

Disons pour droit que le bail entre parties est résilié à la date du 31 décembre 2008;

Réserveons à statuer quant à la demande d'expulsion jusqu'à ce que la défenderesse ait été relogée;

Ordonnons la réouverture des débats sur cette question;

Fixons la date de réouverture des débats à notre audience publique du jeudi 3 septembre 2009 à neuf heures;

Réserveons les dépens.

(...)

Du **26 mai 2009** – Justice de paix de Bruxelles – 4^{ème} canton
RG: 09A861
Siég.: **Brandon (juge de paix)**
Plaid.: **Mes de le Court loco Lebbe et Marchand**

Expulsion et obligation de relogement: quand le droit constitutionnel au logement change de nature

Nicolas BERNARD

Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

1. Une balance des intérêts pour apporter un contrepoids au droit – incontestable – du bailleur

1 Le premier élément qui frappe à la lecture de la décision annotée, c'est la pleine reconnaissance conférée d'emblée par le juge à l'argumentaire du bailleur. Oui, tout d'abord, les travaux envisagés répondent bien aux conditions requises par la loi pour justifier la résiliation anticipée du bail de résidence principale (de neuf ans)¹. Oui, ensuite, le bailleur avait le droit d'envoyer "à tout moment" son congé – plutôt qu'à l'expiration d'un triennat – dans la mesure où il gérait "plusieurs logements dans un même immeuble" (encore qu'on pouvait discuter sur le caractère nécessaire du lien – à établir par le bailleur – entre la résiliation du contrat et l'objectif "d'assurer le bon déroulement des travaux")². Oui, enfin, le bailleur avait bien tenu à ménager un délai réglementaire de six mois entre la signification du congé et le début de la procédure d'expulsion.

Et pourtant, tout en admettant le bien-fondé de la démarche (dans ses prémisses à tout le moins), le juge de paix de Bruxelles se refuse de faire droit à la demande, d'en endosser la conclusion en quelque sorte. C'est que la "demande

d'expulsion immédiate", en l'espèce, "heurterait [...] à la fois le sens de l'équité le plus élémentaire et divers droits fondamentaux garantis par divers textes nationaux et internationaux". Comment en est-on arrivé là?

2 A la base, on l'a vu, la situation en droit n'était guère empreinte d'équivoque. Le juge ne se trouvait pas dans un entre-deux juridique, un conflit interprétatif dans les interstices duquel se serait glissé le droit constitutionnel au logement. Pas de zone grise, ni de passage à la limite: le bailleur, incontestablement, était dans son droit, celui de résilier anticipativement le bail en vue de réaliser des travaux dans le bien loué.

Mais précisément, depuis l'insertion en 1993 d'un nouvel article 23 dans notre Constitution, les prérogatives civilistes traditionnelles trouvent donc en ces droits sociaux, économiques et culturels des vis-à-vis directs. L'émergence de ceux-ci a modifié la substance même du raisonnement juridique. Impossible, désormais, d'appliquer un droit (tel le droit de propriété) de manière "sèche", c'est-à-dire sans le mettre soigneusement en perspective avec d'autres droits contigus et interdépendants (comme le droit au logement). Le droit du propriétaire devait dès lors être mis en balance avec le propre droit (constitutionnel) au logement du locataire, ce que le magistrat cantonal n'a donc pas manqué de faire.

3 A un droit subjectif s'oppose, en somme, un *intérêt* légitime au minimum (David contre Goliath pour ainsi dire). Dans ce schéma passablement intriqué, il incombe au magistrat la mission délicate de fixer la *valeur respective* de ces intérêts contradictoires. Et l'arbitrage se fera en fonction, directement, de la situation d'espèce³.

Précisément, c'est au regard des "circonstances très particulières de la cause" que, pour le juge de paix de Bruxelles, l'expulsion postulée bafouerait l'équité. Il est vrai que la locataire occupait les lieux depuis 25 ans, sans que nul grief ait pu lui être adressé. Âgée et ne bénéficiant, comme seuls revenus, que d'une indemnité d'invalidité, elle se trouve par ailleurs dans un état de fragilité psychologique important. Ceci, sans compter que les travaux, de toute façon, ne commenceront vraisemblablement que deux ans (!) après la signification du congé. N'étaient tous ces motifs, l'expulsion briguée aurait probablement reçu l'aval du magistrat.

4 L'exercice de prise en considération des éléments empiriques associés à la cause est poussé loin, en tout cas, puisque le juge va jusqu'à sonder le marché bruxellois de la location pour décréter que, dans le secteur privé de l'habitat à tout le moins, la locataire ne trouverait *pas* à se reloger (à des conditions financières acceptables, s'entend).

1. Art. 3, § 3, 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, *MB* 22 février 1991.

2. Art. 3, § 3, al. 2 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil. Voy. sur la question L. HERVÉ, "La durée du bail de résidence principale" in G. BENOÎT et al. (dirs.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 180.

3. Voy. notamment N. BERNARD, "L'effectivité du droit constitutionnel au logement", *Rev.b.dr.const.* 2001/2, pp. 155 et s.



Et, pour le même motif (décalage trop important entre loyers demandés dans le parc privé et les ressources des candidats preneurs défavorisés), le magistrat cantonal met en cause la pertinence même de la loi sur les baux de résidence principale qui, on l'a vu, instaure un délai d'une demi-année "seulement" entre le renon pour travaux et l'éviction effective. Suffisant pour la moyenne des locataires, ce laps de temps se révèle trop étrié en revanche pour les ménages démunis, dont l'exiguïté des ressources matérielles leur ferme l'accès à l'essentiel des logements décents⁴. Évoquant "le temps réellement nécessaire pour les plus pauvres de se reloger à Bruxelles" et leur impossibilité "matérielle" de se trouver un nouveau point de chute dans les six mois, le magistrat cantonal fustige un bailleur qui a "manqué de prévoyance" et, partant, doit en "assumer les conséquences".

2. L'invocation de l'alinéa premier de l'article 23 de la Constitution

5 Le Constituant, on le sait, s'est refusé à doter l'article 23 de notre charte fondamentale d'effet direct⁵. Il est vrai que ce droit de l'homme de la deuxième génération qu'est le droit au logement postule une intervention de l'Etat pour accéder à l'effectivité; au demeurant, le caractère insuffisamment précis de son libellé lui interdirait tout applicabilité immédiate, ce qui n'a pas empêché plusieurs magistrats d'asseoir nonobstant leurs décisions en matière de droit au logement (une trentaine au total⁶) sur cette disposition programmatique⁷.

C'est oublier cependant que les différents droits économiques, sociaux et culturels énumérés à l'alinéa 3 de l'article 23 trouvent, tous, leur source dans l'alinéa premier de cette disposition programmatique ("Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine"). Ce n'est que parce qu'il a droit à la dignité humaine que, par voie de conséquence, l'individu se voit conférer le droit à un logement décent, le droit à un environnement sain, etc.⁸. Le vocable "à cette fin" mobilisé par le Constituant est suffisamment indicatif de ce rapport étroit⁹. "Le droit au logement prolonge le principe de dignité humaine et le renforce", observe à cet égard la cour d'appel de Liège¹⁰.

