaire.

¹⁰⁰ Art. 741 du Code judiciaire : « Dans les causes qui ne sont pas retenues à l'audience d'introduction, les parties concluent selon les règles énoncées à la présente section ».

¹⁰¹ C'est parfois le cas : voyez l'art. 747 du Code judiciaire.

¹⁰² Art. 749 à 754, 803 et 804 du Code judiciaire.

¹⁰³ L'huissier n'intervient nullement en cas d'introduction de la demande par requête contradictoire.

- En ce qui concerne la demande introduite par *conclusions*, il y a controverse : pour certains, la loi n'y serait pas applicable, cette position prenant appui sur une interprétation littérale du texte¹⁰⁵ ainsi que sur les travaux préparatoires¹⁰⁶. Ils s'en émeuvent quelque peu et suggèrent de passer une telle attitude par le filtre de l'abus de droit¹⁰⁷. Pour d'autres¹⁰⁸, la loi y serait bel et bien applicable et il appartiendrait alors au greffe du Juge saisi d'avertir le C.P.A.S...

Nous pensons pour notre part que la loi devrait dans ce dernier cas (demande introduite par conclusions) être bel et bien considérée applicable, et ce pour deux raisons.

- D'une part, essentiellement, la situation du locataire n'est pas moins digne d'intérêt pour la seule cause que la demande est introduite en cours d'instance plutôt qu'initialement.
- D'autre part, les conclusions doivent se présenter en deux parties : en premier lieu, *les motifs* de la demande (à savoir, les moyens de fait et de droit sur lesquels le concluant fonde ce qu'il demande au juge d'ordonner) et, en second lieu, *le dispositif* (c'est-à-dire la formulation expresse de ses demandes)¹⁰⁹. Si les motifs peuvent s'étendre sur de très nombreuses pages, il n'en va pas ainsi en ce qui concerne le dispositif, en matière locative en tous cas. Ce ne serait dès lors pas faire peser une charge de travail démesurée sur le greffier que de lui imposer une rapide lecture dudit dispositif pour vérifier si l'expulsion y est postulée.

Enfin, on aura déjà vu certaines juridictions ordonner, en référé, une expulsion immédiate suite à une demande introduite par *requête unilatérale* pour cause d'absolue nécessité. La loi d'humanisation des expulsions n'y serait pas applicable,

¹⁰⁴ L'huissier n'intervenant pas plus dans ce cas de figure.

¹⁰⁵ Qui ne viserait que la citation, la requête et la comparution volontaire.

¹⁰⁶ Voyez le rapport fait au Sénat, Doc. Parl., Sénat, SO, 1997-98, n° 1-926/4, p. 11.

¹⁰⁷ D. PIRE, *op. cit.*, p. 11.

¹⁰⁸ H. BOULARBAH, et V. PIRE, *op. cit.*, p. 489, n° 44.

¹⁰⁹ Art. 744 du Code judiciaire : « Les conclusions doivent formuler expressément les prétentions du concluant ainsi que les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée. [...] ».

nous disent certains¹¹⁰. Toutefois, cette possibilité d'expulsion par référé d'extrême urgence nous paraît discutable, tout comme d'ailleurs le refus d'application de la loi d'humanisation des expulsions à cette procédure. Détaillons.

Quant à cette possibilité d'expulsion par référé d'extrême urgence, d'une part, il est constant que le (Président du) Tribunal ne peut, en référé, statuer qu'au *provisoire*¹¹¹. En d'autres termes, ce qui est demandé au juge des référés est de prendre les mesures appropriées pour instaurer une *situation d'attente équitable* entre les parties, sans que le juge du fond soit lié par les mesures prises¹¹². On peut sérieusement douter de ce que décider de cette mesure, déniait d'une façon aussi intense le droit au logement consacré par l'article 23 de la Constitution, qu'est l'expulsion du locataire, rencontre bien cette exigence du provisoire.

D'autre part, et c'est lié, il est constant que, en référé, le (Président du) Tribunal n'est amené qu'à apprécier, dans un contexte d'urgence, s'il y a des *apparences de droits suffisantes*¹¹³. De nouveau, on peut sérieusement douter de ce qu'une expulsion prononcée en suite d'un tel examen sommaire respecte à suffisance tant le droit au logement consacré par l'article 23 de la Constitution que l'article 8 de la Convention Européenne des droits de l'homme¹¹⁴. Et cela nous semble d'autant moins compatible quand la demande est introduite par requête unilatérale, ce qui implique donc (dans un premier temps, du moins) l'absence de contradiction dans le débat judiciaire, le défendeur n'étant pas convoqué à comparaître dans une telle instance. Le critère de l'absolue nécessité qui fonde en droit la recevabilité d'une demande introduite par ce mode nous semble au minimum devoir faire l'objet d'une appréciation particulièrement stricte et circonstanciée¹¹⁵.

¹¹⁰ X, note sous Civ. Namur, 22 février 2000, *Echos log*, 2000, n° 3, p. 94.

¹¹¹ Art. 584 du Code judiciaire : « Le président du tribunal de première instance statue au provisoire dans les cas dont il reconnaît l'urgence, en toutes matières, sauf celles que la loi soustrait au pouvoir judiciaire ».

¹¹² Par exemple, Cass, 25 juin 1999, Pas, 1999, I, p. 400 ; Bruxelles, 12 janvier 2006, RG 2005KR255, inédit ; J. LINSMEAU, « Droit judiciaire privé », PUB, 1995-96, volume I, p. 96.

¹¹³ Conclusions de l'Avocat Général précédant Cass, 21 mars 1985, Pas, 1985, I, p. 915.

¹¹⁴ Voyez à ce sujet Cour eur. D.H., arrêt *McCann c. Royaume Uni*, 13 mai 2008 : « Toute personne risquant de perdre son domicile [...] doit pouvoir faire déterminer par un tribunal indépendant la proportionnalité de la mesure en question ».

¹¹⁵ Voyez à ce sujet, l'arrêt du 19 mars 2004 de la Cour d'Appel de Bruxelles (RG 2001/KR/170), pour qui « l'extrême urgence doit être appréciée de manière particulièrement rigoureuse. Il faut que l'introduction de la demande par citation, même à délai abrégé conformément à l'article 1036 du Code

Qu'en est-il maintenant du commentaire affirmant que la loi du 30 novembre 1998 ne serait pas applicable en cas de demande en référé introduite par requête unilatérale ? De fait, le texte ne vise pas ce cas de figure, pas plus que les travaux préparatoires. Ces motifs semblent donc appeler à conclure comme le fit le commentaire. Au regard de l'objectif poursuivi par le législateur, cette conclusion apparaît néanmoins pour partie malheureuse. Si l'on peut aisément comprendre que le juge qui considèrera l'absolue nécessité (comme la crainte d'un péril grave et imminent) présente considèrera de même — et automatiquement — que des circonstances d'une gravité particulière justifient que le délai légal d'expulsion de un mois ne soit pas de mise, cela ne justifie pas pour autant que le C.P.A.S. ne soit pas informé de la menace d'une expulsion (une aide sociale étant peut être nécessaire).

Un dernier point, et non des moindres, requiert encore d'être soulevé. Relevons ainsi que le Code judiciaire prévoit uniquement l'avertissement du C.P.A.S quand l'expulsion est prononcée par *jugement*. Ainsi ne serait-il pas prévu quand :

- L'expulsion est la suite d'un accord contenu dans un procès-verbal de conciliation.

Une proposition de loi fut déposée en 2005, visant à imposer l'avertissement au C.P.A.S. de l'existence d'une demande en conciliation portant notamment sur la volonté du bailleur d'expulser son locataire. Cette proposition est cependant restée lettre morte¹¹⁶.

- L'expulsion, par analogie, résulte d'un accord passé en médiation¹¹⁷.
- L'expulsion est réalisée sur la base d'une grosse notariée du cahier des charges dressé en vue d'une vente sur saisie immobilière.

Le cas de figure ici visé concerne en premier chef le propriétaire qui, ne pouvant plus faire face à ses dettes, se voit expulsé de son logement saisi pour être vendu. Cette situation peut évidemment parfois aussi

judiciaire, soit de toute évidence impuissante à régler la situation en temps utile, inefficace ou impossible. Il faut que la crainte d'un *péril grave et imminent* nécessite une mesure immédiate qui ne saurait souffrir du délai causé par le recours à une procédure contradictoire. L'imminence du danger doit être telle qu'elle exclut même le référé d'hôtel ».

