

- de condamner la défenderesse de payer toute indemnité d'occupation qui pourrait être due jusqu'à la libération intégrale des lieux ainsi qu'une indemnité équivalente à trois mois de loyer, soit mille huit cents euros,
- d'ordonner la libération de la garantie locative de 957,96 EUR, constituée le 24 septembre 2010 auprès du C.P.A.S. de Schaerbeek,
- de condamner la défenderesse aux intérêts judiciaires,

Réserveons à statuer quant aux dépens,

Observation

L'obligation de relogement, pour les agences immobilières sociales aussi

1. L'espèce commentée peut se résumer comme suit : une agence immobilière sociale saisit le juge de paix aux fins de voir validé le renon adressé par elle à une locataire habitant un logement dit de transit et dont la convention d'occupation est arrivée à échéance. Le magistrat fait droit à la demande mais, eu égard à la nature particulière du bailleur (et au droit constitutionnel au logement), autorise le maintien dans les lieux de l'intéressée aussi longtemps que l'agence ne lui aura pas fourni une habitation de substitution.

Les éléments d'intérêt ne manquent pas au sein de cette décision assurément peu commune. Quoiqu'elle soit frappée d'appel, celle-ci suscite d'ores et déjà les commentaires suivants, articulés successivement autour du statut du bailleur, du type de contrat afférent au logement de transit et, surtout, de la décision prise *in casu* par le juge. Quelques éléments d'explication d'une décision *a priori* un peu déroutante clôtureront notre propos.

1. Un bailleur particulier : une agence immobilière sociale

2. Le premier point à faire saillie de la cause annotée tient dans le statut particulier du bailleur : une agence immobilière sociale. Dès lors que la décision du juge de paix d'Ixelles a été forgée en considération directe de cette circonstance, il y a lieu de braquer un instant le projecteur sur cet outil atypique.

Il s'agit d'a.s.b.l. subsidiées par les pouvoirs publics régionaux, qui assument un rôle crucial d'intermédiation entre propriétaires et preneurs à revenus modestes. Concrètement, elles tentent de convaincre les premiers de leur confier la gestion de leur(s) bien(s), en vue de le(s) mettre en location au profit des seconds, à un tarif régulé. En contrepartie, celles qu'on surnomme les « A.I.S. » garantissent aux propriétaires la régularité absolue du paiement

du loyer (l'agence suppléant les éventuelles défaillances du preneur) et, à la fois, la remise en état du bien à la fin du bail¹.

Conçues à l'avantage mutuel des parties, ces agences immobilières d'un type nouveau sont une vingtaine en Région bruxelloise et gèrent au global 3.000 logements environ, ce qui donne la mesure de l'attractivité du système. Du reste, elles ont essaimé en Flandre et en Wallonie également².

3. C'est donc en fonction (notamment) du caractère particulier de ce bailleur que le juge a bien voulu surseoir à toute mesure d'expulsion, dans l'attente de la fourniture d'un relogement. S'il est vrai que l'A.I.S. n'est pas un bailleur comme les autres (ne serait-ce que parce qu'un accompagnement social est prodigué au preneur, destiné entre autres à l'assister dans la bonne exécution de ses obligations locatives), elle ne revêt cependant pas la qualité d'opérateur immobilier public que le lui prête, à tort, le magistrat³. Elle peut être subventionnée par la Région, l'A.I.S. n'en reste pas moins un acteur de droit *privé* (même si, parmi les plus récentes, on compte nombre d'A.I.S. communales, ce qui n'est pas le cas cependant de l'agence en cause).

Or, le malaise naît ici du fait que, lorsque le magistrat affirme que l'article 23 de la Constitution enjoint aux « pouvoirs publics » de veiller au relogement des preneurs qu'ils expulsent, les A.I.S. ne devraient justement *pas* être concernées. Pas davantage ne s'agit-il ici d'un « logement social » (comme décrit erronément par le juge) puisque, comme on va le voir, la relation locative que noue l'A.I.S. avec le locataire ne s'inscrit nullement dans le régime

¹ Voy., pour la Région bruxelloise, les articles 88 et s. du Code bruxellois du logement, ainsi que l'arrêté du Gouvernement du 28 février 2008 de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 28 mars 2008. Pour la Région wallonne: articles 193 et s. du Code wallon du logement et de l'habitat durable, et articles 6 à 11 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, *M.B.*, 10 novembre 2004. *Cf.* enfin, en Flandre, les articles 56 et s. du Code flamand du logement ainsi que l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale, *M.B.*, 16 mars 2004.

² Voy. sur le thème P. DENIS, « Contribution du secteur associatif (et, notamment, des agences immobilières sociales) à la lutte contre les logements vides et à la réhabilitation du bâti », *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs): constats et bonnes pratiques*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, La Charte, 2011, pp. 119 et s., N. BERNARD, « Les agences immobilières sociales en Région wallonne: entre consolidation et redéploiement », *Échos log.*, 2010, n° 3-4, pp. 38 et s., P. JADOUL et N. BERNARD, « Les acteurs locaux de la politique du logement: aspects individuels. Règles relatives à l'attribution de logements, nature de la relation juridique nouée, droits et obligations des parties », *Droit communal*, 2000, pp. 37 et s., N. BERNARD, « Agences immobilières sociales: la troisième voie du logement? » (en collaboration avec D. MAILLARD), *J.T.*, 1999, pp. 145 et s. ainsi que I. DURANT, « Du (re)nouveau en ce qui concerne les agences immobilières sociales (A.I.S.) », *Act. jur. baux*, 1998, pp. 98 et s.

³ Lire en creux l'article 2, 4°, du Code bruxellois du logement.

particulier de l'habitation sociale⁴, ce qui est indicatif à nouveau du caractère privé – plutôt que public – du rapport contractuel.

2. Un contrat particulier : une convention d'occupation précaire

4. Pour apprécier le bien fondé de la décision du juge, il importe de connaître, en amont, la nature exacte de la relation locative qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale; on a affaire, justement, à une relation particulière elle aussi.

En règle, les contrats que l'A.I.S. conclut avec le preneur émanent au régime traditionnel du bail de résidence principale⁵. Toutefois, les agences immobilières sociales ont été habilitées également à gérer des *logements de transit*, définis comme des habitations « destinée[s] à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois »⁶. À ne pas confondre avec les logements dits d'urgence, dont la mission est d'héberger pour un laps de temps très court (et dans l'immédiateté), des ménages en rupture brutale de logement (consécutivement à une expulsion par exemple), les logements de transit ont plutôt vocation, eux, à accueillir des personnes (des isolés la plupart du temps) qui vivent, à côté de difficultés de logement, une crise psycho-sociale nécessitant un accompagnement serré en vue de leur réinsertion⁷.