Or, en raison de sa tournure explicite, l'alinéa 1^{er} de l'article 23 de la Constitution peut se voir reconnaître, lui, d'indéniables effets directs¹¹. Partant, "l'alinéa 1^{er} de l'article 23 de la Constitution crée un *droit subjectif* directement applicable", infère le juge de paix de Verviers, dès lors que "personne ne peut se voir contraint de subir une situation contraire à la dignité humaine"¹². De même, c'est à cet alinéa – qu'il n'oublie pas de doter explicitement d'effet direct – que le juge de paix de Bruxelles adosse sa décision du 26 mai 2009 le conduisant à repousser la demande d'expulsion. Et, récemment encore (le 30 avril 2009), la présidente du tribunal du travail de Bruxelles condamnait, sous peine d'astreinte, l'agence fédérale FEDASIL à trouver d'urgence un hébergement à des demandeurs d'asile dès lors que l'absence de toute solution de logement s'apparente à une "voie de fait" qui "viole le droit à pouvoir mener une vie conforme à la dignité humaine"¹³.

6 Reconnaître un effet direct à une disposition normative ne revient certes pas à attacher automatiquement un droit subjectif à celle-ci¹⁴. Mais, à tout le moins, un intérêt légitime est ainsi né, pas moins à prendre en considération par le juge (même à l'encontre d'un titulaire d'un droit subjectif plein et entier), ne serait-ce qu'au titre de principe d'interprétation conforme des lois à la Constitution.

Et, pour créer un tel intérêt légitime, nul n'est besoin de passer par une concrétisation législative en bonne et due forme, condition mise par des auteurs à l'instauration d'effets horizontaux au bénéfice de l'article 23 de la Constitution¹⁵.

7 Soucieux d'étayer encore son raisonnement en droit, le magistrat n'oublie pas de convoquer la Convention européenne des droits de l'homme. En son article 3, cet instrument supranational (dont l'applicabilité directe ne souffre,

4. Relevons à cet égard que les 30% des Bruxellois les moins nantis (trois derniers déciles) n'ont accès qu'à 4% du marché locatif, si l'on fixe à 25% la part maximale du loyer dans le budget d'un ménage (M. VAN CRIEKENING, "Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles?", *Brussels studies*, n° 1, 12 décembre 2006, p. 1).
5. Cf. à cet égard A. VANDEBURIE, *L'article 23 de la Constitution: coquille vide ou boîte aux trésors?*, Bruxelles, la Charte, 2008.
6. Et encore, on ne comptabilise ici que la jurisprudence publiée.
7. Voy. notamment N. BERNARD, "Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail", *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 28 et s.
8. Voy. sur le thème J. FIERENS, "La dignité humaine comme concept juridique", *JT* 2002, pp. 577 et s.
9. "Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. A cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice [...]"
10. Liège, 23 juin 2003, *JLMB* 2004, p. 1050, obs. P. DEJEMEPPE.

11. Voy. J. FIERENS, "L'article 23 de la Constitution: une arme contre la misère?", *DQM*, n° 3, 1994, pp. 9 et s.
12. JP Verviers, 30 juin 2000, *Echos log.* 2000, p. 120, note L. THOLOMÉ, souligné par nous. Voy. également C. trav. Anvers, 28 novembre 1995, *Chron.D.S.* 1996, p. 536. En matière de droit à l'énergie où, pareillement, effet direct a été reconnu au premier al. de l'art. 23 de la Constitution (alors même que ledit droit à l'énergie n'apparaît nulle part nommément au sein de cette disposition – cf. cependant le terme "notamment" qui ouvre l'énumération de l'al. 3), on consultera JP Mouscron-Comines-Warneton, 24 mai 2004, *RGDC* 2008, p. 272 ainsi que, dans une mesure moindre, Civ. Charleroi (réf.), 19 janvier 2000, *RGDC* 2000, p. 593, note J. FIERENS.
13. Trib. trav. Bruxelles (req. unil.), 30 avril 2009, RG n° 09/418/B, *Justice en ligne* (site internet géré par l'Institut d'études sur la justice: www.justice-en-ligne.be), obs. N. BERNARD.
14. Voy. cependant E. VOGEL-POLSKY, "La reconnaissance en droit international des droits économiques, sociaux et culturels de la personne et son insertion avec l'article 23 de la Constitution" in R. ERGEC (dirs.), *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution*, Bruxelles, Bruylant, 1995, p. 57.
15. Voy. notamment A. VANDEBURIE, "La mise en œuvre 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 JP Bruxelles, 14 novembre 2006 et JP Bruxelles, 22 décembre 2006), *RGDC* 2008, p. 492, ainsi que I. HACHEZ, "Les 'obligations correspondantes' dans l'article 23 de la Constitution" in H. DUMONT, Fr. OST et S. VAN DROOGHENBROECK (dirs.), *La responsabilité, face cachée des droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 319 et s.

ici, aucune discussion) prohibe les traitements inhumains et dégradants en effet, auxquels sont assimilées les expulsions non suivies d'un relogement dans le cas présent.

Cet étai argumentatif est cependant fragile dans la mesure où, pour la Cour européenne elle-même, la souffrance endurée pendant un séjour à la rue d'un sans-abri consécutivement à son expulsion d'une chambre d'hôtel n'atteint pas le degré de gravité minimal pour valoir méconnaissance de l'article 3, par exemple¹⁶.

3. La "vocation sociale" du bailleur

8 La décision commentée se distingue aussi par le statut particulier du bailleur ayant porté l'affaire en justice. Si le magistrat cantonal veille à prendre en considération les "circonstances particulières" de la cause, il ne réserve nullement son examen à celles qui ont trait au locataire; le juge s'intéresse également au *bailleur*. Précisément, on n'a affaire, ici, ni à une société de logement social, ni à un particulier. Il s'agit, en l'espèce, d'une société anonyme agissant pour le compte du centre public d'action sociale (qui lui a confié la gestion locative de son parc¹⁷) et bénéficiant à cet effet de subsides publics.

Parce qu'elle n'émarge pas aux sociétés immobilières de service public actives sur le territoire bruxellois (33 en tout), la société anonyme "Bruxelloise des habitations" (SABH) ici en cause n'est point régie par l'arrêté bruxellois du 26 septembre 1996 qui gouverne la location sociale¹⁸. Elle est soumise, dans ses rapports locatifs, à la loi sur le bail de résidence principale, comme le bailleur privé. Pour autant, la SABH n'est *pas* un bailleur privé comme les autres. Au-delà de la réalisation de ses intérêts particuliers, la SABH est censée en effet assumer une fonction d'intérêt général¹⁹.