¹¹⁶ Doc. Parl., sénat, SO 2004-2005, n° 3-1268/1

¹¹⁷ Voy. les art. 1724 à 1737 du Code judiciaire.

être la face connue d'une situation plus générale d'état de besoin et/ou d'insuffisance de ressources, impliquant le droit à l'aide sociale à dispenser par les C.P.A.S.

Un locataire pourrait aussi être touché, par effet collatéral, par cette vente. En effet, l'article 1575 du Code judiciaire prévoit-il que « les baux qui n'ont pas de date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie ne sont opposables ni aux créanciers inscrits ou à tout autre créancier qui aurait fait utilement la transcription prévue à l'article 1565, ni aux saisissants, ni à l'adjudicataire »¹¹⁸. Normalement, s'il s'agit d'un bail de résidence principale, le bailleur devrait l'avoir enregistré, ce qui lui aura donné date certaine. Mais, si ce n'est pas le cas, le locataire pourrait alors aussi se voir expulser par le nouveau propriétaire.

Une difficulté réside ici dans le moment auquel il faudrait, le cas échéant, avertir le C.P.A.S. du risque d'expulsion. C'est que, contrairement au contentieux locatif, la saisie immobilière peut être la conséquence de toutes les condamnations à payer une somme d'argent¹¹⁹ prononcées en justice, quel que soit le créancier ayant agi (un organisme de crédit, le fisc, la victime d'une infraction pénale...). Il n'est pas envisageable d'inonder le C.P.A.S d'un tel flot d'informations, d'autant que, entre la condamnation à payer une somme d'argent, future conséquente, et la vente de son logement sur saisie, il y a beaucoup de marge.

Un autre moment qui pourrait alors éventuellement être retenu pour avertir le C.P.A.S. est la *signification du commandement* préalable à la saisie immobilière. Le Code judiciaire prévoit en effet que la saisie-exécution immobilière est précédée d'un commandement, signifié par exploit d'huissier à personne ou au domicile réel ou élu du débiteur, dont l'objet principal est d'énoncer que, faute de paiement, il sera

¹¹⁸ L'adjudicataire au sens de cette disposition est l'*acheteur* de l'immeuble vendu dans le cadre de la procédure de saisie.

¹¹⁹ Relativement conséquente, quand même.

procédé à la saisie de son immeuble¹²⁰, au plus tôt quinze jours après¹²¹.

- L'expulsion est opérée à la suite d'une sentence arbitrale¹²²

Il n'est pas interdit, en règle, que les différends locatifs soient soumis à un arbitre¹²³ plutôt qu'au pouvoir judiciaire¹²⁴, bien que cela ne soit sans doute pas des plus fréquents en cette matière, spécialement en ce qui concerne les baux de résidence principale. Il est alors requis que les parties concluent une « convention d'arbitrage », par laquelle elles manifestent leur intention de recourir à ce mode de résolution des conflits¹²⁵.

La transposition aux arbitrages des différents moments auxquels la loi impose, dans le cas des procès, l'avertissement du C.P.A.S. apparaît, techniquement, faisable :

- En ce qui concerne la date d'introduction de *la demande*, l'article 1683 du Code judiciaire prévoit que « la partie qui entend porter le différend devant le tribunal arbitral en donne notification à la partie adverse. La notification doit se référer à la convention d'arbitrage et indiquer l'objet du litige s'il ne l'a été dans cette convention ». Aussi pourrait-il être envisagé de faire peser une obligation d'avertissement du C.P.A.S. dès cet instant.
- En ce qui concerne l'*exécution forcée* de la sentence arbitrale, elle ne peut se faire qu'après 1° que le président du tribunal de première instance ait revêtu celle-ci de la formule exécutoire¹²⁶ et, ensuite, 2° qu'elle ait été signifiée à la partie adverse¹²⁷. Ainsi apparaît-il aussi possible de retenir la date de cette signification.

¹²⁰ Art. 1564 du Code judiciaire.

¹²¹ Art. 1566 du Code judiciaire.

¹²² Voy. les art. 1676 à 1723 du Code judiciaire.

¹²³ Art. 1680 et 1690 du Code judiciaire.

¹²⁴ Art. 1676 du Code judiciaire.

¹²⁵ Art. 1677 du Code judiciaire.

¹²⁶ Art. 1710 du Code judiciaire.

¹²⁷ Art. 1712 du Code judiciaire.

c.3) de quoi le C.P.A.S. doit-il être informé ?

En ce qui concerne les demandes, ce sont les copies des *requêtes*¹²⁸ ou *citations*¹²⁹ qui doivent être envoyées au C.P.A.S. Le texte légal ne reprend pas le *procès-verbal de comparution volontaire*. Il nous semble cependant évident que le législateur a entendu voir celui-ci aussi transmis quand les parties y ont recouru : Il n'y a dans ce cas ni requête, ni citation tandis que, de façon générale, ce sont les actes introductifs d'instance que le législateur a eu l'intention de viser¹³⁰.

Ceci étant dit, il nous semble regrettable que ce soit le texte de la citation/requête qui doit être transmis au C.P.A.S. Rappelons que celui-ci n'est que l'exposé unilatéral des griefs faits par le demandeur à l'appui de sa demande. Or, il est tout sauf acquis que les propos dénigrants susceptibles d'être contenus dans cet acte soient conformes à la réalité ou, de façon plus nuancée, à la vérité judiciaire. Le simple avertissement de ce qu'une demande d'expulsion est pendante, avec l'indication des parties et de la juridiction saisie nous semblerait donc répondre de façon plus adéquatement proportionnée à l'objectif poursuivi. Certes, le texte de l'acte introductif peut présenter une utilité pour le C.P.A.S., aux fins d'apprécier les causes prétendues par le bailleur de la demande d'expulsion. Rien n'empêcherait toutefois le C.P.A.S., dans un second temps, de demander cet acte directement au locataire menacé d'expulsion, lequel est légalement tenu à un devoir de collaboration¹³¹ pour pouvoir bénéficier de l'aide sociale.

Pour ce qu'il en est du jugement, cette fois, c'est une copie de celui-ci que l'huissier devra remettre au stade de sa signification.

c.4) quel C.P.A.S. doit-il être informé ?

¹²⁸ Art. 1344, *ter*, § 2, du Code judiciaire.

¹²⁹ Art. 1344, *ter*, § 3, du Code judiciaire.

¹³⁰ Ce dont on trouve d'ailleurs un indice explicite dans l'art. 1344, *ter*, § 4, lequel prévoit que « le preneur peut manifester son opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance [...] ».

¹³¹ Art. 60, § 1^{er}, al. 2, de la loi du 8 juillet 1976 organique des C.P.A.S. : « L'intéressé est tenu de fournir tout renseignement utile sur sa situation [...] ». Voy. par exemple CT Liège, 1^{er} mars 1994, cité par H. FUNCK, *C.P.A.S. plus*, 1/1995, p. 9.

La loi vise le C.P.A.S. sur la commune duquel est situé le domicile du locataire (ou, à défaut de domicile, sa résidence)¹³². Or, ce qui fonde, en règle¹³³, la compétence territoriale du C.P.A.S. est le lieu de résidence de la personne intéressée¹³⁴. On peut dès lors regretter que le C.P.A.S. à prévenir en premier lieu soit celui du domicile. Imaginons que la personne soit toujours administrativement domiciliée à Arlon tandis que sa résidence principale, de laquelle il est menacé d'expulsion, soit située à Bruxelles. Il ne semble pas des plus pratiques que le C.P.A.S. saisi, appelé à offrir le cas échéant son aide, soit celui d'Arlon... Par ailleurs, le noyau dur des personnes susceptibles d'être aidées par les C.P.A.S. en cas d'expulsion sont celles qui risquent de se retrouver sans-abri. Or, le C.P.A.S. territorialement compétent pour intervenir auprès des sans-abri (non hébergés dans une institution agréée) est celui de la commune sur laquelle ils résident de fait¹³⁵. Il nous semblerait dès lors plus logique d'assurer une continuité dans la prise en charge, d'autant que, a priori, ce sera la plupart du temps à cet endroit que le locataire aura tissé son réseau social. Enfin, les cas qui nous semblent devoir mériter l'avertissement du C.P.A.S. sont, précisément, les seuls baux affectés à *résidence principale*.

Il nous semblerait dès lors en conclusion bien plus pragmatique et cohérent de prévoir plutôt l'avertissement du *C.P.A.S. de la commune sur le territoire de laquelle le bien se situe*.

c.5) quelle réaction est-elle attendue du C.P.A.S. ?

La loi prévoit que le C.P.A.S., « offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale »¹³⁶. Cela implique-t-il que le

¹³² *Ibidem*.