5. Le Code bruxellois du logement réserve un sort contractuel différent à ce type particulier de logements. Si, en effet, l'A.I.S. conclut d'ordinaire un « contrat type de bail » avec ses locataires, c'est ici une « convention d'occupation » qui trouve à s'appliquer⁸.

La différence n'est pas que de l'ordre de la sémantique; de fait, une série de spécificités s'observent au sein de cette convention d'occupation. Entre autres, le contrat peut être prolongé un nombre indéfini de fois, sans que la

⁴ 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.

⁵ Tel que consigné à la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, introduite 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.

⁶ Article 93, § 3, 5° du Code bruxellois du logement.

⁷ Le contenu de cet accompagnement dépend intimement de la situation (et des besoins) de l'intéressé: visites régulières à domicile, soutien éducatif concernant les responsabilités qu'impliquent un contrat de location et les règles élémentaires d'hygiène, suivi de la situation financière du locataire, guidance budgétaire, collaboration le cas échéant avec un service de médiation de dettes,...

⁸ Annexe V de l'arrêté précité du 28 février 2008. Voy. également l'article 88, § 2, alinéa 4, 1° et 3° respectivement, du Code bruxellois du logement.

durée globale excède dix-huit mois⁹. Concernant l'occupant, il est expressément « tenu » d'occuper effectivement le logement¹⁰, tout comme il est contraint d'accepter un accompagnement social (réalisé par un service social avec lequel il doit avoir signé une convention)¹¹. Il lui est formellement interdit au demeurant d'héberger d'autres personnes que celles qui font partie de la composition du ménage¹². Également, l'habitant devra tolérer les travaux de rénovation dans l'immeuble (quelle qu'en soit la durée) et renoncer à toute indemnité pour nuisance¹³. De son côté, l'A.I.S. peut mettre fin « à tout moment » à la convention d'occupation, moyennant un préavis de quinze jours (le locataire pouvant quant à en faire de même, avec préavis de huit jours)¹⁴; au passage, la brièveté de ce délai rapproche ce type de contrat des « conventions d'occupation précaire » en cours notamment dans certains logements sociaux vides (au sein desquels une occupation est tolérée jusqu'à ce que les opérations de réfection débutent effectivement)¹⁵.

Toutes ces clauses particulières sont-elles en porte-à-faux par rapport au droit commun ou au régime du bail de résidence principale? Assurément, mais la chose est assumée puisque l'arrêté précise *expressis verbis* que « la présente convention d'occupation de logement de transit n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer »¹⁶. Du reste, c'est « à titre précaire » que l'habitation est mise à disposition¹⁷.

6. On le voit, ce *corpus* de règles est significativement moins protecteur des intérêts du locataire que l'est la législation sur les baux de résidence principale. Le recours à ce type de convention n'en est pas moins autorisé, pourvu cependant que des éléments *objectifs* le justifient: (relativement) courts séjours, public fragilisé à l'égard duquel une période d'essai est indiquée, etc. Le logement régi par un contrat d'hébergement précaire, de manière géné-

⁹ Article 2, alinéa 2, de la convention type d'occupation de logement de transit établie à l'annexe V de l'arrêté précité du 28 février 2008.

¹⁰ Article 1^{er}, alinéa 5, de la convention type d'occupation de logement de transit.

¹¹ Article 1^{er}, alinéa 2, de la convention type d'occupation de logement de transit.

¹² Article 1^{er}, alinéa 4, de la convention type d'occupation de logement de transit.

¹³ Article 7, alinéa 6, de la convention type d'occupation de logement de transit.

¹⁴ Article 2, alinéa 3, de la convention type d'occupation de logement de transit.

¹⁵ Voy. I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, Gand, Story publishers, 2010. Cf., pour de plus amples développements, la réponse donnée par le Secrétaire d'État au logement à la question orale posée le 16 novembre 2010 par M. Vincent Dewolf concernant l'occupation précaire et temporaire de logements sociaux à rénover.

¹⁶ Article 1^{er}, alinéa 6, de la convention type d'occupation de logement de transit.

¹⁷ Article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la convention type d'occupation de logement de transit.

rale, n'est pas voué à constituer un lieu d'ancrage durable pour l'intéressé. La nécessité qu'il y a à assurer une rotation plus ou moins rapide des occupants dans les logements de transit (afin d'en faire profiter d'autres ménages dans le besoin¹⁸) n'apparaît guère compatible avec la rigidité des conditions de résiliation – et, plus généralement, de durée – édictées par la loi sur le bail de résidence principale. Ceci étant, l'existence de ces éléments objectifs peut toujours être soumise au contrôle et à l'appréciation du juge, lequel demeure libre de décider, au vu de la situation réelle de fait, de « requalifier » le contrat.

7. Sur un autre plan, la Région bruxelloise est-elle fondée à édicter un tel régime dérogatoire? La positive s'impose. Rappelons d'abord que, depuis 1980¹⁹ (et, pour Bruxelles, 1989²⁰), les Régions sont compétentes pour la matière du logement, dans son ensemble²¹. Par ailleurs, l'application des règles dites de compétence implicite²² fait que la Région de Bruxelles ne peut être considérée comme méconnaissant les règles répartitrices de compétence lorsqu'elle décide de promulguer, à propos des logements de transit, un régime distinct de celui du Code civil; c'est, du reste, la solution qui a été retenue

¹⁸ Comme le fait remarquer le président de la section C.P.A.S. de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, « il conviendrait de mettre en place, si besoin était par la *contrainte*, des mécanismes visant à ce que ces logements de transit et d'urgence ne soient pas immédiatement détournés de leur objectif (le transit) et permettent réellement une certaine rotation des locataires » (M. COLSON, « Le point de vue des centres publics d'action sociale », *Les expulsions de logement. Uithuiszettingen*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, La Charte (les Dossiers du *Journal des juges de paix*), 2011, p. 96).

¹⁹ Article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980.

²⁰ Loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, *M.B.*, 14 janvier 1989. Ce dont on trouvera confirmation au besoin dans les considérants B.3.3. de l'arrêt n° 95/98 de la Cour constitutionnelle du 16 septembre 1998 et B.10.2. de l'arrêt n° 69/2005 du 20 avril 2005 de la même Cour constitutionnelle.

²¹ Voy. C.A., 17 juin 1998, n° 73/98, C.A., 10 mars 1988, n° 49/88 et C.A., 30 mars 1999, 40/99, *Redrim.*, 1999, p. 199, note B. HUBEAU. Cf. également les travaux préparatoires de la loi spéciale de réforme institutionnelle (*Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1979-1980, n° 627/10, p. 89 et *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord. 1979-1980, n° 434/2, pp. 169 et 170), ainsi que l'avis de la section de législation du Conseil d'État sur le Code flamand du logement (Vlaams Parlement, avis du Conseil d'État des 18 et 25 mars 1997, sess. 1996-1997, n° 654, p. 136).