9 Certes, ce genre de tâche est traditionnellement mis à charge des sociétés de logement social (lesquelles, en Région bruxelloise, "poursuivent des missions de service public et notamment: 1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale [...]"²⁰).

Il n'empêche, les sociétés de logement ne sont pas les seuls organes proposant des habitations à un public défavorisé à être ainsi coiffés du label "service d'intérêt général". Par le truchement des logements de transit qu'elle met sur le marché, la commune par exemple est également dépositaire d'une telle mission. "En mettant à la disposition de personnes en situation sociale difficile un logement de transit, la commune poursuit une *finalité sociale fondamentale*", explique en ce sens le juge de paix de Grâce-Hollogne²¹. Cette qualité, on le voit, s'attache autant aux actions concrètes réalisées (mettre à bail des biens accessibles financièrement à des ménages socialement vulnérables) qu'à des statuts prédéterminés. C'est pour cette raison, probablement, que le juge de paix de Bruxelles n'hésite pas à assigner à la SABH une véritable "vocation sociale". Et il n'est pas interdit de penser qu'une mission de cet ordre est également dévolue – quoi qu'elles puissent en dire – aux agences immobilières sociales²², pareillement financées par les autorités.

Dans le même registre, signalons encore que, dans sa condamnation précitée prononcée à l'encontre de FEDASIL, la présidente du tribunal du travail de Bruxelles a expressément jugé "incompatible" l'absence de solution d'hébergement avec les "missions de service public de l'agence FEDASIL et du S.P.F. Intégration sociale dont cet organe dépend"²³.

10 Mais quel est donc l'enjeu de cette qualification? Lorsqu'il y en a une, la finalité sociale du bailleur a pour effet de tempérer la rigueur des principes civilistes et contractuels qui gouvernent (intégralement²⁴ ou partiellement²⁵) le rapport locatif, même si cette mission de service public ne conduit certainement pas à "passer" tout au preneur²⁶.

16. Décision *O'Rourke/Royaume-Uni* du 26 juin 2001. Voy. sur le thème N. BERNARD, "Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement" (note sous CEDH, 13 mai 2008, n° 78, *Mc Cann/Royaume-Uni*), *Rev.trim.D.H.*, avril 2009, pp. 527 et s.
17. Le CPAS est lui-même bailleur emphytéotique des biens en question.
18. 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, *MB* 14 novembre 1996.
19. Voy., sur une question approchante (les firmes privées chargées du contrôle et de la perception des redevances de stationnement effectuelles ou non un service public?), Cass., 29 mai 2009, n° C080130N.
20. Art. 57, 1° du Code bruxellois du logement. "La finalité sociale des sociétés de logement de service public [...] est de concourir à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine en disposant d'un logement décent", observe, pour la Wallonie, le juge de paix de Grâce-Hollogne (JP Grâce-Hollogne, 28 janvier 2003, *JLMB* 2003, p. 1637).

21. Dès lors, "la durée fixée à l'occupation précaire doit être respectée car la commune a le même devoir envers la généralité de ses habitants" (JP Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *JLMB* 2002, p. 1815, note, souligné par nous).
22. Les agences immobilières sociales ont pour tâche de prendre en location ou en gestion des logements (vides le plus souvent) dans le parc privé pour ensuite les donner en (sous-)location à des personnes défavorisées. Voy. les art. 88 et s. du Code bruxellois du logement, 193 et s. du Code wallon du logement ainsi que 56 et s. du Code flamand du logement.
23. Trib. trav. Bruxelles (req. unil.), 30 avril 2009, RG n° 09/418/B, *Justice en ligne* (www.justice-en-ligne.be), obs. N. BERNARD.
24. Agences immobilières sociales et logements publics non sociaux essentiellement (habitations gérées par régies communales et régionales ainsi que, comme dans le cas présent, par les CPAS).
25. Logements sociaux. Voy., pour de plus amples développements sur cette question complexe, N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 341 et s.
26. Certes, "la finalité sociale d'une société de logement de service public est de concourir à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine en disposant d'un logement décent conformément au souhait de l'article 23 de la Constitution mis en œuvre par le Code wallon du logement", admet le juge de paix de Grâce-Hollogne, qui précise: "le recours aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne doit être envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse". Il n'empêche, ces considérations cèdent le pas dans des circonstances particulières, comme un défaut d'entretien caractérisé du bien. "Force est de constater que dans le cas présent, la résolution du bail dans les délais les plus brefs est la seule solution adéquate, tant dans l'intérêt général du service public du logement que dans l'intérêt du locataire lui-même" (JP Grâce-Hollogne, 19 septembre 2006, *JLMB* 2008, p. 511).



Plus spécifiquement, les prérogatives que la SABH tire du contrat de location sont intimement conditionnées par la mission qu'elle poursuit, consistant à proposer des biens locatifs accessibles financièrement à des personnes vulnérables socio-économiquement. Ne pas respecter cette mission, pour la SABH, c'est saper sa propre raison d'être, miner sa légitimité.

11 Au-delà même de la mission de service public (aux contours imprécis il est vrai) assignée au bailleur concerné, relevons, avec la demanderesse, que le centre public d'action sociale (dont dépend directement la SABH) est réglementairement tenu, en contrepartie des subventions de rénovation qu'il reçoit, de "réserver par priorité l'occupation des logements et autres locaux rénovés ou reconstruits aux personnes qui les occupaient avant la rénovation ou la démolition suivie de la reconstruction, *ou procurer à ces personnes un logement de remplacement* [...]"²⁷. A supposer que le CPAS de Bruxelles-Ville ait bien bénéficié de ce genre de subsides spécifiques pour opérer la réfection de l'immeuble visé, la SABH est alors en porte-à-faux manifeste par rapport avec le prescrit.

Certes, la SABH a bien formulé une offre de relogement, mais l'appartement de deux chambres proposé ne pouvait qu'être inadapté – et, par voie de conséquence, trop onéreux – pour la locataire, isolée. "On ne peut dès lors lui reprocher de ne pas l'avoir accepté", indique le juge de paix de Bruxelles. "Cela lui aurait été impossible compte tenu de ses revenus". Le bailleur, quoi qu'il en soit, ne prit pas la peine de pousser plus loin ses investigations.

4. Une obligation de fournir un relogement

12 Si, depuis qu'elle a pris naissance, la jurisprudence en matière de droit au logement a trouvé dans le domaine des expulsions son terrain d'expression privilégié, pendant longtemps, les juges se "bornaient" à retarder l'éviction, sans assigner nullement au bailleur une quelconque obligation de fournir un relogement au locataire.

13 Certaines des décisions de justice rendues ces dernières années sur pied de l'article 23 de la Constitution marquent cependant une certaine rupture en ce que les magistrats ont été amenés à aborder de front la question, en n'hésitant pas à subordonner l'expulsion à la proposition – faite par le bailleur au locataire – d'un logement alternatif.