¹³³ La loi du 2 avril 1965 relative à la prise en charge des secours accordés par les C.P.A.S. prévoit cependant plusieurs exceptions, pour lesquelles c'est le C.P.A.S. de la commune de domicile qui est compétent...

¹³⁴ Voy. l'art. 1, 1° de la loi du 2 avril 1965 relative à la prise en charge des secours accordés par les C.P.A.S.

¹³⁵ Art. 2, § 7, de la loi du 2 avril 1965 relative à la prise en charge des secours accordés par les C.P.A.S.

¹³⁶ Art. 1344 *ter*, §5, du Code judiciaire. Voy., pour une illustration de la complexité de la question, Trib. trav. Liège, 27 février 2002, *Chron. D.S.*, 2004, p. 62.

C.P.A.S. apporte une aide *systématique* aux personnes expulsées ? Rien n'est moins sûr.

En effet, d'une part, il est traditionnellement admis que le C.P.A.S. n'intervient pas d'office mais doit au contraire, en principe, être d'abord saisi d'une demande d'aide émanant de la personne concernée. Or, dans le cas qui nous occupe, il s'agit d'un simple envoi d'information transmis par un tiers, à savoir l'huissier ou le greffe. Certes l'absence de refus de la personne concernée peut être assimilée à une autorisation implicite par abstention de transmettre cette information. Mais cela n'équivaut pas pour autant à une demande d'aide. Attestent de cette nuance les débats qui eurent lieu au cours des travaux préparatoires : le texte légal proposé passa de « *le C.P.A.S. prend toutes les mesures nécessaires pour venir en aide aux preneurs et aux occupants du bien* » à « *le C.P.A.S. offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale* »¹³⁷. C'est que les propositions initiales suscitèrent une levée de boucliers au sein des C.P.A.S. notamment parce que, précisément, la philosophie de l'aide sociale requiert que l'usager fasse lui-même la démarche positive de s'adresser à un C.P.A.S., à défaut de quoi l'on verserait dans l'assistanat¹³⁸.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission légale ordinaire, l'aide du C.P.A.S. n'est pas inconditionnelle, étant notamment subordonnée à l'existence d'un *état de besoin* que toute personne menacée d'expulsion ou effectivement expulsée ne rencontre pas systématiquement : il est effectivement possible qu'elle dispose et de ressources suffisantes, et d'une solution de relogement.

En tout état de cause, la décision de refus d'intervention du C.P.A.S. peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal du travail¹³⁹.

c.6) *quid* de la prise en charge des arriérés de loyer ?

¹³⁷ 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.

¹³⁸ M. COLSON, « Le point de vue du C.P.A.S », *D.Q.M.*, n° 34, 2003, p. 48.

¹³⁹ Voir par exemple, Trib. trav. Liège, 27 février 2002, *Chron. D.S.*, 2004, p. 62.

Selon la jurisprudence, partagée par plusieurs juridictions du Travail du pays, l'octroi de l'aide sociale que le C.P.A.S. peut être amené à octroyer n'implique pas la prise en charge des dettes passées du demandeur¹⁴⁰, sauf « dans le cas où le non-remboursement pourrait entraîner une atteinte à une vie conforme à la dignité humaine »¹⁴¹. Et la dette de loyer peut précisément être ce type de dette¹⁴² : alors qu'il est incontestable que la dignité humaine implique la possibilité de se loger dans des conditions décentes¹⁴³, un arriéré de loyer peut être susceptible d'entraîner une expulsion et de mener à une situation de sans-abri, à défaut de recevoir l'aide de la collectivité. Ainsi, aura-t-on par exemple vu le Tribunal du Travail de Charleroi faire droit à la demande de prise en charge de deux mois d'arriérés de loyers, aux motifs que « cette demande apparaît occasionnelle, limitée dans son objet et son montant et justifiée par des circonstances exceptionnelles (une suspension temporaire du droit aux allocations de chômage) »¹⁴⁴, le Tribunal du Travail d'Arlon ayant, quant à lui, de même, ordonné la prise en charge de deux mois de loyer parce que la personne concernée avait été victime de deux vols successifs¹⁴⁵.

Certes, d'une part, le C.P.A.S. pourrait assurer d'une autre façon son rôle, en trouvant une alternative de relogement. Mais a priori cette solution ne manquera pas de générer, outre des dégâts humains, des frais qui auraient peut-être pu être évités : déménagement, indemnité de rupture de contrat, coûts du relogement. Nous renvoyons le lecteur à cet égard à l'exemple de la ville de Cologne, ayant institué un système par lequel la ville se porte parfois garante, à l'égard du propriétaire ayant obtenu un jugement d'expulsion, des (arriérés de) loyers dus par le locataire en contrepartie de quoi celui-ci est maintenu dans les lieux. Il y est apparu que cette formule pouvait être moins coûteuse que les autres formes d'aide au relogement qui

¹⁴⁰ La jurisprudence du Conseil d'État, à l'époque où ce contentieux relevait de sa compétence, allait dans le même sens : CE, 30 novembre 1989, n°33.476 ; CE, 4 décembre 1987, n°28.963.

¹⁴¹ CT Liège, 8 janvier 2009, RG 8534-08 ; 26 avril 2006, RG 33.738-05 ; 23 mars 2005, RG, 32.476-04 ; CT Bruxelles, 31 mai 2001, RG 37.675, 8 juin 2000, CDS, 2000, p. 397.

¹⁴² En ce sens, A. LESIW et M-C THOMAS-LODEFIER, *Les missions du C.P.A.S.*, Bruxelles, Ed. Unions des villes et des Communes A.S.B.L., 1998, p. 195.

¹⁴³ Comme le proclame d'ailleurs l'art. 23 de notre Constitution...

¹⁴⁴ TT Charleroi, 7 février 1995, RG 46.571/R ; dans le même sens, TT Mons, 27 juin 1995, RG 80.407 cités par A. LESIW et M-C THOMAS-LODEFIER, *op. cit.*, p. 154.

¹⁴⁵ TT Arlon, 21 février 1995, RG 22.939, cité par A. LESIW et M-C THOMAS-LODEFIER, *ibidem*.

auraient du, à défaut, être mises en œuvre¹⁴⁶. Évidemment, d'autre part, il ne faudrait pas en arriver à déresponsabiliser le demandeur d'aide, pour qu'il en vienne à considérer qu'il n'a pas à payer son loyer ou qu'il peut prendre un logement au-dessus de ses moyens si, de toutes façons, le C.P.A.S. prendra en charge les loyers au titre de l'aide sociale. Aussi, serait-il à nos yeux nécessaire que le C.P.A.S. procède (comme d'ordinaire) à une enquête sociale afin de vérifier si, parmi les différentes mesures envisageables a priori pour assurer le logement de la personne concernée, celle de la prise en charge d'arriérés de loyers, éventuellement à titre de simple avance¹⁴⁷, n'apparaît pas *in concreto* la plus opportune.

c.7) réflexion sur le traitement par le C.P.A.S. des informations relatives aux expulsions

De façon générale, le moment auquel le C.P.A.S. doit être informé pose question. Sans doute le législateur a-t-il voulu que le C.P.A.S. soit prévenu au plus tôt de la procédure judiciaire afin que, grâce à son intervention (par l'octroi éventuel du revenu d'intégration sociale, d'une aide sociale financière, d'une guidance sociale, d'une médiation de dettes...), l'expulsion puisse être évitée tant qu'il en est encore temps, ce qui est sans doute effectivement la meilleure des solutions pour les cas où l'expulsion trouve sa cause dans des motifs d'ordre financier.

Néanmoins, *nombreuses sont les demandes d'expulsion qui resteront, temporairement ou éternellement, lettre morte*, sans que l'intervention du C.P.A.S. y soit pour quoi que ce soit : bailleur débouté, accord à l'amiable en cours d'instance, etc... Comme déjà mentionné, le président de la section C.P.A.S. de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale déclarait ainsi en 2003 que « à titre d'exemple, dans l'arrondissement de Bruxelles, il y a en moyenne plus ou moins 12.000 procédures d'expulsion introduites pour seulement plus ou moins

¹⁴⁶ Voy. N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Expulsion de logement et sans-abrisme en Région de Bruxelles-Capitale. Une approche juridique transversale*, Bruxelles, Larcier, coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, 2010 (à paraître).

¹⁴⁷ Le mécanisme des avances étant au demeurant une pratique courante des C.P.A.S., qui trouve un fondement légal notamment dans le chapitre VII de la loi organique des C.P.A.S. du 8 juillet 1976, relatif au « remboursement par les particuliers des frais de l'aide sociale ».