²² Fondée sur l'article 10 de la loi spéciale précitée du 8 août 1980. Voy., pour une application de la théorie des pouvoirs implicites dans le domaine des règles de salubrité des logements, les avis de la section de législation du Conseil d'État sur, respectivement, l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés, *Doc.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 1991-1992, n° A-174/1, p. 19, ainsi que sur le décret de la Région wallonne concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, *Doc.*, Cons. Rég. w., sess. ord. 1994-1995, n° 297, p. 3. Cf. par ailleurs, mais en sens contraire, l'avis de la section législation du Conseil d'État sur un avant-projet d'ordonnance relative au réaménagement des sites d'activité économique inexploités ou abandonnés (*Doc.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 1992-1993, n° A-275/1, p. 44).

(et unanimement acceptée²³) en matière de logement social²⁴. C'est donc à tort selon nous (et en vain, au vu de la décision du juge) que la défenderesse entend placer les relations locatives qui l'unissent à l'A.I.S. sous l'égide de la loi du 20 février 1991.

3. Une obligation particulière : le relogement

8. L'élément le plus marquant de la décision annotée tient, immanquablement, dans l'obligation faite à l'A.I.S. par le juge de reloger l'occupant en préalable de toute expulsion. Beaucoup a déjà été écrit sur ce thème du relogement²⁵; il ne s'agit pas ici de revenir sur le sujet, mais de mettre en exergue les éléments incontestablement neufs du présent jugement.

A. Le contenu exact de l'obligation de relogement

9. Quant à son principe tout d'abord, la décision du juge de paix du second canton d'Ixelles est remarquable, au sens littéral du terme. Celui-ci autorise en effet la locataire «à se maintenir dans les lieux loués jusqu'à ce que la demanderesse [l'agence immobilière sociale] lui ait trouvé un logement adapté à sa situation financière et familiale»; et ce, en dépit du fait que le magistrat ait pleinement validé le renon. On signalera à cet égard que certaines juridictions permettent également le maintien dans les lieux tant qu'une solution de relogement n'est pas trouvée, sans toutefois préciser l'identité du débiteur de

²³ Voy. sur ce thème N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 413 et s.

²⁴ Article 156 du Code bruxellois du logement. Cf. également C.A., 16 septembre 1998, n° 95/9: «La Région de Bruxelles-Capitale est compétente pour le logement [et] le législateur ordonnancier peut, lorsqu'il règle ces matières, intervenir aussi dans le domaine du droit commercial et du droit des sociétés ou dans celui de la législation organique des communes en invoquant l'application de l'article 10 lu en combinaison avec l'article 19, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 8 août 1980. Il est alors requis à cet effet que la réglementation adoptée soit nécessaire à l'exercice des compétences de la Région, sur ces matières se prêtent à un régime différencié et que l'incidence des dispositions en cause sur ces matières ne soit que marginale» (cons. B.3.3).

²⁵ Voy. notamment B. HUBEAU, «La problématique de relogement: le talon d'Achille de la politique du logement dans la Région flamande également?», *Les expulsions de logement. Uithuiszettingen*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, La Charte (les Dossiers du *Journal des juges de paix*), 2011, pp. 181 et s., N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Bruxelles, Larcier (coll. les Dossiers du *Journal des tribunaux*), 2010, pp. 169 et s., 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, pp. 510 et s., N. BERNARD, «Expulsions et relogement: le point sur les contraintes et les possibilités légales d'action?», *Échos log.*, 2008, n° 3, pp. 39 à 52, N. BERNARD, «Pas d'expulsion sans relogement... du moins lorsqu'il s'agit d'un bailleur public», obs. sous J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, pp. 1006 et s., T. CEDER, «Les obligations de relogement», *Mouv. comm.*, 2006, pp. 488 et s., L. THOLOMÉ, «Le souci du relogement des occupants: principe d'admissibilité d'une décision d'expulsion pour insalubrité», note sous C.E. (XIII), 12 février 2003, *Leroy et Postiau*, n° 115.808, *Échos log.*, 2003, pp. 83 et s., ainsi que B. HUBEAU, «De herhuisvestingsverplichting bij de ontbinding van de huurovereenkomst in de Sociale huisvesting», obs. sous J.P. Courtrai, 2 janvier 2001, *R.G.D.C.*, 2003, pp. 425 et s.

cette obligation de relogement (le bailleur lui-même ? le C.P.A.S. ? une société de logement social ? etc.)²⁶.

Pourtant, le preneur n'est pas lui-même exempt de reproches *in specie* puisque, de bonne source, il accusait en fin de convention un arriéré de loyer substantiel²⁷, résorbé cependant en cours d'instance; du reste, il n'a observé aucun des deux plans d'apurement à lui soumis. Pourtant encore, la baille-resse était dans son droit en mettant un terme à la convention d'occupation, attendu que cette dernière est par essence résiliable sans motif ni indemnité, dans un laps de temps très court. Pourtant toujours, le délai légal maximum d'occupation avait de toute façon expiré (dix-huit mois comme on l'a vu), de sorte que l'A.I.S. n'avait d'autre choix, en fait, que de signifier le renon; après un premier contrat d'un an, le preneur a déjà pu jouir d'une prolongation (de six mois). La décision de l'A.I.S. de mettre un terme à la convention ne saurait dès lors être imputée à l'existence à l'époque d'un arriéré de loyers (aussi conséquent puisse-t-il être). Subséquemment, c'est sans titre ni droit que l'intéressée se maintient au-delà dans les lieux.

Il n'empêche, le juge décide nonobstant de dire pour droit « qu'aucune mesure d'expulsion ne pourra être poursuivie contre la défenderesse tant qu'il n'aura pas été satisfait à l'obligation de la reloger ».

10. Le contenu exact de cette obligation mérite maintenant d'être précisé. Il ne s'agit pas seulement pour le bailleur, et la nuance est d'importance, de *s'enquérir* de l'existence d'une solution de relogement, sans plus, ni de fournir une simple assistance (comme la jurisprudence du Conseil d'État le requiert *a minima*²⁸). Pas davantage, un délai de grâce de quelques semaines accordé aux occupants

²⁶ Voy. notamment J.P. Grâce-Hollogne, 23 juillet 2002, *Échos log.*, 2002, p. 206 et J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, *Échos log.*, 2000, p. 124. Cf. aussi Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ: « La mission du C.P.A.S. en matière d'aide au logement n'est toutefois pas illimitée. Le C.P.A.S. 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 ».