Parallèlement, et ceci explique en large partie cela, le droit constitutionnel au logement est désormais invoqué à l'encontre de la puissance publique aussi, et plus uniquement à l'adresse des particuliers. Les deux infléchissements juris-

prudentiels sont corrélés. Tant qu'on ne mobilisait l'article 23 de la Constitution qu'à l'égard de propriétaires privés (de manière défensive ou négative), il semblait malaisé, en plus de les contrarier dans l'exercice de leurs droits, d'exiger qu'ils assurent positivement un relogement. La question, cependant, retrouve toute sa pertinence si des instances *publiques* sont attirées en justice, elles qui constituent les débiteurs principaux du droit au logement ("[...] la doctrine et la jurisprudence reconnaissent au droit au logement décent consacré par la Constitution la nature d'un droit subjectif, particulièrement à l'égard des institutions chargées de l'aide sociale"²⁸). Difficile pour elles, en effet, de concilier une expulsion non suivie de relogement avec un objet social qui, précisément, consiste à veiller à ce que les ménages en difficulté ne se retrouvent pas sans toit.

14 Ainsi, le tribunal civil de Bruxelles a opposé en 2002 son refus à une demande d'expulsion (pour occupation sans titre ni droit de locaux appartenant à un CPAS) en l'absence d'une solution alternative de relogement proposée par ledit CPAS. "Il ne peut être fait droit à la demande d'expulsion tant que le CPAS ne propose pas un autre logement, fût-il provisoire, à la famille G. ou tant que celle-ci n'a pas trouvé une autre solution", indique le tribunal, qui prend soin de se paraphraser: "La mission d'aide sociale du CPAS de même que le droit au logement de la famille G. s'oppose à ce qu'il soit fait droit à la demande d'expulsion telle que formulée sans aucune proposition alternative, par le CPAS"²⁹. Par ailleurs, le juge de paix d'Uccle a décidé en 2007 de s'abstenir de procéder à l'expulsion tant qu'une solution de relogement n'aura pas été trouvée par la régie régionale bruxelloise. Et ce, en dépit du fait que le bail était bien arrivé à échéance (depuis deux ans) et que, par-là même, l'occupant se maintenait dans les lieux sans titre ni droit³⁰. Et, aujourd'hui, c'est le juge de paix de Bruxelles qui décide de "réserver à statuer sur la demande d'expulsion jusqu'à ce que la défenderesse ait retrouvé un logement convenable, en rapport avec ses revenus et sa situation de personne isolée".

Ces décisions s'inscrivent dans le droit fil de l'ordonnance rendue en 1994 par le président du tribunal civil de Namur, jugeant que "l'expulsion [par le Bourgmestre, sur base d'un arrêté d'insalubrité] sans alternative concrète proposée à la requérante blesse à l'évidence ses droits subjectifs et méconnaît les devoirs de l'autorité publique à cet égard"³¹.

En creux, on peut déduire un enseignement similaire d'une décision afférente au célèbre squat du 103 boulevard de Waterloo à Bruxelles. Ainsi, explique le juge de paix de Bruxelles (siégeant dans un autre canton cependant que

27. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 1998 organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres publics d'aide sociale, *MB* 27 mars 1998, art. 6, al. 3, 2°, souligné par nous.

28. Civ. Bruxelles, 29 janvier 2001, *JT* 2001, p. 576.

29. Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *Echos log.* 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ.

30. JP Uccle, 16 avril 2007, *JLMB* 2007, p. 1006, note N. BERNARD.

31. Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, *DQM*, n° 7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS.

celui qui a rendu la décision commentée³²), “l’on pourrait concevoir une telle modalisation de la mesure d’expulsion [qui serait subordonnée à un relogement effectif] à charge d’une baillesse qui serait par ailleurs une autorité publique compétente en matière de logement”³³.

15 Certes, le juge de paix de Bruxelles (dans la décision annotée cette fois) n’indique pas, *expressis verbis*, qu’il revient au *bailleur* (plutôt qu’au locataire lui-même) de trouver cette solution de relogement, mais tel semble bien être le message qui se dégage du jugement dans son ensemble puisque, aux yeux du magistrat, la SABH “aurait dû songer à ce problème en [...] réservant des logements dans son parc locatif”. Le bailleur, du reste, était censé savoir que ses locataires les plus fragiles ne parviendraient pas à se reloger “sans aide”, c’est-à-dire sans que leur soit fourni un logement accessible financièrement.

Cette responsabilité pesant sur le bailleur n’affranchit cependant en rien le preneur de son devoir visant à contribuer, par ses efforts propres, à la recherche d’une solution de relogement. Pas question, autrement dit, de désinciter le locataire ou de le pousser à l’attentisme. Soucieux “d’éviter les abus” et de “suivre l’évolution de la situation”, le magistrat ordonne d’ailleurs la réouverture des débats, sur cette question précise-là, à la première audience de la rentrée. On a, là, une manifestation éloquentes des fameuses “obligations correspondantes” attachées par le Constituant à la titularité du droit au logement³⁴. Dans l’Etat social actif qui est (devenu) le nôtre, impossible, pour le créancier d’un droit économique, social ou culturel quelconque, de faire valoir sa prérogative sans participer activement lui-même à la résorption de sa difficulté socio-économique³⁵.

16 Toutes les situations d’expulsion, il est vrai, ne s’équivalent pas. Il y a lieu, en d’autres termes, de faire le distinguo entre, d’une part, les situations d’expulsion provoquées, à la base, par une inexécution contractuelle dans le chef du locataire (résolution judiciaire du bail pour arriérés de loyer ou défaut d’entretien du bien par exemple) et, de l’autre, les évictions qui ne sont en rien imputables audit preneur (expiration du bail, réalisation de travaux,...), voire celles qui sont directement dues à la négligence du propriétaire (fermeture du bien pour cause d’insalubrité, entre autres). Autant il est délicat, sauf à risquer de dérespon-

sabiliser complètement le locataire, d’imposer au bailleur de fournir un relogement pour les expulsés relevant de la première catégorie, autant cette solution peut se discuter lorsqu’il s’agit d’évincés “non fautifs”, et doit même *s’imposer* à notre sens si leur départ forcé s’explique, comme dans la dernière hypothèse, par une déficience du propriétaire (dont ils n’ont nullement à pâtir).

17 Ceci étant dit, inexécution contractuelle ne signifie pas nécessairement mauvaise foi (du locataire) ou intention maligne. Vu la hauteur actuelle des tarifs locatifs et les difficultés sociales rencontrées par les ménages précarisés, le preneur ayant perdu son emploi (par exemple) n’a d’autre choix, souvent, que de suspendre – temporairement – le paiement du loyer; il ne requiert pas moins protection de la part du législateur, sinon plus. Ceci, toutefois, est un autre débat³⁶.

En tout état de cause, certaines juridictions n’ont que faire de la bonne ou mauvaise foi du locataire et se désintéressent de toute notion de faute dans le chef de celui-ci³⁷. Et, même, l’occupation peut être illégale, les habitants n’en méritent pas moins le bénéfice du droit au logement, pour d’aucuns. Rappelons à cet égard que, dans deux des décisions précitées, les habitants (dont le juge a garanti le maintien dans les lieux dans l’attente de la fourniture d’un relogement) occupaient le bien *sans titre ni droit*³⁸.