400 expulsions effectives»¹⁴⁸. Dès lors, si ce *signal d'alarme* est d'un côté tardif¹⁴⁹, il a aussi d'un autre côté tendance à être un peu *prématuré*, ayant l'effet pervers de noyer les cas les plus alarmants dans une majorité de cas qui le sont beaucoup moins¹⁵⁰. Du reste, l'avertissement au C.P.A.S. « n'a pas réduit de façon significative le nombre d'expulsions », confessent Quentin Debray et Laurent Leleux, selon qui d'ailleurs « on peut donc légitimement se poser la question de son efficacité »¹⁵¹.

De plus, comme exposé ci-dessus, c'est « dans le cadre de sa mission légale »¹⁵² (non autrement précisée) que le C.P.A.S. est appelé par le Code judiciaire à intervenir. Or, si une demande d'expulsion est évidemment un indicateur fort, cela ne signifie pas pour autant que les C.P.A.S. sont légalement compétents (au regard de leur législation organique) dès lors que des expulsions peuvent être prononcées pour des motifs tout autres (défaut d'usage du bien en bon père de famille, défaut d'entretien...) que ceux tenant à une insuffisance de ressources, d'une part, et que l'expulsion peut ne pas entraîner un état de besoin qui justifierait l'octroi d'une aide sociale pour mener une vie conforme à la dignité humaine¹⁵³ (si une solution de relogement existe d'emblée, hors toute assistance apportée par le C.P.A.S.). Et cette incertitude est d'autant plus prononcée que lesdits concepts d'état de besoin et de dignité humaine n'ont pas été précisément définis par la législation organique des C.P.A.S.¹⁵⁴.

¹⁴⁸ D.Q.M., n° 34, 2003, p. 48. Une enquête fut par ailleurs réalisée auprès des différents C.P.A.S de la Région Bruxelles-Capitale. Onze C.P.A.S sur dix-neuf purent donner des chiffres, desquels il ressortit que 682 expulsions furent prononcées par jugement en 2002 (voy. Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2004, p. 109).

¹⁴⁹ « Quelques C.P.A.S. qui se plaignent du fait qu'ils sont trop tardivement informés de ce genre de situations problématiques. Quelques répondants indiquent en effet qu'ils préféreraient connaître plus tôt l'existence de certains problèmes, au lieu de devoir attendre l'arrivée d'une demande d'expulsion. La dette représente alors souvent déjà plusieurs milliers d'euros, ce qui fait que les intéressés sont lourdement endettés et que le C.P.A.S. ne peut plus agir que de façon curative. Autrement dit, lorsque la demande d'expulsion arrive, c'est déjà trop tard, même si cette dernière devait parvenir au C.P.A.S. deux semaines avant que l'intéressé ne doive comparaître devant le juge de paix ». M.-T. CASMAN *et al.*, *op. cit.*

¹⁵⁰ En ce sens, H. BOULARBAH et V. PIRE, *op. cit.*, p. 487, n° 39.

¹⁵¹ Q. DEBRAY et L. LELEUX, *op. cit.*, p. 511.

¹⁵² Art. 1344ter, § 5, du Code judiciaire.

¹⁵³ Art. 1^{er} de la loi, du 8 juillet 1976, organique des C.P.A.S.

¹⁵⁴ Voy. sur le sujet, A. LESIW et M.-C. THOMAES-LODEFIER, *op. cit.*, p. 119 à 121.

Semble bien attester de ce que ces deux obstacles conjugués ont un impact négatif sur le fonctionnement de cette procédure le dépôt, le 4 janvier 2008, d'une proposition de loi déposée par des parlementaires fédéraux, visant à renforcer l'intervention du C.P.A.S.¹⁵⁵. Arguant de ce que « dans l'immense majorité des cas¹⁵⁶, les C.P.A.S. ne donnent pas suite aux informations qui leur sont communiquées », ils ont en effet proposé que les C.P.A.S. adoptent une attitude davantage proactive dans la gestion des expulsions pour, le cas échéant, diligenter d'office une enquête sociale par exemple. La réaction ne se fit pas attendre et la Fédération des C.P.A.S. de Wallonie de rappeler le credo habituel qui veut que « la loi organique des C.P.A.S. spécifie qu'on ne peut pas intervenir de manière coercitive. Cela doit se faire sur une base volontaire »¹⁵⁷.

La question reste toutefois délicate dans la mesure où, d'un autre côté, il est acquis que plus la situation est traitée tardivement, plus le risque est grand que les relations contractuelles soient tellement dégradées que l'expulsion soit inévitable. « Intuitivement, nous dirions que le CPAS est prévenu *trop tôt*, étant – dans les grandes entités – littéralement débordé d'informations, alors que finalement une très petite proportion aboutit à une expulsion », résumant Quentin Debray et Laurent Leleux, tout en admettant en sens inverse que « le fait d'être prévenu alors que le propriétaire est déjà dans une logique contentieuse fait en sorte que le CPAS n'a pratiquement plus de marge de manœuvre pour aplanir la situation. Selon certains, le CPAS est donc prévenu *trop tard* »¹⁵⁸.

3. Dans le parc de logements sociaux

¹⁵⁵ Proposition de loi déposée le 4 janvier 2008 par O. HAMAL, M.-Chr. MARGHEM et consorts, modifiant les articles 1344^{ter} et 1344^{sexies} du Code judiciaire afin d'améliorer le rôle dévolu aux centres publics d'aide sociale en cas d'expulsion de locataires, Doc. Parl., Ch. Repr., sess. ord., 2007-2008, n°52-648/001.

¹⁵⁶ Affirmation sans doute quelque peu excessive, de nombreux C.P.A.S. réagissant au minimum (même quand il ne s'agit pas de personnes *déjà* aidées par le C.P.A.S.) par l'envoi d'un courrier. Pour beaucoup de C.P.A.S. par contre, en l'absence de réaction à cet unique courrier (et s'il ne s'agit pas de personnes déjà aidées par eux), leur intervention s'arrêtera là. Voy. M.-T. CASMAN *et al.*, *op. cit.*

¹⁵⁷ *Alter-Echos*, n°244, 1^{er} février 2008, p. 21.

¹⁵⁸ Q. DEBRAY et L. LELEUX, *op. cit.*, p. 512.

En matière d'expulsion locative, il convient de distinguer la situation selon que le bailleur est un particulier ou une société immobilière de service public (S.I.S.P.) mettant en location un logement social. En effet, concernant cette dernière relation, il existe un corps de règles spécifiques relatif tant à la rupture du bail qu'aux conditions dans lesquelles une expulsion peut y être effectuée.

a) le moratoire hivernal

Si la loi sur l'humanisation des expulsions a explicitement invité le juge à prendre l'arrivée de l'hiver en considération, il n'existe pas, pour ce qui concerne le secteur locatif privé belge de moratoire interdisant purement et simplement les expulsions durant cette période, contrairement à ce qu'il se passe ailleurs¹⁵⁹. Des propositions de loi ont déjà été déposées en ce sens¹⁶⁰, mais elles n'ont jamais atteint la majorité requise. Toutefois, en ce qui concerne le logement social à Bruxelles, pointons l'existence de la circulaire ministérielle du 16 novembre 2000, qui impose une sorte de moratoire hivernal en matière d'expulsions aux différentes sociétés immobilières de service public (S.I.S.P.). L'expulsion physique, cependant, n'est pas interdite *stricto sensu* entre le 1^{er} décembre et le 28 février (contrairement à ce que véhicule une idée reçue), mais elle ne pourra être effectuée « que pour des cas exceptionnels » et sera « particulièrement motivée ». Il faut, concrètement, que l'éviction « ne puisse être différée », pour des raisons ayant trait soit à des « problèmes comportementaux graves » vis-à-vis du personnel de la société ou d'autres locataires, soit à « l'absence de réaction aux mesures initiées par la société à la suite d'un accroissement d'arriérés locatifs particulièrement importants ». En tout état de cause, les expulsions devront faire l'objet d'une décision « au cas par cas » par le conseil d'administration de la S.I.S.P., sur la base d'un rapport établi au préalable par le délégué social.

Ce que l'on sait moins, c'est que le moratoire hivernal ne constitue que *l'un de volets* d'un plan plus global mis en place par la même circulaire du 16 novembre

¹⁵⁹ Comme en France, par exemple.