²⁷ Deux mille euros environ.

²⁸ Voy. C.E. (VI réf.), 16 juillet 2009, *Peluso*, n° 195.360, *Échos log.*, 2009, n° 4, p. 7, C.E. (VI réf.), 7 avril 2006, *Van Rossem et Colard*, n° 157.426, *Échos log.*, 2007, n° 1, p. 31, C.E. (XIII réf.), 26 janvier 2005, *Leroy et Postiau*, n° 139.837, C.E. (VI réf.), 5 novembre 2004, *du Bois d'Enghien et Lefèbvre*, n° 137.037, C.E. (XIII réf.), 12 février 2003, *Leroy et Postiau*, n° 115.808, *Échos log.*, 2003, p. 80, note L. THOLOMÉ, C.E. (XIII réf.), 27 mars 2002, *Rosier*, n° 105.215, *Échos log.*, 2002, p. 69, C.E. (XIII réf.), 9 novembre 2001, *Kocyigit*, n° 100.705, *Échos log.*, 2002, pp. 72 et s., C.E. (XIII réf.), 23 septembre 1999, *Jadoul*, n° 82.382, *Amén.*, 2000, p. 196, note N. VAN DAMME et A.P.T., 1999/1, p. 74, note M. QUINTIN ainsi que C.E. (VII), 28 avril 1966, *Baetens et Beernaert*, n° 11.779. Cf. sur ce thème P. VERSAILLES, « La lutte contre les logements insalubres à travers la jurisprudence du Conseil d'État », *Échos log.*, 2008, n° 4, pp. 31 et s., M. MULLER et V. RAMELOT, « La marge de manœuvre de la commune », *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, sous la direction de N. BERNARD et G. DE PAUW, Bruxelles, Bruylant, 2004, pp. 80 et s., ainsi que Fr. LAMBOTTE et V. RAMELOT, « Le rôle éventuel des règlements communaux contre l'insalubrité », *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, sous la direction de N. BERNARD et G. DE PAUW, Bruxelles, Bruylant, 2004, pp. 49 et s.

pour vider la place (comme admis dans plusieurs espèces²⁹) ne suffit aux yeux du magistrat cantonal. Et ce n'est pas non plus une « simple » aide financière pour acquitter le loyer qui, comme dans certaines affaires, est octroyée ici³⁰.

Plus fondamentalement, c'est le relogement lui-même qui est ordonné, physiquement; il appartient donc à l'agence immobilière sociale de *fournir* ce point de chute. On a bel et bien affaire à une obligation de résultat. En cela seul, l'espèce commentée est déjà digne d'intérêt puisque nulle contrainte de ce type n'existe en fait dans la législation actuelle; on est donc en présence d'une création essentiellement prétorienne.

On relèvera cependant qu'ici, aucune exigence qualitative afférente au logement proposé en guise d'alternative n'est formulée, alors que, dans d'autres dossiers, la justice a légitimé le refus par l'occupant de la solution suggérée vu la trop grande différence existant par rapport à l'habitation actuelle (située dans un « environnement très calme et rural, idéal pour des enfants actifs », alors que le point de chute envisagé est sis sur une artère « très fréquentée »)³¹. En tout état de cause, ce souci de ne point régresser dans les conditions d'habitat (et en qualité de vie) en raison d'une expulsion – suivie d'un relogement – n'est pas isolé; il est exprimé³² par la section d'administration du Conseil d'État par exemple, depuis longtemps déjà³³.

B. Des circonstances d'espèce particulières

11. Déjà audacieuse en son principe, la cause annotée excipe d'une quadruple particularité. On pointera successivement à cet égard la nature (privée) du débiteur de l'obligation de relogement, l'absence de responsabilité du locataire quant à la recherche d'une habitation alternative, le fait que ce devoir de relogement s'enclenche en dehors de toute situation d'insalubrité et, enfin, le caractère sans titre ni droit de l'occupation.

12. Certes, tout d'abord, le jugement annoté n'est pas complètement inédit. Mais si des décisions de la même eau ont déjà été prononcées, ce fut à l'encontre de bailleurs *publics* ou assimilés: centre public d'action sociale (qu'il soit propriétaire³⁴ ou non³⁵ de l'immeuble d'où sont expulsés les occupants),

²⁹ Voy. notamment J.P. Uccle, 21 avril 2010, inédit, R.G. n° 10A396.

³⁰ Trib. trav. Nivelles (II), 8 novembre 2005, *Chr. D.S.*, 2008, p. 108, Cour trav. Liège, 13 février 1996, *Chr. D.S.*, 1996, p. 568, note H. FUNCK.

³¹ J.P. Hal, 11 avril 2007, *Huur*, 2008, p. 212.

³² Sous l'angle de la salubrité.

³³ « L'évacuation de l'habitation insalubre n'est plus un objectif en soi mais tout simplement un moyen pour arriver à reloger les personnes évacuées de taudis dans des habitations salubres » (C.E. (VII), 28 avril 1966, *Baetens et Beernaert*, n° 11.779, *R.A.A.C.E.*, 1966, p. 392).

³⁴ Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ.

³⁵ J.P. Uccle, 29 juillet 2010, inédit, R.G. n° 10A861, Cour trav. Bruxelles (VIII), 22 décembre 2004, *Échos log.*, 2005, n° 3-4, p. 21 ou encore Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n° 7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS.

régie foncière régionale³⁶, société de logement social³⁷ ou encore FEDASIL³⁸. Ici en revanche, c'est un acteur de droit privé qui ainsi contraint. Or, plusieurs décisions de justice s'accordent à réserver aux organes de droit public la charge de mettre en œuvre le droit constitutionnel au logement (via la fourniture aux occupants évincés d'une habitation de substitution), déchargeant du même coup les particuliers³⁹.

Le bailleur privé n'est donc, en règle, pas concerné par le relogement, quand bien même son propre comportement serait en cause dans l'apparition des problèmes de salubrité qui ont conduit à la fermeture du bien. Cette considération n'a cependant pas empêché la Flandre de prendre une mesure permettant, en cas d'insalubrité du bien, de faire supporter les frais de relogement par le bailleur en tort⁴⁰, ni le législateur fédéral d'imposer au bailleur marchand de sommeil la prise en charge des frais de relogement des victimes⁴¹. De son côté, la France a emprunté une voie similaire⁴².

³⁶ J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1003, obs. N. BERNARD.

³⁷ J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 33, J.P. Neerpelt-Lommel, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 191 et J.P. Louvain (II), 16 avril 1996, *Huur.*, 1996, note C. VAN DER ELST. *Contra*: Civ. Bruxelles (LXXV), 19 novembre 2010, inédit, R.G. n° 2009/3687/A.