5. Les particuliers exclus de la débition du droit au logement?

18 On s’accorde généralement pour faire reposer sur la puissance publique, au premier chef, la charge de concrétiser le droit au logement³⁹. “Il n’appartient pas aux personnes privées mais aux pouvoirs publics de tout mettre en œuvre pour garantir le droit au logement consacré par la Constitution”, martèle ainsi le juge de paix de Bruxelles (pas du même canton⁴⁰ que celui qui a rendu la décision annotée⁴¹), dans l’affaire du squat de l’ex-hôtel Tagawa⁴². Assurément un peu courte, cette conception requiert, à notre estime, d’être interrogée.

19 Signalons tout d’abord que les décisions de justice prises sur pied de l’article 23 de la Constitution concernent

32. Le deuxième canton plutôt que le quatrième.

33. JP Bruxelles, 14 novembre 2006, *RGDC* 2008, p. 485, note A. VANDEBURIE.

34. Cf. entre autres I. HACHEZ, “Les ‘obligations correspondantes’ dans l’article 23 de la Constitution” in H. DUMONT, Fr. OST et S. VAN DROOGHENBROECK (dirs.), *La responsabilité, face cachée des droits de l’homme*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 319 et s.

35. Voy. sur le thème N. BERNARD, “Le contrat d’intégration sociale comme matérialisation paradigmatique des ‘obligations correspondantes’ de l’article 23 de la Constitution?” in H. DUMONT, Fr. OST et S. VAN DROOGHENBROECK (dirs.), *La responsabilité, face cachée des droits de l’homme*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 325 et s. Cf., plus généralement, B. HUBEAU et D. GELDOLF, “Het spanningsveld tussen activering en rechtsontwikkeling” in A. DESMET et al. (dirs.), *Handboek samenlevingsopbouw in Vlaanderen*, Bruges, la Chartre, 2008, pp. 127 et s.

36. Relevons à cet égard la proposition wallonne visant à étendre au secteur de la *location* le bénéfice de l’assurance gratuite contre la perte de revenus d’application dans le secteur acquisitif (proposition de décret déposée au Parlement wallon le 24 septembre 2008 par MM. Stoffels et consorts visant à compléter le dispositif en matière d’assurance contre la perte de revenus, *Doc.Parl.w.*, sess. ord. 2008-09, n° 839/1).

37. Voy. notamment JP Courtrai, 2 janvier 2001, *RGDC* 2003, p. 424, note B. HUBEAU. Malgré les arriérés de loyer qui lui étaient incontestablement dus, le bailleur – une agence de location sociale (voy. *infra*) – vit sa demande de résolution judiciaire du contrat (pour inexécution fautive) rejetée au motif qu’il n’avait fourni aucune solution de relogement.

38. Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *Echos log.* 2004, p. 29, note L. THOLOMÉ et JP Uccle, 16 avril 2007, *JLMB* 2007, p. 1006, note N. BERNARD.

39. Cf. notamment J. GOFFINON, “Quelques réflexions sur le rôle et les pouvoirs du juge de paix dans les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur”, *JJP* 2008, pp. 105 et s.

40. Le deuxième, à nouveau.

41. Le quatrième, pour rappel.

42. JP Bruxelles, 22 décembre 2006, *RGDC* 2008, p. 488, note A. VANDEBURIE.



bien, dans leur majorité, des bailleurs *privés*, réfrénés ainsi dans leurs velléités d'expulsion notamment (aussi fondés en droit puissent être leurs arguments). On a, là, le signe indubitable que la jurisprudence n'hésite pas à ranger les particuliers dans les débiteurs du droit constitutionnel au logement.

20 Confinerait-on par ailleurs le droit au logement au seul secteur public de l'habitat qu'on manquerait largement le but assigné à cette disposition programmatique. D'abord, parce que, statistiquement, ce type d'habitat reste relativement marginal puisque 8% à peine du parc global de logements sont détenus par les sociétés de logement social.

Ensuite, parce que le logement social fait *déjà* l'objet d'une extrême régulation (priorité réglementaire d'accès aux personnes en vulnérabilité sociale, détermination du loyer en fonction du revenu, bail à durée indéterminée⁴³, etc.). Manifestement, les problèmes et abus qui, dans le domaine du logement, ont justifié aux yeux du Constituant l'insertion d'un nouvel article 23 dans la charte fondamentale n'ont *pas* pour premier théâtre le parc social. C'est, bien d'ailleurs, au sein du parc privé que les difficultés les plus aiguës se rencontrent: non-plafonnement du loyer, multiplication des baux à courte durée, marchands de sommeil, absence de lien obligé entre hauteur du tarif locatif et qualité du logement, ... Entraînent-ils bien dans l'intention du Constituant dès lors d'exclure le logement privé du champ d'application de l'article 23? Il est permis d'en douter.

En tout cas, l'invocation de l'article 23 de notre charte fondamentale est, dans le parc social, moins impérieuse que dans le parc privé dans la mesure où la mission de service public assignée aux sociétés de logement joue, *déjà*, ce rôle modérateur traditionnellement dévolu au prescrit constitutionnel. A preuve ou à témoin, il n'a pas été nécessaire de convoquer l'article 23 de la Constitution pour amener le juge de paix de Courtrai à décider que, lorsque la résiliation du bail social "va de pair avec l'évacuation de l'habitation", l'agence de location sociale⁴⁴ est tenue de "procéder au relogement des occupants de l'habitation"⁴⁵. Et, au de-

meurant, le juge surseyait *déjà* à des expulsions dans les logements sociaux bien avant l'insertion en 1993 des droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution⁴⁶.

Ces différents constats n'empêchent naturellement pas que des problèmes locatifs existent au sein du parc public aussi, qui ont conduit des plaideurs à mobiliser – non sans succès d'ailleurs – l'article 23 de la Constitution contre des sociétés de logement⁴⁷.

6. Quel contenu, en définitive, à donner au droit au logement?

21 En définitive, la réponse à apporter à la question "Qui est le débiteur du droit au logement?" dépend, pour une large partie, du *contenu* même de cette prérogative? Que peut attendre le créancier de cette disposition? Et, pour le débiteur, que signifie concrètement "garantir le droit au logement"? Exige-t-on de lui qu'il fournisse physiquement un habitat par exemple? Ou, plus modestement (mais non moins significativement), qu'il tolère – pour un temps – une prolongation de l'occupation de son bien?

22 Tant qu'aucun relogement n'est postulé et qu'on se "contente" de solliciter un report de l'éviction, il n'y a aucune raison semble-t-il d'exclure les particuliers du cercle des débiteurs. Tel est, d'ailleurs, le sens des décisions de justice prononcées jusqu'ici à l'encontre des bailleurs privés. Appréhendé de la sorte, l'article 23 de la Constitution est bel et bien susceptible de produire des effets dits horizontaux⁴⁸. Et ce, sinon à titre de droit subjectif⁴⁹, à titre d'intérêt constitutionnellement protégé à tout le moins⁵⁰.