¹⁶⁰ Propositions de loi des 22 décembre 1995, *Doc.Parl*, Sénat, SO, 1995-96, 1-215/1, 15 janvier 2001 et 8 juillet 2003, *Doc.Parl*, Sénat, SE 2003-2004, 3-28.

2000 pour prévenir les expulsions dans le parc social, la pointe émergée — et la plus emblématique — de l'iceberg. Reconnaisant ainsi le caractère « particulièrement sensible » de la problématique, les auteurs du texte commencent par rappeler que la S.I.S.P. « ne peut être un bailleur comme les autres » ; elle « se doit, avant tout, d'assurer la mission sociale qui lui est dévolue ». Il faut, en un mot, « encadrer la pratique des expulsions » et « éviter toute dérive éventuelle », ce dont les acteurs sont d'ailleurs « unanimement conscients ». Avec non moins de détermination, en même temps, la société de logement est tenue de circonscrire « de manière ferme » l'accroissement global des arriérés locatifs ainsi que le comportement « déviant » de certains locataires. Tenaillé entre ces deux impératifs, le secteur est confronté à une « tension de plus en plus vive ». En tout état de cause, « il ne s'agit nullement d'interdire purement et simplement » le recours à la possibilité d'expulsion, tient à préciser la circulaire, à peine de véhiculer un peu opportun « message d'impunité » auprès des locataires. A la place, les S.I.S.P. trouveront dans le texte des « balises qui structureront la notion d'intérêt général ». Entre autres, le conseil d'administration de chaque société de logement est ainsi « invité à adopter une procédure de récupération de créances » de même qu'à établir un « canevas d'intervention (lettres de rappel — médiations — plans d'apurement — saisine du juge de paix ...) ». Arrêté en son principe par les autorités régionales, ce protocole n'en reste pas moins « laissé à l'appréciation de chaque S.I.S.P. ». Il est, quoi qu'il en soit, communiqué à la fois au délégué social et au locataire, « dès son déclenchement ». En sus, toute décision d'exécuter effectivement une expulsion, « quelle qu'en soit la date », devra être précédée d'un « rapport motivé et complet » de la société de logement ainsi que d'un avis du délégué social. L'expulsion, plus spécifiquement, est prohibée « si la S.I.S.P. ne peut pas prouver qu'elle n'a pas essayé [entendez : a essayé] de trouver une solution à l'amiable, négociée avec le locataire, soit via ses propres services, soit via le recours à un organisme tiers (C.P.A.S., centre de médiation de dettes, etc.) ». Par ailleurs, les efforts de la S.I.S.P. « doivent avoir été réels et ne pourront se résumer à l'envoi d'une lettre », met en garde la circulaire.

A propos de ce texte, à ne pas réduire donc au moratoire hivernal, relevons qu'il ne s'agit là « que » d'une circulaire, instrument juridique aux contours flous et dont le

particulier ne peut en règle tirer argument pour prétendre bénéficier grâce à celle-ci d'un droit subjectif. Tout au plus y a-t-il lieu pour ce dernier de voir là les grandes traits de la ligne de conduite que la S.L.R.B. suivrait probablement, si elle était amenée à statuer en tant qu'autorité de tutelle sur le recours dont elle pourrait le cas échéant être saisie par le locataire social en application de l'article 66 du Code du logement¹⁶¹. Pour sa part, le Secrétaire d'État au Logement de l'époque, auteur de la circulaire, en a précisé la portée en déclarant qu'« elle n'a pas pour but de limiter le pouvoir d'appréciation des juges de paix ni d'empêcher les sociétés immobilières de service public d'ester en justice. Son objectif est tout simplement d'encadrer l'exécution des jugements d'expulsion, d'éviter toute expulsion 'sèche', de garantir aux locataires de logements sociaux que de réelles tentatives de médiation, d'accompagnement social, seront effectuées avant qu'une société de logement social ne procède à une expulsion »¹⁶². Quoi qu'il en soit, la circulaire semble bien avoir été suivie d'effet. À ce jour, en effet, très peu de décisions d'expulsion ont dû être annulées par la tutelle.

b) le parc de logements sociaux et la loi sur l'humanisation des expulsions

Suivant une certaine jurisprudence¹⁶³, la loi d'humanisation des expulsions ne trouverait pas à s'appliquer au parc immobilier public. Cette jurisprudence, isolée au demeurant, est critiquable à notre estime¹⁶⁴ ; le logement social n'est-il pas soumis en effet au régime général en matière de bail pour tout ce qui n'est pas expressément pris en charge par les réglementations régionales¹⁶⁵ ? Et la circonstance que le patrimoine public serait *déjà* régi, le cas échéant, par des mesures administratives particulières et locales destinées à prévenir les expulsions

¹⁶¹ Art. 66 du Code du logement.

¹⁶² A. HUTCHINSON, « Le moratoire hivernal dans le parc social bruxellois », *D.Q.M.*, n° 34, janvier 2003, p. 35.

¹⁶³ Cf. J.P. Lierre, 25 mai 1999, *J.L.M.B.*, 2000, p. 908 et *Échos log.*, 2000, p. 164.

¹⁶⁴ Dans le même sens que nous : H. BOULARBAH et V. PIRE, *op. cit.*, p. 495.

¹⁶⁵ « Le droit commun s'applique à tout ce qui n'est pas réglé par le régime de location sociale ou [par] ses arrêtés d'exécution », confirme de manière explicite, en son article 26, le bail-type instauré dans le secteur du logement social par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 par exemple, suivi en cela par son successeur, le bail-type institué par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 (« Le droit commun s'applique à toute question non régie par le Code flamand du logement, l'arrêté sur la location sociale ou ses arrêtés d'exécution », art. 39).

n'affranchit en rien les sociétés de logement social du respect des règles générales — civiles et judiciaires — en la matière, toujours sous la réserve d'une dérogation explicite (*quod non* dans le cas d'espèce). La réglementation civile du bail s'applique donc tant que les Régions ne l'ont pas exclu¹⁶⁶, ce que la section législation du Conseil d'État a, à maintes reprises, précisé que « en cas de doute, il faudra considérer que le législateur régional [...] n'a pas entendu déroger à une règle de droit civil impérative »¹⁶⁷ et que force est de constater qu'une telle dérogation n'apparaît pas dans les dispositions régionales.

III. LES EXPULSIONS DECIDÉES PAR LES AUTORITÉS ADMINISTRATIVES

Soucieux de donner chair au prescrit de l'article 23 de la Constitution qui garantit le droit à un logement *décent*, les différents législateurs régionaux ont donc institué, chacun, un code du logement principalement axé sur la question de la *salubrité*¹⁶⁸. Qu'ils se trouvent en Flandre, à Bruxelles ou en Wallonie, les biens proposés à la location sont désormais tenus d'observer strictement une batterie de critères régionaux de qualité¹⁶⁹, en sus des règles de droit civil déjà existantes en la matière¹⁷⁰.

¹⁶⁶ Pour la Région de Bruxelles-Capitale, l'art. 33 du bail-type dispose que : « la loi relative au contrat de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation et la réglementation spécifiques à la (S.L.R.B.) et à ses (S.I.S.P.) ainsi que par les dispositions du présent bail [...] ».

¹⁶⁷ Projet d'ordonnance portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale, avis de la section de législation du Conseil d'État, *Doc. Cons. Rég. Brux.-Cap.*, sess. ord., 1991-92, n° A/167/1, p. 53. Dans le même sens, proposition de décret complétant l'article 4.2 du décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement, avis de la section de législation du Conseil d'État, *Doc. Cons. Rég. wall.*, 1990-91, n° 213/2 ; avant projet de décret portant le Code flamand du logement, avis de la section de législation du Conseil d'État, *VI. R.*, sess. ord., 1996-97, n° 654/1. Pour un aperçu plus global du système de répartition de compétences en matière de logement social, voy. N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie : approche descriptive, comparative, critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 124 et s., p. 414 à 425.

¹⁶⁸ N. BERNARD et Fr. DEGIVES, "La lutte contre l'insalubrité à Bruxelles, de la théorie à la pratique", *Pyramides* (revue du Centre d'Études et de Recherches en Administration publique de l'ULB), 2009, p. 267.

¹⁶⁹ Voy. l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'art. 1^{er}, 19° à 22° *bis*, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007, 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, l'arrêté du

Toutefois, promouvoir ainsi des règles de qualité, aussi fondée soit l'entreprise (en regard notamment de l'état actuel du bâti), ne va pas sans induire certains risques d'expulsion pour les occupants en place. Mal encadrée, la lutte contre l'insalubrité risque de se retourner contre les individus qui sont pourtant frappés au premier chef par le mal-logement, à savoir les locataires défavorisés, financièrement contraints de vivre dans la frange dégradée de l'habitat, ceux-là mêmes que la réglementation est censée protéger.