³⁸ Trib. trav. Bruxelles (req. unil.), 30 avril 2009, inédit, R.G. n° 09/9382.

³⁹ Voy. entre autres J.P. Bruxelles (II), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 482, J.P. Bruxelles (II), 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, obs. A. VANDEBURIE et Civ. Bruxelles (XVI), 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576.

⁴⁰ Article 15, § 1^{er}, alinéa 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, *M.B.*, 5 octobre 2006. Force est toutefois de constater que, dans la pratique, cette disposition ne jouit que d'une effectivité minimale; voy. à cet égard N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Bruxelles, Larcier (coll. les Dossiers du *Journal des tribunaux*), 2010, pp. 169 et s.

⁴¹ Article 433quinquiesdecies du Code pénal, inséré par l'article 21 de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *M.B.*, 2 septembre 2005. Voy. sur le thème M.-A. BEERNART et P. LECOCQ, «La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil», *Rev. dr. pén. crim.*, 2006, pp. 351 et s., Ch.-E. CLESSE, «La répression des marchands de sommeil», *Actualités de droit pénal et de procédure pénale*, Bruxelles, Larcier, Commission Université-Palais, 2006, pp. 243 et s., N. BERNARD et B. LOUVEAUX, «La responsabilité pénale des parties au contrat de bail», *Jurim pratique*, 2010/1, pp. 103 et s. ainsi que Ch.-E. CLESSE, «Les marchands de sommeil. Questions spéciales», *Traite des êtres humains*, sous la direction de Ch.-E. CLESSE, Bruxelles, La Charte, 2010, pp. 123 et s.

⁴² «En cas d'interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire [...] est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. À défaut, le représentant de l'État 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 hypo-

13. Force est de constater, ensuite, que le juge ne partage en rien la charge de trouver un relogement entre les deux parties (bailleur *et* preneur), seule la première étant commise à cette tâche. Il n'en va pas toujours de même; ainsi d'une décision rendue par le juge de paix de Grâce-Hollogne à propos d'un logement de transit justement⁴³. D'un côté, le magistrat reconnaît que, «en mettant temporairement à la disposition de [...] un logement de transit, la commune poursuit une finalité sociale fondamentale: elle contribue à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine, le temps de trouver un logement décent conforme au souhait de l'article 23 de la Constitution». D'un autre, il se refuse à faire reposer sur la commune la responsabilité *exclusive* de la fourniture d'un logement au bénéfice des démunis, car «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»⁴⁴. 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»⁴⁵. Dans le même registre, le président du tribunal civil de Bruxelles a fermement exhorté à «collaborer de façon efficiente» à son propre relogement le ménage dont il avait refusé l'expulsion, pour absence justement d'une solution de relogement⁴⁶; ainsi, les habitants ne sont «pas dispensés de faire eux-mêmes les démarches en vue de trouver un logement», souligne-t-il, s'appuyant sur la jurisprudence du Conseil d'État⁴⁷. En Wallonie, enfin, l'agence immobilière sociale «*assiste* [...] le locataire expulsé dans ses démarches en vue de se reloger»⁴⁸, ce qui est indicatif d'un certain rapport de subsidiarité entre l'intervention publique et l'office du preneur.

Tout autre cependant est la situation où l'intéressé est affecté de troubles qui le rendent *inapte* à prospecter. Jugé ainsi qu'«il est inadmissible que [le

thèque légale sur l'immeuble» (art. 181 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, *J.O.*, 14 décembre 2000). Voy. aujourd'hui les articles L521-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation, spéc. les articles L521-1, alinéa 2, et L521-3-1, II.

⁴³ En Wallonie, l'acception réglementaire donnée au logement de transit est quelque peu différente. Voy. à cet égard l'article 31 du Code wallon du logement et de l'habitat durable, ainsi que l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit, *M.B.*, 10 avril 2012.

⁴⁴ J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1817, note.

⁴⁵ 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 (J.P. Mons II, 7 décembre 2004, *Échos log.*, 2005, n° 2, p. 26). Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 27 mars 2001, *Échos log.*, 2002, p. 26 (où la locataire avait été stigmatisée pour avoir «adopté la politique de l'autruche»).

⁴⁶ Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ.

⁴⁷ Notamment, C.E., 2 avril 1982, n° 22.178.

⁴⁸ Article 10, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté précité du 23 septembre 2004, souligné par nous.

C.P.A.S.], qui a notamment un rôle préventif et qui ne devait pas ignorer la situation de Monsieur T., exige d'un homme qui souffre de troubles physiologiques et psychiques de rechercher lui-même un logement décent, d'un prix abordable sur le territoire de la commune»⁴⁹.

14. Par ailleurs, et il s'agit du troisième motif d'étonnement tiré de la décision, l'obligation de relogement a principalement cours en cas d'expulsion *pour cause d'insalubrité*, lorsque les motifs à l'origine de l'éviction tiennent à l'état du bien. La chose se vérifie aussi bien sur le plan des textes de loi (Bruxelles⁵⁰, Wallonie⁵¹, Flandre⁵²) que de la jurisprudence⁵³. En substance, le raisonnement adopté est le suivant: chargée de procéder elle-même, physiquement, à l'expulsion (puisqu'il lui revient de décréter la fermeture du bien non conforme aux règles de salubrité), la puissance publique – régionale ou locale – ne saurait se désintéresser du sort des personnes qu'elle «prive» ainsi, fût-ce pour des motifs légitimes voire impérieux, de leur habitation. Et la situation du preneur évincé mérite d'autant plus d'être prise en considération que, la plupart du temps, sa responsabilité est peu engagée dans la survenance des causes d'insalubrité; il n'a pas à pâtir, en d'autres termes, de la négligence de son cocontractant.

À cette aune, l'espèce commentée a ceci d'interpellant qu'elle impose une obligation de relogement en dehors de tout contexte d'insalubrité. La mise à la rue s'impose non pas en raison de malfaçons qui rendraient le bien impropre à l'habitation, mais parce que la convention d'occupation arrive à échéance, tout simplement.

15. Enfin, on relèvera que le juge décide ici de prémunir contre l'expulsion un ménage occupant le bien en question non pas de façon légale, mais *sans titre ni droit* (puisque la famille se maintient dans la place en dépit de l'expiration de la convention). La chose pour autant, n'a rien d'exceptionnel⁵⁴.

⁴⁹ Cour trav. Bruxelles (VIII), 22 décembre 2004, *Échos log.*, 2005, n° 3-4, p. 21.

⁵⁰ Article 17, alinéa 2, du Code bruxellois du logement.

⁵¹ Article 7, alinéas 5 et s., du Code wallon du logement et de l'habitat durable, insérés par l'article 13 du décret du Parlement wallon du 9 février 2012 modifiant le Code wallon du logement, *M.B.*, 9 mars 2012.