23 Si, par contre, on entend lier l'expulsion à la fourniture préalable d'une solution de relogement, la puissance publique, alors, semble seule redevable. C'est qu'on glisse, là, d'un devoir d'abstention (ne pas évincer) à une véritable obligation positive d'agir (offrir une habitation de remplacement)⁵¹. Il est vrai que les autorités disposent d'un

43. Récemment, toutefois, la durée du bail social a été limitée à 9 ans en Région wallonne (art. 6, al. 3 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *MB* 7 novembre 2007).
44. Ayant pour mission "la mise à disposition d'habitations de location privées pour le logement de familles et personnes seules mal logées" (art. 56, § 2, al. 3 du Code flamand du logement), l'agence de location sociale est l'équivalent en Flandre de l'agence immobilière sociale en exercice à Bruxelles et en Wallonie décrite plus haut, à la différence près que son mode de fonctionnement est calqué sur celui de la société de logement social (art. 92 et s. du Code flamand du logement), de sorte qu'il n'est nullement indû de l'y assimiler sous cet angle-ci. Voy. à cet égard B. HUBEAU, "De herhuisvestingsverplichting bij de ontbinding van de huurovereenkomst in de sociale huisvesting", obs. sous JP Courtrai, 2 janvier 2001, *RGDC* 2003, pp. 425 et s.
45. JP Courtrai, 2 janvier 2001, *RGDC* 2003, p. 424, note B. HUBEAU. Et ce logement alternatif doit même, de surcroît, être conforme aux règles régionales de qualité puisque le bailleur est astreint à "livrer la preuve du respect des conditions du Code flamand du logement".

46. Cf. notamment JP Tubize, 27 octobre 1981, *JJP* 1982, p. 171.
47. Voy. notamment JP Neerpelt-Lommel, 14 août 2007, *JJP* 2008, p. 191; JP Grâce-Hollogne, 28 janvier 2003, *JLMB* 2003, p. 1637 ainsi que JP Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, *JLMB* 2000, p. 1341.
48. "L'article 23 de la Constitution produit certains effets horizontaux", n'hésite pas à déclarer Michel Pâques par exemple (M. PÂQUES, *Droit public élémentaire en quinze leçons*, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 371).
49. On connaît les vicissitudes qu'il y a à tirer un réel droit subjectif de l'art. 23 de la Constitution (A. VANDEBURIE, "Coupures d'eau, de gaz et d'électricité: ça suffit! L'article 23 de la Constitution à la rescousse des besoins énergétiques fondamentaux", obs. sous JP Mouscron-Comines-Warneton, 24 mai 2004, *RGDC* 2008, pp. 274 et s.).
50. Voy., pour une application de "l'intérêt conventionnellement protégé" dans le droit de la Convention européenne des droits de l'homme (qui ne reconnaît pas, *in se*, le droit au logement), Fr. TULKENS et S. VAN DROOGHENBROECK, "Le droit au logement dans la Convention européenne des droits de l'homme. Bilan et perspectives" in N. BERNARD et Ch. MERTENS, *Le logement dans sa multidimensionnalité: une grande cause régionale*, Namur, Ministère de la Région wallonne, collection Études et documents, 2005, pp. 311 et s.
51. Voy. N. BERNARD, "Pas d'expulsion sans relogement... du moins lorsqu'il s'agit d'un bailleur public" (obs. sous JP Uccle, 16 avril 2007), *JLMB* 2007, pp. 1006 et s.



parc de logements susceptible d'accueillir l'évncé, tandis que tel n'est naturellement pas le cas du bailleur privé.

Signalons par ailleurs que cette obligation de relogement est parfois inscrite au cœur de la loi même. En Wallonie, par exemple, la société de logement social qui gère des logements de transit "garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, un accompagnement social, visant à son transfert vers un logement stable. Cet accompagnement doit favoriser la recherche active d'un autre logement dans les délais compatibles avec la situation du ménage [...]"⁵². Pour sa part, le Code flamand du logement prévoit expressément que "lorsque l'exécution d'une opération [relevant de l'objet social de la société de logement social⁵³] requiert l'évacuation d'habitations, l'initiateur est tenu de reloger, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand, les occupants"⁵⁴. Enfin, en cas de décision (régionale) de fermeture du bien pour cause d'insalubrité, "le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction, après avoir, le cas échéant, examiné toutes les possibilités de relogement des personnes concernées", dispose le Code bruxellois du logement⁵⁵.

24 Pétrie de bon sens en apparence, cette position (consistant à dire que le particulier n'a *pas* à assumer la charge du relogement, aussi légère – ou méritée... – soit celle-ci) mérite elle-même d'être mise en débat. Signalons d'abord qu'en France, le bailleur – social *ou* privé – dont le logement loué fait l'objet d'une fermeture pour cause d'insalubrité est tenu de participer, fût-ce financièrement, au relogement des ex-occupants. "En cas d'interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire", dispose la loi du 13 décembre 2000, "est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire. Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble [...]" En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les

lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants"⁵⁶.

En Flandre, par ailleurs, le bourgmestre contraint de trouver lui-même une solution de relogement aux locataires évncés (à la suite, ici aussi, d'un arrêté de fermeture du bien pour cause d'insalubrité) est en droit de réclamer auprès du propriétaire le remboursement de certaines des dépenses qu'il aura engagées, comme les frais d'évacuation de l'habitation, les frais de transport et/ou de stockage du mobilier, les frais d'installation dans la nouvelle habitation, le solde du loyer de la nouvelle habitation et, enfin, le solde des frais de séjour dans une structure équipée à cet effet⁵⁷.

25 En tout état de cause, la croyance selon laquelle le relogement des ménages évncés au sein du parc public aurait quelque chose d'automatique est largement erronée dans la mesure où, en Belgique, il n'existe nul équivalent du "droit de réservation" français permettant au préfet d'installer – d'autorité – dans un HLM des personnes qu'il aura jugées défavorisées ou mal logées, et notamment les ménages expulsés⁵⁸. Jusqu'à un quart du parc social peut ainsi être mis à la disposition du représentant de l'Etat. "La mission du CPAS en matière d'aide au logement n'est toutefois pas illimitée", confesse à cet égard le tribunal civil de Bruxelles. "Le CPAS n'est pas propriétaire de logements sociaux et ne dispose d'aucun droit pour contraindre les sociétés de logements sociaux à réintégrer une famille dans son logement ou pour obtenir de celles-ci, un logement, par préférence"⁵⁹. Il est clair, par ailleurs, que le bail à vie dont bénéficient les locataires sociaux en Belgique (sauf, depuis peu, en Région wallonne⁶⁰) ne contribue guère à la rotation des preneurs ni à une gestion optimale du parc.