Le législateur bruxellois, soucieux de cet aspect de la problématique, a adopté toute une panoplie de mesures, dont les principales sont maintenant exposées.

1. La notification au C.P.A.S.

L'interdiction de continuer à louer devra être notifiée au bailleur et aux occupants, mais aussi, dans le même temps, *au C.P.A.S.* (et au bourgmestre : voyez ci-dessous) de la commune où le logement se situe¹⁷¹. Cet avertissement du C.P.A.S. semble bien constituer l'amorce de l'enclenchement d'une procédure d'accompagnement social. Et le Code bruxellois d'affirmer par ailleurs que les autorités publiques concernées ont *obligation d'examiner toutes possibilités de relogement* de ces locataires¹⁷².

Remarquons la modification législative¹⁷³ récente à ce sujet : il était auparavant prévu que le C.P.A.S. devrait être prévenu dès le stade de la mise en demeure de régulariser le bien loué. Constatant que ce signal d'alarme était prématuré et en

Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 1998 ainsi que l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 octobre 2003 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, *M.B.*, 10 décembre 2003.

¹⁷⁰ Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997. Voy. également l'art. 2, §1^{er}, al. 1^{er}, de la section 2 (« Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur ») du chapitre II (« Du louage des choses ») du titre VIII (« Du contrat de louage ») du livre III (« Des différentes manières dont on acquiert la propriété ») du Code civil, introduit par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

¹⁷¹ Art. 14 du Code bruxellois du logement.

¹⁷² Art. 17 du Code bruxellois du logement.

¹⁷³ Ordonnance du 14 mai 2009 visant à modifier l'article 13, § 3, alinéa 2 et l'article 14, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 22 mai 2009.

conséquence bien peu suivi d'effet, il a donc été décidé de le post-poser au moment de l'interdiction de (continuer à) mettre en location¹⁷⁴.

2. Le Fonds de solidarité

Il est créé par ailleurs un « Fonds budgétaire régional de solidarité » destiné à assurer, aux personnes expulsées suite à une interdiction d'occuper, un montant couvrant tout ou partie de « la différence entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement ou d'installation, en ce compris le coût de la garantie locative »¹⁷⁵. Versée dans la limite des crédits budgétaires, l'aide consiste, sans considération de la qualité du nouveau bien (contrairement aux ADIL/ADeL), en une allocation monétaire délivrée pendant trois ans et équivalente à la différence entre le tiers des revenus nets imposables du ménage et le loyer du nouveau logement (plafonné à 150 % du barème des agences immobilières sociales¹⁷⁶), déduction faite d'éventuelles aides au déménagement¹⁷⁷.

Ce Fonds est alimenté notamment par les amendes administratives ayant été perçues, le cas échéant, auprès des bailleurs ayant loué un bien ne répondant pas aux prescrits du Code¹⁷⁸. Il faut y ajouter les recettes, gérées par la D.I.R.L., provenant des frais administratifs qui peuvent être demandés en raison des inspections effectuées, ainsi qu'un apport régional¹⁷⁹.

Toutefois, ce Fonds n'est accessible qu'aux individus évacués suite à une décision formelle d'interdiction d'occuper, laquelle ne vise que deux types de

¹⁷⁴ Proposition d'Ordonnance visant à modifier l'article 13, § 3, alinéa 2 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code du logement, *Doc. Parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., SO 2008-2009, A 507/2, p. 3 : « Ces amendements proposent effectivement que les mises en demeure faites au bailleur de se conformer aux exigences prévues à l'article 4 du Code, ne soient plus transmises au C.P.A.S. mais au bourgmestre et que l'interdiction de continuer à mettre le logement en location soit également notifiée au C.P.A.S.. Le C.P.A.S. pourra en effet prendre des mesures utiles afin de favoriser le relogement des locataires concernés par l'interdiction ».

¹⁷⁵ Art. 16, §1^{er}, du Code bruxellois du logement.

¹⁷⁶ Ces barèmes ont connu récemment une revalorisation substantielle (10 % environ) de leurs montants. Voy. les art. 12 et s. de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 28 février 2008, *M.B.*, 28 mars 2008.

¹⁷⁷ Art. 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du logement, *M.B.*, 23 avril 2004.

¹⁷⁸ Art. 16 du Code du logement.

¹⁷⁹ D.I.R.L., *op. cit.*, p. 6 et 18.

bailleurs : ceux qui font obstruction à la visite du Service d'inspection régionale et ceux qui restent en défaut de réaliser les travaux de régularisation exigés par ce même service. Ainsi, le Fonds n'est pas habilité à venir en aide aux personnes obligées de vider les lieux afin de permettre aux travaux de se réaliser correctement, pas davantage qu'il ne s'adresse à ceux qui se retrouvent à la rue en cas de refus de permis de location signifié à leur bailleur, non assorti d'une demande de régularisation.

En ce qui concerne l'effectivité de cette aide, « le montant moyen de l'allocation a légèrement augmenté au cours des cinq dernières années (de € 166,82 en 2006 à 172,63 en 2008) », explique la Direction de l'Inspection régionale du logement. « Tant le nombre de bénéficiaires de l'allocation de déménagement que de l'allocation de loyer a très fortement augmenté au fil des années ! C'est ainsi que si 25 bénéficiaires ont reçu l'allocation de déménagement en 2005 pour 66 en 2006 et 86 en 2007, ce ne sont pas moins de 112 familles en 2008 qui l'ont perçue. En ce qui concerne l'allocation de loyer, elle fut payée pour la première fois à 11 familles en 2005, 27 en 2006, 43 en 2007 pour culminer à 75 en 2008. S'ajoute évidemment la poursuite du paiement des allocations de loyer des dossiers ouverts les années précédentes et ce, durant 36 mois.

Durant les trois premières années d'existence de la D.I.R.L., les moyens régionaux suffisaient pour payer les bénéficiaires. A partir de l'année 2007, il a été fait appel au Fonds budgétaire régional de Solidarité pour suppléer aux moyens régionaux ; € 75.278 ont ainsi été utilisés en 2007 et € 174.742 en 2008. La consommation de cet article budgétaire a évolué de € 111.627,64 en 2006, à € 195.194,55 en 2007 pour atteindre € 328.850,58 en 2008 »¹⁸⁰.

3. Le droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics

Le Code du logement a prévu que les locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, se verraient octroyer un *droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs*

¹⁸⁰ *Ibidem*, p. 19.

*publics*¹⁸¹. Il n'a cependant pas déterminé dans le détail cet accès prioritaire, ayant habilité le Gouvernement à accomplir cette tâche. Ce qui a été fait pour ce qui concerne le (seul) secteur du logement social. Ainsi, le candidat-locataire qui a été contraint de quitter son logement, soit par un arrêté d'insalubrité pris par le bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale soit par une décision du Service d'Inspection Régional instauré par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement est le mieux loti de tous dès lors que c'est seul qui se verra attribuer, pour cette seule circonstance, *cinq points de priorité*.

a) cinq points donnés de manière « aveugle » ?

Auront droit (« seulement », avons-nous envie de dire), à *deux titres de priorité*, la victime d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure ou d'une calamité naturelle et entraînant la perte inopinée du logement occupé, la personne qui quitte un logement dont les caractéristiques mettent en péril le maintien de la cellule familiale et la personne dont le bailleur a mis fin anticipativement au bail, sans que cette rupture anticipée résulte d'une faute du locataire, soit tous cas qui nous semblent pourtant présenter un intérêt a priori aussi légitime (sachant qu'il faut aussi, par ailleurs, remplir les autres conditions d'admissibilité au logement social, spécialement en termes de revenus). À titre de comparaison, relevons que le locataire qui verrait le logement fermé (à l'initiative de la D.I.R.L.) *en raison d'un manquement qui lui est directement imputable*, comme l'humidité par surpeuplement ou par défaut de ventilation, n'en bénéficie pas moins des cinq points de priorité, ce qui peut incontestablement avoir quelque chose de choquant. La D.I.R.L., en effet, n'a nullement pour mission de déterminer les responsabilités des uns et des autres dans la survenance de la situation d'insalubrité ; elle tranche de manière objective, en fonction uniquement de ce qu'elle constate, renvoyant aux juridictions civiles la question des fautes contractuelles. Tout au plus est-elle susceptible de prendre en considération les arguments du bailleur (qui a le droit d'être entendu) à la faveur de la modulation de l'amende administrative à lui infligée.