⁵² Article 15, § 1^{er}, alinéas 5 et s., du Code flamand du logement. Voy. également l'article 26.

⁵³ Cf. entre autres J.P. Bruxelles (IV), 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, obs. N. BERNARD et Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n° 7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS. Voy. également les décisions de la section du contentieux administratif du Conseil d'État citées à la note 28.

⁵⁴ Cf. notamment J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1003, obs. N. BERNARD et Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ. Voy. également, J.P. Ixelles, 3 décembre 1997, *Act. jur. baux*, 1998, p. 57 et J.P. Uccle, 21 avril 2010, inédit, *R.G.* n° 10A396. Pour une application en France: Cour d'appel de Paris, 11 mars 2010, *Échos log.*, 2010, n° 2, pp. 34 et s.

Lorsque les juges ont, en revanche, affaire à des squatteurs (autre forme d'occupation sans titre ni droit, mais provoquée cette fois par une entrée non autorisée dans les lieux), ils tendent alors à récuser toute espèce d'obligation de relogement⁵⁵.

4. Éléments d'explication

16. Comment, eu égard aux considérations précitées, expliquer la décision prise par le juge de paix du second canton d'Ixelles? Trois facteurs au moins paraissent pouvoir être avancés.

A. La vocation sociale du bailleur

17. D'abord, le bailleur a beau ne pas élarger au rang des acteurs publics *sensu stricto*, il revêt une incontestable importance sociétale, de par la mission qui lui est réglementairement dévolue (loger prioritairement les ménages défavorisés⁵⁶) et, à la fois, de par son mode de financement (intégralement redevable aux autorités). Du reste, ce n'est pas la première fois qu'une A.I.S. est contrainte par une obligation de ce type puisque, malgré les arriérés de loyer qui lui étaient incontestablement dus, une agence de location sociale flamande⁵⁷ a vu sa demande de résolution judiciaire du contrat (pour inexécution fautive) rejetée au motif qu'elle n'avait fourni aucune solution de relogement. Par ailleurs, a déjà été « condamnée » à fournir une habitation de substitution une société anonyme de droit privé, agissant pour le compte d'un C.P.A.S.⁵⁸ (lequel lui avait confié la gestion locative de son parc⁵⁹); ici aussi, la « vocation sociale » du bailleur avait été expressément mise en avant pour justifier la décision.

En somme, l'agence immobilière sociale n'est *pas* un bailleur privé comme les autres; au-delà de la réalisation de ses intérêts particuliers, elle est censée en effet assumer une fonction d'intérêt général⁶⁰ (même s'il n'est pas sûr pour autant que les A.I.S. puissent, comme les sociétés de logement social, se prévaloir officiellement d'une « mission de service public »⁶¹). Il

⁵⁵ Entre autres, J.P. Louvain (I), 30 juin 1999, *R.W.*, 1999-2000, p. 1033.

⁵⁶ Voy. entre autres J.P. Bruxelles (II), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 482, J.P. Bruxelles (II), 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, obs. A. VANDEBURIE et Civ. Bruxelles (XVI), 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576.

⁵⁷ L'équivalent des agences immobilières sociales en application en Wallonie et à Bruxelles.

⁵⁸ J.P. Bruxelles (IV), 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, obs. N. BERNARD.

⁵⁹ Le C.P.A.S. étant lui-même bailleur emphytéotique des biens en question.

⁶⁰ Voy., sur une question approuvante (les firmes privées chargées du contrôle et de la perception des redevances de stationnement effectuent-elles ou non un service public?), Cass., 29 mai 2009, *J.T.*, 2009, p. 573, note D. DE ROY.

⁶¹ Les sociétés de logement « poursuivent des missions de service public et notamment: [...] favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires », prescrit le Code bruxellois du logement (art. 57, 3°). « La mission confiée à ces sociétés [de logement social] est un

n'est pas anodin à cet égard que les différents codes régionaux du logement qui instituent ces agences se réclament, tous, du droit au logement, placé à leur fronton⁶². Précisément, la mise à disposition de logements de transit a été présentée comme une « finalité sociale fondamentale », on l'a vu⁶³. Cette qualité d'intérêt général s'attache autant aux actions concrètes réalisées (mettre à bail des biens accessibles financièrement à des ménages socialement vulnérables) qu'à des statuts prédéterminés.

L'enjeu ? La finalité d'intérêt général du bailleur a pour effet de tempérer dans certaines circonstances la rigueur des principes civilistes et contractuels qui gouvernent le rapport locatif (même s'il ne s'agit certainement pas non plus de tout « passer » au preneur⁶⁴). Plus spécifiquement, les prérogatives que l'A.I.S. tire du contrat de location sont intimement conditionnées par le rôle qu'elle remplit ; ne pas respecter cette mission revient, pour l'agence immobilière sociale, à saper sa propre raison d'être, voire à miner sa légitimité⁶⁵.

18. Certes, on le répète, l'A.I.S. n'avait d'autre choix en l'espèce que de mettre un terme à la convention, le délai maximum légal d'occupation ayant pris fin. Il convient cependant de ne pas oublier que ce type particulier de contrat (une convention d'occupation plutôt qu'un bail) est assorti d'une *ratio legis* elle aussi

service public », appuie pour sa part la Cour de cassation. « Ces sociétés ont entre autres pour but de donner en location aux groupes défavorisés de la population, des habitations modestes dont les prix de location ne dépassent pas ce que les personnes bénéficiaires peuvent payer » (Cass., 10 février 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 661 et *J.J.P.*, 1983, p. 230, note B. JADOT).

⁶² Article 3 du Code flamand du logement, article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code wallon du logement et article 3 du Code bruxellois du logement.

⁶³ 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 » (J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, souligné par nous).

⁶⁴ Certes, dans le parc social au sens strict, « 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 » (J.P. Grâce-Hollogne, 19 septembre 2006, *J.L.M.B.*, 2008, p. 511).