52. Art. 10, al. 1^{er} et 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 1^{er} février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements de transit, *MB* 13 mars 1999.

53. Mais pas exclusivement puisque cette obligation concerne également la Société flamande de logement social (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), le Fonds flamand des familles nombreuses (Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen), les agences immobilières sociales ("agences de location sociale") et, même, les "organisations de locataires". Voy. art. 2, al. 1^{er}, 26^o du Code flamand du logement.

54. Art. 26 du Code flamand du logement. Et, dans l'attribution du logement social donné, le bailleur public "accorde la priorité à ceux qu'il est tenu de reloger" (art. 95 du Code flamand du logement).

55. Art. 14, al. 1^{er}.

56. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, *JO* 14 décembre 2000, art. 181. "En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, en matière d'insalubrité comme de péril, ou s'agissant de l'insécurité constatée dans des hôtels meublés, le propriétaire ou l'exploitant doit faire aux occupants une offre de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de ceux-ci. L'offre doit tenir compte du lieu de travail des personnes relogées, éventuellement du lieu de scolarisation de leurs enfants, et de leurs ressources. Bien que la loi ne le précise pas, il convient que le logement soit décent. Le préfet, en matière d'insalubrité et le maire en matière de péril, s'attacheront à éviter que les personnes quittant un logement insalubre ou dangereux ne soient relogées dans un logement analogue ou, de toute évidence, non décent. Toute contestation sur la conformité de l'offre de relogement aux besoins et aux possibilités des personnes relogées relève de la compétence du juge d'instance" (X, "La lutte contre l'habitat indigne, insalubre et dangereux", *Echos log.* 2004, p. 86).

57. Art. 15, § 1^{er}, al. 6 du Code flamand du logement, introduit par le décret du Parlement flamand du 7 juillet 2006 modifiant le décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, le décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants et le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement, pour ce qui concerne le renforcement de l'instrumentaire en matière de contrôle de la qualité du logement, *MB* 5 octobre 2006.

58. Art. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, introduit par le décret 99-836 du 22 septembre 1999 relatif au régime des attributions de logements locatifs sociaux et modifiant le Code de la construction et de l'habitation, *JO* 25 septembre, art. 2.

59. Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *Echos log.* 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ.

60. Voy. *supra*.



7. Une obligation de résultats

26 Si tant est qu'on pût attacher à l'article 23 de la Constitution une quelconque obligation, il ne pouvait jamais s'agir que d'une obligation de moyens, singulièrement en matière de relogement consécutif à une expulsion⁶¹. Les autorités sur les épaules desquelles pèse quelque chose comme une obligation de relogement ne sont traditionnellement pas tenues de fournir physiquement elles-mêmes ledit relogement; elles doivent, par contre, tout mettre en œuvre pour aboutir, en collaboration avec le premier intéressé, à une solution acceptable en la matière, sans qu'ils doivent eux-mêmes trouver une habitation disponible dans leur parc. Le Code bruxellois du logement ne dit pas autre chose, lorsqu'il stipule: "le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction après avoir, le cas échéant, *examiné toutes les possibilités de relogement* des personnes concernées"⁶².

La jurisprudence du Conseil d'Etat va dans le même sens. Si la haute juridiction administrative a censuré nombre d'arrêtés de fermeture de biens pris par le bourgmestre⁶³, ce n'était pas parce que le premier magistrat de la commune n'avait pas réussi à fournir lui-même un relogement mais parce que, plus simplement, il ne s'était même pas enquis des possibilités du locataire de trouver à se reloger⁶⁴. S'y serait-il un minimum intéressé (en passant en revue les différentes alternatives dont bénéficient les évincés par exemple) qu'il aurait – probablement – vu son arrêté validé⁶⁵.

27 De là, découle le caractère de subsidiarité de l'intervention de la puissance publique en matière de relogement par rapport à l'office personnel du locataire. Pour ce qui est des agences immobilières sociales, par exemple, chacune d'entre elles, en Wallonie, "*assiste [...] le locataire expulsé dans ses démarches en vue de se reloger*"⁶⁶. Concernant par ailleurs la recherche d'une nouvelle habitation à l'expiration d'un bail d'hébergement précaire dans un logement de transit appartenant à la commune, il a été jugé que "l'assistance communale apportée à la recherche d'un logement stable est subsidiaire

car les personnes aidées, comme tout adulte censé responsable, ont le devoir premier d'assurer leur propre autonomie"⁶⁷. Dans une autre espèce, relative également à un logement de transit, l'occupant qui se maintenait dans les lieux au-delà de l'expiration du contrat s'en est pareillement vu expulsé notamment parce qu'il n'avait montré "aucune collaboration dans la recherche d'un logement"⁶⁸.

28 Dans ce cadre, les quelques décisions de justice⁶⁹ subordonnant l'expulsion à la fourniture préalable d'une solution de relogement marquent un tournant: c'est bel et bien une obligation de *résultats* qui, là, pèse sur les autorités. Déployer des efforts ne suffit plus dans le contexte – acéré – de crise du logement. Vu la hauteur des loyers dans le parc privé, tout autre relogement que celui qui a lieu dans une habitation (décente) accessible financièrement compromet l'équilibre pécuniaire du ménage. Or, en l'état, il n'y a pratiquement que les instances publiques à pouvoir proposer un tel logement. C'est probablement pour cette raison que le Code flamand prévoit expressément, pour le parc social (*sensu lato*), que "lorsque l'exécution d'une opération requiert l'évacuation d'habitations, l'initiateur est tenu de reloger, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand, les occupants"⁷⁰.

Certes, le juge de paix d'Uccle évoque les "efforts" à faire par les autorités publiques "afin qu'une solution alternative concrète soit proposée à la défenderesse en vue de son relogement", mais il n'en fixe pas moins une date butoir pour la fourniture de ce point de chute (fixée deux mois et demi après la décision), ce qui revient, on en conviendra, à assigner au bailleur – public – une obligation de résultats⁷¹.

29 Une nuance émerge toutefois. Dans certaines circonstances, l'obligation de résultats ne vise pas tant à délivrer un relogement qu'à empêcher le bailleur d'expulser l'occupant (aussi longtemps qu'une solution de ce type n'aura pas été dégagée). Le résultat à garantir consiste dans cette abstention plus peut-être que dans la fourniture d'un logement de remplacement. La différence est peut-être ténue, certaines juridictions y tiennent néanmoins. S'il fait, par exemple, obstacle à l'expulsion des occupants des locaux du CPAS en raison de l'absence de mesure de relogement proposée par celui-ci, le tribunal civil de Bruxelles, non

61. L'on ne parle pas, ici, de la responsabilité du législateur de mettre en œuvre, par des actions normatives adéquates, le prescrit constitutionnel, laquelle charge peut également s'apparenter à une obligation de moyens.