¹⁸¹ Art. 17 du Code du Logement.

En tout état de cause, la portée opérationnelle de cette mesure consistant à accorder cinq points de priorité aux « expulsés du Code du logement » requiert d'être relativisée vu la saturation actuelle du parc public¹⁸². Cette aide, très prosaïquement, fait gagner trois ans dans la file d'attente¹⁸³, ce qui est beaucoup et peu à la fois (les familles nombreuses patientent jusqu'à dix ans parfois). Au minimum, elle ne saurait tenir de panacée ni, plus simplement, de mesure d'urgence. C'est pour cette raison, notamment, que le Directeur de l'Inspection régionale du logement « souhaite rappeler que les plaintes introduites auprès de l'Inspection régionale du Logement ne constituent pas un instrument pour obtenir un logement social. Lorsqu'elles sont introduites dans ce but », met en garde Frédéric Degives, « elles exposent le plus souvent le locataire-plaignant à de sérieuses désillusions »¹⁸⁴.

b) quid des logements publics non sociaux ?

Un autre problème doit, dans la ligne, être soulevé. Alors que le Code du logement ouvre expressément ce « droit d'accès prioritaire » aux « logements gérés par les pouvoirs publics », sans restriction aucune, le Gouvernement n'en a réglé les modalités *que pour le secteur du logement social*. Or, le parc social n'épuise nullement à lui seul l'éventail des « logements gérés par les pouvoirs publics » ; au sein de ce patrimoine (locatif) public non social (*sensu stricto*), on identifie entre autres les logements des C.P.A.S., les logements des régies communales, les logements de la régie régionale, les logements proposés à la location par le Fonds

¹⁸² En effet, le secteur du logement social est au jour d'aujourd'hui très loin de pouvoir, à lui seul, répondre à la demande. Ainsi, la baromètre du social 2009 nous apprend-il que, au 1^{er} janvier 2009, 30.207 ménages remplissant les conditions financières d'admission au logement social, étaient inscrits sur les listes d'attente¹⁸². Et, alors que entre janvier 2008 et janvier 2009, le nombre de logements sociaux (au sens strict) n'a augmenté que de 12 unités, le nombre de ménages sur la liste d'attente a quant à lui augmenté de 4 000 (« Baromètre social : rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2009 », Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, Commission Communautaire Commune, p. 57).

¹⁸³ Il est attribué au ménage, à la date anniversaire de sa candidature, un point de priorité à la fin de la première année, et deux points par année suivante (art. 9, §4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996).

¹⁸⁴ F. DEGIVES, « Le point de vue de l'administration chargée de faire appliquer les normes régionales de qualité », *infra* dans cet ouvrage.

du Logement dans le cadre de l'aide locative, ... On a là un très riche vivier qui pourrait avantageusement servir de zone de repli pour les expulsés du Code.

La chose semble s'indiquer d'autant plus que ce parc est nettement moins dédié au social que le patrimoine immobilier géré directement par les S.I.S.P. (les logements sociaux étant strictement attribués aux revenus faibles, à l'inverse des autres types de logements publics, dont l'attribution peut au demeurant pécher par opacité) ; on pourrait y voir une sorte d'un « rattrapage ». Pourquoi d'ailleurs, dans ce même registre, les logements publics de type *acquisitif* (comme les logements mis en vente par la Société de développement de la Région de Bruxelles-Capitale) ne pourraient-ils pas entrer eux aussi dans ce champ d'application et être proposés, en priorité, aux locataires évincés à la suite de l'application des normes régionales de qualité (pourvu, naturellement, que ces derniers satisfassent bien aux conditions d'admission fixées pour ces outils) ? La remarque vaut également pour les prêts hypothécaires à taux réduit proposés par le Fonds du Logement.

Quoi qu'il en soit, force est de constater que le parc public non social reste étrangement non concerné par la prescription du Code bruxellois du logement ; la contrariété à la loi semble dès lors flagrante. S'agissant des logements gérés par les communes et les C.P.A.S. spécifiquement, cette « omission » est d'autant plus surprenante que le Parlement bruxellois a adopté le 19 décembre 2008 une ordonnance imposant précisément à ce double secteur de se doter de règles d'attribution transparentes, déclinées autour du principe de la priorité chronologique d'inscription¹⁸⁵. « Aisément accessible au public »¹⁸⁶, ce règlement doit dorénavant faire que « la décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec la localisation et le nombre de chambres du logement mis en location. Toutefois », poursuit le texte, « d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique. Ces critères doivent être objectifs et mesurables.

¹⁸⁵ Ordonnance du Parlement bruxellois du 19 décembre 2008 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements, *M.B.*, 28 janvier 2009.

¹⁸⁶ Art. 23^{quater}, al. 3, du Code bruxellois du logement, introduit par l'art. 2 de l'ordonnance du 19 décembre 2008.

Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points »¹⁸⁷.

Rien, à la lecture de l'ordonnance, ne témoigne de la prise en considération du prescrit du Code du logement consistant à soumettre l'ensemble des « logements gérés par les pouvoirs publics » (ce qui englobe les logements des communes et des C.P.A.S.) au droit d'accès prioritaire en cas d'éviction consécutive à l'application des normes régionales de qualité. On aurait pu penser alors que, le législateur bruxellois étant défaillant, les destinataires de l'ordonnance (communes et C.P.A.S.) allaient, eux, se montrer volontaristes et, via leur règlement d'attribution, donner exécution à ce corpus juridique faîtier et fondateur qu'est le Code. Las, sur les 16 communes bruxelloises ayant déjà pris un tel règlement (en suite de l'ordonnance du 19 décembre 2008 ou antérieurement même à celle-ci), *une minorité* seulement fait droit à cette exigence¹⁸⁸, largement méconnue visiblement (à moins qu'elle ne soit écartée délibérément). Pour le reste, certains règlements demeurent vagues, se contentant d'évoquer les « situations d'urgence » (sans leur accorder une pondération particulière)¹⁸⁹, tandis que les autres décident d'ignorer superbement la question.

En ce qui concerne, cette fois, le parc immobilier géré par les C.P.A.S. (pareillement tenus par l'ordonnance du 19 décembre 2008), les règlements pris à la suite directe du texte de loi sont moins légion ; moins intense, partant, est la prise en considération du relogement consécutif à une expulsion. Quelques exceptions sont cependant à relever¹⁹⁰.

¹⁸⁷ Art. 23septies du Code bruxellois du logement, introduit par l'art. 2 de l'ordonnance du 19 décembre 2008.

¹⁸⁸ Règlement de la commune de Watermael-Boitsfort adopté lors de la séance du Conseil communal du 15 septembre 2009 (art. 7), Règlement de la commune de Woluwé-Saint-Pierre pris en la séance du Conseil communal du 22 octobre 2009 (art. 11), Règlement de la commune d'Etterbeek pris en la séance du Conseil communal du 29 juin 2009 (art. 7), Règlement de la commune de Schaerbeek pris en la séance du Conseil communal du 24 juin 2009 (art. 7, §1er), Règlement de la commune de Ganshoren pris en la séance du Conseil communal du 26 novembre 2009 (art. 7, §1er), Règlement de la commune de Saint-Josse pris en la séance du Conseil communal du 9 septembre 2009 (art. 7, §1er).

¹⁸⁹ Art. 7.2 du Règlement promulgué par le Conseil communal d'Auderghem le 22 octobre 2009 également.

¹⁹⁰ Règlement du CPAS d'Uccle pris en la séance du Conseil de l'aide sociale du 15 juillet 2009 (art. 7, §1er), Règlement du CPAS de Bruxelles-Ville pris en la séance du Conseil de l'aide sociale du 25 novembre 2009 (art. 9, §1^{er}, 4), Règlement du CPAS de Molenbeek pris en la séance du Conseil de l'aide sociale du 19 août 2009 (art. 7).

Le bilan global est médiocre indubitablement, sans compter les quelques communes et les nombreux C.P.A.S. qui n'ont toujours pas déféré à l'obligation légale leur enjoignant de rendre public leurs critères d'attribution (il est vrai qu'aucun délai n'enserme cette obligation de prise de règlement dans l'ordonnance du 19 décembre 2008, ce qui est assurément un handicap). En revanche, on trouve, dans plusieurs règlements, des clauses avantageant... les employés communaux (!), par exemple, ainsi que les agents du C.P.A.S. On est loin, manifestement, d'une quelconque ambition sociale. Certes, l'ordonnance n'imposait pas *expressis verbis* cette visée sociale (seul le souci de transparence motivait les auteurs de l'ordonnance), mais il n'empêche, voilà une belle occasion manquée de rendre davantage accessible aux expulsés ce parc fort tout de même de plus 8.000 unités environ (6.065 logements communaux et 2.160 logements des C.P.A.S.), soit près d'un quart au total du patrimoine immobilier (disponible) géré par les S.I.S.P.¹⁹¹.