⁶⁵ Ainsi, dans le domaine du logement social, le bailleur « ne peut user de ses pouvoirs que dans le but en vue duquel ils lui ont été conférés, une compétence de droit public étant toujours attribuée en fonction de l'intérêt général » (J.P. Charleroi, 12 janvier 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 310). Par ailleurs, la mise à disposition de logements sociaux a ainsi été considérée par le juge de paix de Louvain comme une « tâche de l'autorité », que l'État délègue en quelque sorte aux sociétés de logement ; ces dernières sont tenues dès lors de « travailler en vue de la sauvegarde de l'intérêt général ou social » (J.P. Louvain, 30 mai 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 271, traduction Jura). « En conséquence, les sociétés de logement social ne peuvent agir, même en leur qualité de bailleuses, qu'en vertu de ce principe de finalité et de spécialité. Elles ne poursuivent pas la réalisation d'intérêts privés mais la réalisation d'un service public » (P. VERSAILLES, « Le logement social et le droit au logement », *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p. 221).

particulière: faire en sorte que, à l'échéance des dix-huit mois, l'occupant ne se voie pas expulsé mais que, tout à l'inverse, il lui soit proposé un *contrat de bail* en bonne et due forme. La convention d'occupation a été conçue en effet comme une sorte de « temps d'épreuve » à l'issue duquel, en cas d'évaluation positive, l'A.I.S. fait normalement « glisser » l'intéressé dans un bail de résidence principale régi par la loi du 20 février 1991; l'occupant qui, au cours de cette première année et demie, a apporté la démonstration de ses bonnes aptitudes locatives doit alors être stabilisé et installé dans une relation davantage pérenne. En Wallonie, par ailleurs, 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 [...] »⁶⁶.

Le problème, ici, réside dans le fait que cette prolongation ou ce changement de statut n'a *pas* été proposé, les difficultés de paiement de loyer (couplées à un manque d'assiduité de l'intéressée à suivre les plans d'apurement) ayant achevé de convaincre l'agence immobilière sociale de l'inutilité de poursuivre commerce juridique avec la locataire en question.

B. Efforts du locataire et « obligations correspondantes »

19. Par ailleurs, le juge a probablement tenu compte, dans sa décision, des efforts déployés par la locataire pour résorber sa dette. Le remboursement était peut-être tardif (puisque la justice était déjà saisie), mais il a vraisemblablement pesé d'un poids certain. La jurisprudence en tous cas se montre sensible aux démarches accomplies par le locataire⁶⁷ (ou le propriétaire, débiteur hypothécaire⁶⁸) pour minorer l'ampleur de l'impayé.

⁶⁶ Article 10, alinéas 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, *M.B.*, 13 mars 1999. Cette disposition a cependant été remplacée récemment par « La société garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, l'accès à l'accompagnement social », celui-ci étant vu comme « l'ensemble des moyens mis en œuvre par les acteurs sociaux, pour aider les occupants d'un logement loué par un opérateur immobilier afin qu'ils puissent s'insérer socialement dans le cadre de vie, utiliser leur logement de manière adéquate, comprendre et respecter leurs devoirs contractuels, accéder à une aide adaptée à leur situation et à leurs besoins, auprès des services existants dans le secteur de l'aide à la personne et de l'action sociale, et de manière plus spécifique: pour les logements de transit, obtenir une aide dans la recherche active d'un autre logement dans les délais compatibles avec leur situation, la mise en ordre de leur situation administrative et sociale, la constitution d'une garantie locative ». Voy. respectivement l'article 4, § 18, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 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, *M.B.*, 10 avril 2012, ainsi que l'article 1^{er}, 11^{ter}, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'article 3, 9^o, du décret précité du 9 février 2012.

⁶⁷ J.P. Uccle, 29 juillet 2010, inédit, R.G. n° 10A861, J.P. Grâce-Hollogne, 23 septembre 2003, *J.L.M.B.*, 2005, p. 797 et J.P. Uccle, 15 février 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 164.

⁶⁸ Liège, 23 juin 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1050, obs. P. DEJEMPEPE.

On a là, au moins implicitement, une manifestation éloquente des fameuses « obligations correspondantes » attachées par le Constituant à la titularité du droit au logement⁶⁹. Dans l'État 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 résolution de sa difficulté socio-économique⁷⁰.

20. De manière générale, inexécution contractuelle (retard dans le paiement du loyer, ici) ne signifie pas nécessairement mauvaise foi du preneur ou intention maligne. Vu la précarité ambiante, le locataire défavorisé (sans emploi par exemple) est continuellement tenu de procéder à des arbitrages cruels entre les dépenses qu'il peut se permettre; il arrive que la sélection se fasse au détriment de la dette de loyer. Or, ce preneur ne requiert pas moins protection de la part du législateur, sinon plus⁷¹. Du reste, certains droits sont à ce point fondamentaux qu'ils n'ont pas à se « mériter », comme le droit à la dignité humaine; celui-ci n'apparaît-il pas, au sein de l'article 23 de la Constitution, comme un *préalable*, indépendamment de toute idée de devoir⁷²?

C. L'article 23 de la Constitution

21. Il est un dernier argument qui, *last but not least*, a sans doute joué en faveur de l'occupant: l'invocation du droit constitutionnel au logement. L'article 23 de notre charte fondamentale est expressément mobilisé en effet par le juge (« Le droit au logement, consacré par les articles 23 de la Constitution et 3 du Code bruxellois du logement, implique en principe qu'un juge ne puisse faire droit à une demande d'expulsion d'un locataire social [*sic*], tel que la défenderesse, qui se maintient sans titre ni droit dans un immeuble qui lui sert de logement social, alors que le bail a pris fin, sans enjoindre aux pouvoirs publics [...] de reloger préalablement »). Par là, cette disposition confirme l'importante force argumentative que lui prêtent les cours et tribunaux⁷³.

⁶⁹ Article 23, alinéa 2, de la Constitution.

⁷⁰ Voy. sur le thème D. DUMONT, « Vers un État social "actif"? », *J.T.*, 2008, pp. 133 et s., N. BERNARD, « Le contrat d'intégration sociale comme matérialisation paradigmatique des 'obligations correspondantes' de l'article 23 de la Constitution? », *La responsabilité, face cachée des droits de l'homme*, sous la direction de H. DUMONT, Fr. OST et S. VAN DROOGHENBROECK, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 325 et s. Cf., plus généralement, B. HUBEAU et D. GELDOLF, « Het spanningsveld tussen activeren en rechtsontwikkeling », *Handboek samenlevingsopbouw in Vlaanderen*, sous la direction de A. DESMET *et al.*, Bruges, La Charte, 2008, pp. 127 et s.

⁷¹ Relevons à cet égard la proposition de décret déposée au Parlement wallon le 8 juin 2010 par MM. Stoffels et consorts modifiant l'article 23, § 1^{er}, 5°, du Code wallon du logement et visant à compléter le dispositif en matière d'assurance contre la perte de revenu, *Doc. parl. w.*, sess. ord. 2009-2010, n° 196/1.

⁷² Comp. les alinéas 1 et 2 dudit article 23, les « obligations correspondantes » du titulaire du droit économique, social et culturel ne figurant que dans le *deuxième* alinéa.

⁷³ Voy. entre autres 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.

