

Squat : sans titre mais pas sans droit !

Nicolas BERNARD, Professeur de droit aux Facultés universitaires Saint-Louis

Hôtel Tagawa, 103 boulevard de Waterloo, squat de la porte de Hal, etc. : le phénomène du squat a indubitablement défrayé la chronique ces dernières semaines, contribuant ainsi à braquer le projecteur médiatique sur une problématique qui, d'ordinaire, cultive une certaine discrétion (et pour cause...) Au-delà des imprécations d'usage, des raccourcis et des slogans idéologiques, cette trop courte étude entend faire un point juridique sur la question. On fait dire à la loi tant de contre-vérités à ce sujet qu'il convient de rétablir une certaine orthodoxie en la matière.

- **Sur la portée juridique du squat.** Au squat est quasi systématiquement accolée la qualification lapidaire d'occupation "sans titre ni droit". Or, si elle est le plus souvent sans titre (mais pas toujours : *cf.* le squat — désormais évacué — de la rue des drapiers où les occupants avaient noué avec le propriétaire une convention d'hébergement en bonne et due forme), on ne saurait en aucune manière affirmer que cette occupation est, par soi, "sans droit". Comme on le verra, tout est fonction du cas d'espèce. Ce qui a amené d'ailleurs diverses juridictions à valider juridiquement des occupations présentées pourtant comme illégales. Ainsi le tribunal civil de Bruxelles a-t-il opposé le 19 juin 2002 son refus à une demande d'expulsion (pour occupation non autorisée de locaux appartenant à un C.P.A.S.) en l'absence d'une solution alternative de relogement proposée par les propriétaires des lieux. Interpellé pour sa part par "l'inadéquation préoccupante entre l'offre de logements vides et la demande", le tribunal de grande instance de Marseille a ordonné par jugement du 16 mars 2001 le maintien des squatteurs dans le bien pendant une année entière et ce, en raison d'une "carence massive de logements sociaux".
- **Sur la force obligatoire du droit au logement.** Le droit au logement, c'est de la "philosophie" et du "romantisme", persiflaient les avocats des propriétaires des locaux du 103 boulevard de Waterloo. Et pourtant, cette prérogative — peu élégamment raillée — a officiellement été coulée dans le

texte même de la Constitution en 1993 (article 23). Et loin d'être un attribut purement ornemental (encore que son effectivité devrait être renforcée), cette disposition a inspiré un nombre croissant de textes de loi tout en permettant d'asseoir une vingtaine de décisions de justice (publiées) rendues, pour l'essentiel, en faveur du locataire.

- **Sur l'atteinte au droit de propriété.** Les mesures prises en vue de matérialiser ce droit au logement, fustigent certains, constitueraient autant d'atteintes intolérables apportées au droit de propriété. Ici aussi, ces cris d'orfraie semblent totalement déplacés sur le plan juridique. Confrontée ainsi à la délicate tâche d'apprécier la compatibilité du Code bruxellois du logement (qui notamment confère aux autorités régionales le droit de prendre en gestion publique des biens vides) par rapport au droit de propriété, la Cour d'arbitrage a ainsi eu des mots explicites. "La mise en œuvre d'une politique du logement implique que des limites soient apportées à l'exercice du droit de propriété des titulaires de droits réels sur les immeubles concernés par les mesures destinées à atteindre l'objectif fixé", observe, sans équivoque possible, la plus haute juridiction constitutionnelle du pays dans son arrêt — désormais célèbre — du 20 avril 2005.
- **Sur le type de biens visés par le squat.** À en croire les propriétaires de l'immeuble sis au 103 boulevard de Waterloo (l'Église de scientologie), seuls les locaux destinés à *l'habitation* pourraient éventuellement faire l'objet d'une occupation "spontanée", et en aucune façon les immeubles de *bureaux*. Pourtant, la loi dite Onkelinx du 12 janvier 1993 (qui autorise le bourgmestre à réquisitionner les immeubles vides) n'introduit nulle part pareille limitation. Plus généralement, à peine d'inconsistance caractérisée, on ne peut pas, dans le chef des pouvoirs publics, clamer publiquement sa volonté de transformer en logements les surfaces de bureau (devenues surabondantes avec le temps sur le marché) et, dans le même temps, ne pas saisir toutes les opportunités qui se présentent pour donner corps à ce louable dessein. Rappelons à cet égard que les instances publiques mises à la cause dans l'affaire du 103 boulevard de Waterloo (État fédéral, Région

bruxelloise, Commune de Bruxelles-Ville et C.P.A.S.) ont rejeté en bloc toute responsabilité dans l'émergence du phénomène du squat (alors que celui-ci est directement lié à la crise du logement qui sévit actuellement), se défaussant cyniquement les unes sur les autres.