4. Le droit de gestion publique

Les logements vides pris en gestion publique par un opérateur public dans le cadre du Code « doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement » (art. 21, §2, al. 2)¹⁹². Séduisante, cette solution de « délestage » est cependant tributaire du succès futur du droit de gestion publique. Or, comme on pouvait le craindre¹⁹³, *pas une seule* opération de droit de gestion publique n'a encore été diligentée et ce, cinq ans déjà depuis l'entrée en vigueur du dispositif, en dépit du fait qu'a été mis parallèlement sur pied (quoiqu'avec un certain décalage dans le temps) un fonds de préfinancement des — nécessaires — travaux de rénovation du bien¹⁹⁴.

¹⁹¹ Voy. sur la question le n°36 (« L'attribution des logements communaux ») de la revue *Art. 23* éditée par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, juillet-août-septembre 2009.

¹⁹² Voy. *infra* pour de plus amples développements.

¹⁹³ Voy. notamment N. BERNARD, « Regard critique et comparatif sur le Code bruxellois du logement », *Échos log.*, 2003, p. 158 et s.

¹⁹⁴ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique, *M.B.*, 18 décembre 2006. Cette avance sans intérêt ne couvre toutefois pas l'intégralité de la somme.

Signalons toutefois qu'une ordonnance du Parlement bruxellois a été promulguée ce 1^{er} avril 2010 visant à donner, enfin, un début d'effectivité au droit de gestion publique¹⁹⁵. Entre autres innovations, le délai laissé aux opérateurs immobiliers publics — titulaires du droit de gestion — pour gérer le bien inoccupé est susceptible désormais d'être allongé (au-delà des neuf années), ce qui devrait leur permettre d'amortir plus efficacement les frais engagés en vue de la rénovation des lieux. Par ailleurs, le secteur associatif s'est vu confier la responsabilité d'alerter la commune (sur l'existence — et la localisation — de bâtiments abandonnés sur le territoire de la commune), ce qui devrait dynamiser considérablement l'enclenchement de la procédure¹⁹⁶. L'avenir dira si le texte jouira d'une effectivité supérieure à celle dont bénéficiait la première mouture du droit de gestion.

CONCLUSION

Il n'y a pas, en guise de conclusion, que des solutions à mettre en oeuvre dans les domaines — relativement circonscrits — des expulsions, du relogement et des sans domicile fixe si l'on veut tenter d'éradiquer le phénomène du sans-abrisme. Si, à la base, on ne cherche pas à rendre le marché immobilier plus accessible aux personnes à revenus modestes, les solutions proposées risquent de s'apparenter à des emplâtres sur des jambes de bois. Certes, il est essentiel d'adopter des mesures touchant aux symptômes que sont les expulsions de logement, car il s'agit de soulager au plus vite une population en butte à des processus de déstructuration tant individuels que familiaux. En parallèle, toutefois, il est au moins aussi crucial de travailler structurellement à certaines des causes qui, dans le registre de l'habitat, conduisent au sans-abrisme.

Une série d'aides indirectes — mais structurelles — doivent dès lors être mises en place par les autorités, telles que la solvabilisation des locataires (via une allocation-loyer), la diminution du seuil d'accès pécuniaire au logement (garantie

¹⁹⁵ Ordonnance du Parlement bruxellois du 1^{er} avril 2010 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement pour faciliter la mise en oeuvre du droit de gestion publique, *M.B.*, 9 avril 2010.

¹⁹⁶ Pour la *ratio legis* du texte nouveau, voy. proposition d'ordonnance déposée le 2 mars 2010 par A. Hutchinson et consorts modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement pour faciliter la mise en oeuvre du droit de gestion publique, Parl. Brux.-Cap., *Doc. parl.*, sess. ord. 2009-2010, n°A-74/1.

locative), le renforcement de l'offre de logements (par le truchement de la lutte contre la vacance immobilière), l'amélioration de l'accès à la justice (l'aide juridique et l'assistance judiciaire) et, enfin, l'encouragement de la médiation locative (par le biais des commissions paritaires locatives).

Il vaut mieux prévenir que guérir, enseigne le dicton. Dans la matière des expulsions, l'adage trouve un terrain d'expression naturel, tant les dégâts causés par une éviction, même accompagnée d'un relogement, peuvent s'avérer irréversibles. Il convient, en d'autres termes, de stabiliser autant que faire se peut le locataire dans lieux loués.

De manière générale, enfin, si sa situation requiert assurément d'être sauvegardée, une protection *exagérée* du locataire entraîne parfois, par contrecoup, un trouble équivalent au propriétaire. Un équilibre est à trouver en la matière. Rappelons ainsi que la Cour européenne des droits de l'homme a condamné, dans son arrêt *Immobiliare Saffi c. Italie* (puis, dans ses arrêts *Tanganelli c. Italie*¹⁹⁷ et *Lunari c. Italie*¹⁹⁸), une loi italienne sur la suspension et l'échelonnement de l'exécution des décisions d'expulsion en ce que celle-ci ne permettait pas au requérant de bénéficier du concours de la force publique, ce qui a conduit à une indisponibilité prolongée du bien¹⁹⁹. En effet, depuis l'arrêt *Hornsby c. Grèce*²⁰⁰, l'exécution dans un délai raisonnable des décisions de justice est un élément à part entière du procès dit équitable. Dans son arrêt *Immobiliare Saffi c. L'Italie*, la Cour a donc décidé que le maintien d'un locataire sans titre ni droit dans un immeuble durant 13 ans (!) gênait l'exercice du droit de propriété et méconnaissait le droit au respect des biens garanti par le premier Protocole additionnel. Des mesures d'aide au relogement auraient pu parallèlement être prises par le Gouvernement italien.

Et, même, la circonstance du manque d'habitations de substitution ne saurait entamer la détermination des autorités chargées de l'expulsion puisque la Cour

¹⁹⁷ Cour eur. D.H., arrêt *Tanganelli c. Italie* du 11 janvier 2001.

¹⁹⁸ Cour eur. D.H., arrêt *Lunari c. Italie* du 11 janvier 2001.

¹⁹⁹ Cour eur. D.H. [GC], arrêt *Immobiliare Saffi c. Italie* du 28 juillet 1999, *D.*, 2000, p. 187, note N. FRICERO et *Échos log.*, 2000, p. 118, note. Voy. aussi Cour eur. D.H., arrêt *Scollo c. Italie* où un bailleur s'est trouvé en état de nécessité en raison de l'impossibilité d'expulser le locataire qui n'exécutait plus ses obligations du fait de la législation italienne (Cour eur. D.H., arrêt *Scollo c. Italie* du 28 septembre 1995).

²⁰⁰ Cour eur. D.H., arrêt *Hornsby c. Grèce* du 19 mars 1997 et *D.*, 1998, p. 74, note N. FRICERO.

européenne des droits de l'homme a condamné dans son arrêt *Prodan c. Moldova* un État pour avoir refusé, pour ce motif exprès, d'exécuter un jugement d'expulsion de locataires d'un appartement. « La pénurie de fonds et de logements de remplacement disponibles ne saurait justifier pareille omission »²⁰¹. Rappelons, enfin, qu'en droit français, la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 impose à l'État de prêter son concours à l'exécution des jugements et que son refus ouvre droit à des réparations²⁰². Les autorités sont ainsi tenues d'indemniser les propriétaires, à proportion du profit locatif dont ils sont privés²⁰³, pour le retard mis par la force publique dans l'exécution de décisions de justice (comme les expulsions de logement)²⁰⁴.

²⁰¹ Cour eur. D.H., arrêt *Prodan c. Moldova* du 18 mai 2004.

²⁰² Art. 16 de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, *J.O.*, 14 juillet 1991. Voy. également l'art. 50 du décret n°92/755 du 31 juillet 1992, *J.O.*, 5 août 1992.

²⁰³ Septante-sept millions d'euros ont ainsi été déboursés en 2005 par exemple. Voy. pour de plus amples développements le *Rapport sur les indemnisations de refus de concours de la force publique* publié en 2006 par la Mission d'audit de modernisation du Gouvernement français.

²⁰⁴ Voy., pour une application, C.E. fr., 27 avril 2007, n°291410.