62. Art. 14, al. 1^{er}, souligné par nous.

63. Que ces arrêtés soient pris – par le bourgmestre – en vertu de ses pouvoirs de police administrative spéciale (en exécution d'un code régional du logement par exemple) ou même générale (pouvoirs tirés alors directement de la nouvelle loi communale).

64. Voy. CE (VI réf.), 7 avril 2006, n° 157.426, *Van Rossem et Colard*, *Echos log.* 2007, n° 1, p. 31; CE (XIII réf.), 12 février 2003, n° 115.808, *Leroy et Postiau*, *Echos log.* 2003, p. 80, note L. THOLOMÉ; CE (XIII réf.), 27 mars 2002, n° 105.215, *Rosier*, *Echos log.* 2002, p. 69; CE (XIII réf.), 9 novembre 2001, n° 100.705, *Kocyigit*, *Echos log.* 2002, pp. 72 et s.; CE (XIII réf.), 23 septembre 1999, n° 82.382, *Jadoul*, *Amén.* 2000, p. 196, note N. VAN DAMME et *APT* 1999/1, p. 74, note M. QUINTIN.

65. Voy. plus généralement sur le thème Ph. VERSAILLES, "La lutte contre les logements insalubres à travers la jurisprudence du Conseil d'Etat", *Echos log.* 2008, n° 4, pp. 31 et s.

66. Art. 10, § 1^{er}, al. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, *MB* 10 novembre 2004, souligné par nous.

67. JP Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *JLMB* 2002, p. 1815, note.

68. Des "motifs d'ordre familial et sociaux" n'ont pas réussi à entamer la détermination du juge de paix de Mons, bien décidé à mettre un terme effectif au bail venu à échéance et à expulser les occupants et ce, au nom de la rotation qui doit régner dans ce parc immobilier à vocation provisoire (JP Mons II, 7 décembre 2004, *Echos log.* 2005, n° 2, p. 26).

69. Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *Echos log.* 2004, p. 29, note L. THOLOMÉ; JP Uccle, 16 avril 2007, *JLMB* 2007, p. 1006, note N. BERNARD et, enfin, la décision annotée (JP Bruxelles, 26 mai 2009). Voy. également Trib. trav. Bruxelles (req. unil.), 30 avril 2009, RG n° 09/418/B, *Justice en ligne* (www.justice-en-ligne.be), obs. N. BERNARD.

70. Art. 26 du Code flamand du logement. Et, dans l'attribution du logement social donné, le bailleur public "accorde la priorité à ceux qu'il est tenu de reloger" (art. 95 du Code flamand du logement).

71. JP Uccle, 16 avril 2007, *JLMB* 2007, p. 1006, note N. BERNARD.

sans craindre la contradiction, juge “abusif de solliciter du CPAS l’obligation de fournir à la famille G. un logement décent dont le loyer sera proportionné à ses revenus”. C’est que, très pragmatiquement, “l’offre relative aux logements pouvant correspondre aux besoins spécifiques de la famille G. est quasi inexistante, à tout le moins en région bruxelloise”, confesse-t-il⁷². A l’impossible, nul n’est tenu en quelque sorte. Autrement dit, si le relogement n’est pas assuré, le maintien dans les lieux l’est bien, lui.

8. Un simple principe correcteur, le droit au logement?

30 Il est, à travers la décision du juge de paix de Bruxelles du 26 mai 2009, une dernière inflexion à épingle, et non des moindres. On a parfois tendance à réduire l’article 23 de la Constitution à un simple appendice d’humanisation des principes civilistes traditionnels. Dépourvu de positivité propre, il n’existerait qu’à l’intérieur du droit de propriété dont il est chargé de raboter les excessives prérogatives. “[...] Le droit au logement décent joue, entre particuliers, davantage le rôle d’un *moyen de correction* des dispositions légales en matière de bail, lorsque leur application stricte conduirait à des situations difficilement acceptables au plan humain ou social”, observe à cet égard le tribunal civil de Bruxelles⁷³.

Au demeurant, cette mission d’assouplissement remplie par l’article 23 de la Constitution n’a pas émergé du néant; dans le passé, d’autres *normes* assumaient (et continuent d’assumer) cet office, comme la règle de bonne foi qui gouverne l’exécution des contrats⁷⁴ ou encore les principes généraux de droit (abus de droit, proportionnalité, équité, etc.), sans même parler de la question de l’octroi des termes et délais⁷⁵.

31 Avec, comme dans l’affaire présente, l’irruption d’une obligation de relogement, le droit à l’habitat change incontestablement de nature. On est bien au-delà, semble-t-il, du “simple” exercice d’atténuation des pouvoirs d’un propriétaire globalement conforté dans ses prétentions (et dont la satisfaction est tout juste postposée). Le bailleur – public à tout le moins – voit son assise juridique ébranlée. Le voilà contraint de modifier structurellement son mode de fonctionnement en vue de ne point laisser l’évincé sans toit. Difficile, dans ces conditions, de continuer à parler – à propos de l’article 23 de la Constitution – d’un simple attribut auxiliaire dépouillé de normativité autonome. De garde-fou

(ce qui est déjà beaucoup), il devient prescriptif. Il quitte, pour paraphraser Platon, une espèce de “monde des idées”, un arrière-plan normatif, pour occuper le devant de la scène et jouer sa propre partition.

De même, lorsqu’il emporte une obligation de relogement, le droit constitutionnel à l’habitat dépasse, et de loin, le périmètre restreint des principes traditionnels chargés de mitiger les puissants attributs du propriétaire (exécution de bonne foi des contrats, délais de grâce, équité, etc.). Aucun de ces préceptes n’est conceptuellement capable de fonder une démarche d’action positive de la part du bailleur (public) tendant à chercher – et trouver – une solution d’hébergement alternative. L’article 23 de la Constitution n’a plus rien, dès lors, de l’ornement de langage (pourvu qu’il l’ait jamais été) qui présente fatalement quelque redondance avec d’autres arguments de droit. Il ne vient plus seulement *en appui* d’autres moyens; il s’est émancipé en quelque sorte jusqu’à devenir un axe de raisonnement à lui seul et, bien plus, une règle normative à part entière, un canon *in se*. Les lignes, en définitive, sont faites pour être bougées.

72. Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *Echos log.* 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ.

73. Civ. Bruxelles, 29 janvier 2001, *JT* 2001, p. 576, souligné par nous. Voy. également Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *Echos log.* 2004, p. 29, note Luc THOLOMÉ (“Attendu que le droit à un logement décent est en effet consacré par l’article 23 de la Constitution ainsi que par l’article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels et l’article 27 de la Convention internationale des droits de l’enfant, la doctrine et la jurisprudence reconnaissent que le droit au logement décent constitue un droit subjectif, particulièrement à l’égard des institutions chargées de l’aide sociale”). Voy. également F. TULKENS et J. SOHIER, “Chronique de jurisprudence. Les cours et tribunaux (1996-1997)”, *Rev.b.dr.const.* 1997, p. 388.

74. Art. 1134 du Code civil.

75. Art. 1244 du Code civil.