- **Sur les débiteurs du droit au logement.** Les propriétaires d'un bien émergeant au parc *privé* n'ont aucune raison de voir leur(s) bien(s) investi(s) par les squatteurs, opposent d'aucuns, pour qui le squat n'est éventuellement légitime que lorsqu'il touche le patrimoine *public*. Là aussi, cette interprétation (qui fait de la puissance étatique le seul débiteur du droit au logement) fait bon marché de certaines réglementations. Entre autres dispositifs, le droit de gestion publique bruxellois met strictement sur le même pied propriétaires privés et publics, sans instaurer un quelconque rapport de subsidiarité entre eux (à l'inverse, il est vrai, de la loi Onkelinx). Par ailleurs, sont essentiellement visés par les jugements rendus sur pied de l'article 23 de la Constitution, des propriétaires *privés*, sommés de prendre en compte dans la conduite de leurs relations locatives l'exigence nouvelle du droit constitutionnel au logement.
- **Sur la domiciliation.** Pour peu qu'ils songent à demander la domiciliation auprès des services communaux, les squatteurs se heurtent la plupart du temps à une franche hostilité de la part des fonctionnaires compétents, lesquels invoquent l'absence de titre légal sur le bien ou l'insalubrité qui y règne. Toutefois, ce type de refus d'inscription est illégal, quelles qu'en puissent être les justifications. En effet, depuis l'arrêté royal du 16 juillet 1992, "la détermination de la résidence principale se fonde sur une situation de fait, c'est-à-dire la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant la plus grande partie de l'année" (art. 16, §1er, al. 2). Par conséquent, "aucun refus d'inscription à titre de résidence principale ne peut être opposé pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire" (art. 16, §2, al. premier). Obligatoire, pour peu que la présence physique habituelle de l'intéressé soit établie sur la commune, la prise d'inscription est indépendante des conditions matérielles et juridiques de l'installation. Mais à quoi sert, au juste, cette domiciliation ?

Contrairement à une opinion répandue, l'inscription dans les registres de la population n'est pas nécessaire *stricto sensu* pour postuler une aide auprès du C.P.A.S. Sans domiciliation, par contre, la personne éprouve des difficultés à recevoir du courrier administratif (assignations en justice, recommandés, avis de saisie, etc.). Par ailleurs, elle risque de connaître des retards importants dans le versement de ses allocations sociales en raison des conflits de compétence territoriale entre C.P.A.S. qui peuvent paralyser la procédure. Enfin, l'inscription domiciliaire permet au résident de bénéficier de la protection afférente au respect de la vie privée et à l'inviolabilité du domicile. Cette réglementation, notamment, interdit au propriétaire des lieux de débarquer sans s'annoncer ni, surtout, sans en obtenir au préalable l'autorisation.

Au-delà de ces considérations d'ordre juridique, une remise en perspective s'impose, en vue de rendre au squat certaines de ses vertus que la présentation souvent caricaturale qui est faite du phénomène tend à occulter.

- Soulignons tout d'abord que cette occupation qualifiée de préjudiciable par le propriétaire a pour effet d'**exonérer le bâtiment de la taxe communale sur les immeubles inoccupés**. Avec le temps, cet éludement permet au propriétaire d'économiser des dizaines de milliers d'euros.
- Par ailleurs, **les squatteurs entreprennent le plus souvent de substantiels travaux de réfection** dans le bien, contribuant à prémunir celui-ci d'une dégradation qu'induirait automatiquement le maintien prolongé du logement en situation d'improductivité. Rappelons à cet égard que le propriétaire est fondé à conclure à propos d'un bien insalubre un bail dit de rénovation avec un locataire qui s'engage, contre quelque avantage, à le remettre en état à ses frais. Cette possibilité, du reste, est déjà exploitée par certains propriétaires confrontés au problème du squat, trop heureux de pouvoir redonner ainsi une vie à leur logement sans bourse délier.
- Enfin, rares sont les squatteurs qui, frondeurs ou simplement inconscients, affichent crânement leur volonté de demeurer sur le long terme dans le bien

arraisonné. Ils ont dans l'intention le plus souvent de **laisser la place sitôt que le bien aura été doté d'une affectation précise**. On ne voit pas dès lors, tant que le logement reste en friche, quel intérêt ils léseraient exactement. Au contraire, ils font revivre le quartier tout en constituant un aiguillon particulièrement efficace à l'égard des promoteurs du projet, soumis ainsi à la pression publique de finaliser au plus vite leur programme d'utilisation du bien (ou plutôt, dans certains cas, de commencer à l'élaborer...). Ou, quand le privé se fait l'adjuvant des pouvoirs publics dans les politiques de réhabilitation urbaine.

Post-scriptum : dans deux jugements successifs rendus récemment (14 novembre 2006 et 22 décembre 2006), la justice de paix (2^{ème} canton de Bruxelles) a ordonné les déguerpissements respectifs des squatteurs du boulevard de Waterloo et des occupants de l'hôtel Tagawa.