22. Une mise en perspective s'impose ici. On a pu se demander d'abord si, après sa promulgation, l'article 23 de la Constitution allait faire l'objet d'une exploitation rapide par les plaideurs et les juridictions ou si, à l'inverse, il lui faudrait du temps pour se frayer un chemin jusqu'aux prétoires. La question revêtait un intérêt supplémentaire dans la mesure où, prérogative programmatique par excellence, le droit au logement n'était pas censé, *a priori*, trouver une application devant les cours et tribunaux⁷⁴, obligeant en effet les *législateurs* au premier chef⁷⁵. Or, les plaideurs n'ont pas tardé à s'emparer de cet attribut inédit et, en retour, les magistrats n'ont pas davantage hésité à intégrer, dès le début, le droit au logement dans leurs motivations. Vu l'insistance mise par les travaux préparatoires sur l'absence d'effet direct attaché à l'article 23 de la Constitution⁷⁶, on ne s'attendait assurément pas à voir celui-ci mobilisé aussi prestement par les cours et tribunaux (par exemple, pas avant un certain délai, le temps que se décante la question de la juridicité de cette disposition programmatique, ou encore que soient adoptées les premières mesures législatives visant à concrétiser le droit au logement). La phase « d'infusion » n'a donc pas duré outre mesure.

Au total, une centaine de décisions de justice a été prise, sur pied de l'article 23 de la Constitution expressément. Ce, dans toutes les matières : civile, pénale, administrative, ... Et aussi bien des œuvres des juridictions de fond que des juridictions suprêmes⁷⁷.

23. Succinctement, il est permis de tirer de cette vaste jurisprudence en matière de droit au logement les quelques enseignements (non limitatifs) suivants. D'abord, les décisions relatives à l'article 23 ne se cantonnent nullement au secteur du logement social ; elles concernent le parc de logements *privés* également, dans une proportion plus de deux fois plus importante⁷⁸.

⁷⁴ Cf. J. FIERENS, « L'efficacité juridique de la consécration des droits économiques, sociaux et culturels », *Le point sur les droits de l'homme*, Liège, Édition Formation permanente CUP-Université de Liège, 2000, pp. 169 et s., P. LAMBERT, « Le droit de l'homme à un logement décent », *Rev. trim. D.H.*, 2001, pp. 47 et s., B. HUBEAU, « Het recht op behoorlijke huisvesting (art. 23 Grondwet) en het privaatrecht », note sous J.P. Ixelles, 6 mars 1995, *R.G.D.C.*, 1996, pp. 300 et s., ainsi que N. BERNARD, « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », *R.B.D.C.*, 2001/2, pp. 155 et s.

⁷⁵ Au regard en tous cas de l'alinéa 2 de l'article 23 de la Constitution.

⁷⁶ Révision du titre II de la Constitution, en vue d'y insérer un article 24bis relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, développements, *Doc. parl.*, Sénat, sess. extr. 1991-1992, n° 100-2/1, p. 4 et n° 100-2/3, pp. 4, 9 et 11. Voy. à et égard C.E. (V), 14 janvier 1999, *Communauté française, Région wallonne et De Wagter*, n° 78.153, cons. B.3.2.4.1 : « les droits économiques et sociaux de l'article 23 sont en principe sans effet direct [et] dès lors, ils ne peuvent être invoqués devant le juge sur la seule base de leur inscription dans la Constitution ». Cf. également C.E. (X), 3 juillet 1995, *Beerts*, n° 54.196.

⁷⁷ Voy., pour une large recension, N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps à l'article 23 de la Constitution*, Bruxelles, Larcier, 2011.

⁷⁸ Voy., pour un échantillon de quelques-unes des décisions les plus récentes, J.P. Uccle, 16 octobre 2009, inédit, R.G. n° 09A1628, J.P. Florennes-Walcourt, 6 octobre 2009, inédit, R.G. n° 09A253, J.P. Grâce-Hollogne, 24 février 2009, inédit, R.G. n° 07A174 (un sommaire de cette décision est paru à la *J.L.M.B.*, 2010, p. 1880), J.P. Audenarde-Kruishoutem, 18 décembre 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 348, ou encore J.P. Hal, 11 avril 2007, *Huur*, 2008, p. 212.

Difficile, à cette aune, de soutenir encore la thèse de l'absence de tout effet horizontal du droit constitutionnel au logement puisque ce sont bien des particuliers qui, la plupart du temps, ont été priés par le juge de prendre en compte l'article 23⁷⁹. Pour autant, l'article 23 ne donne pas systématiquement lieu à une décision favorable au preneur⁸⁰ (le secteur du logement social ne faisant pas exception⁸¹) ou à l'occupant sans titre ni droit⁸², tant s'en faut.

Sur le plan du fond, le résultat principal postulé – et obtenu – par les plaideurs qui ont invoqué avec fruit cette disposition constitutionnelle consiste précisément dans le maintien dans les lieux. Le droit au logement, manifestement, sert d'abord à éviter une mise à la rue⁸³, comme dans l'espèce annotée. Pour autant, l'article 23 de la Constitution ne déploie pas *que* des effets de types négatif ou défensif. Loin de ne prescrire que de tels devoirs d'abstention (ne pas résilier, ne pas expulser, ...), il peut aussi imposer aussi – certes de manière plus marginale – des prestations *positives*, tenant dans la mise à disposition concrète de logements⁸⁴ ou de solutions de relogement⁸⁵ (ou encore, subsidiairement, dans l'octroi d'une aide financière au loyer⁸⁶ ou à l'installation⁸⁷). Et, parfois, c'est de *terrains* qu'il s'agit (au profit des gens du

⁷⁹ Voy. de manière générale sur la question B. DE VOS, *Horizontale werking van grondrechten. Een kritiek*, Antwerpen, Maklu, 2010, J. VANWIJNGAERDEN, « De werking van grondrechten tussen particulieren, geïllustreerd met voorbeelden », *Jura Falc.*, 2007-08, n° 2, pp. 217 et s., S. VAN DROOGHENBROECK, « La loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination : les défis d'une "horizontalisation" des droits de l'homme », *A.P.T.*, 2003/3-4, pp. 208 et s., S. VAN DROOGHENBROECK, « L'horizontalisation des droits de l'homme », *La responsabilité, face cachée des droits de l'homme*, sous la direction de H. DUMONT, Fr. OST et S. VAN DROOGHENBROECK, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 355 et s., ainsi qu'A. VAN OEVELEN, « De horizontale werking van het recht op behoorlijke huisvesting in het Belgische huurrecht », *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België*, sous la direction de B. HUBEAU et R. DE LANGE, Antwerpen, Maklu, 1995, pp. 113 et s.

⁸⁰ Notamment J.P. Ixelles (II), 27 avril 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 122, note B. HUBEAU.

⁸¹ J.P. Grâce-Hollogne, 29 décembre 2009, inédit, R.G. n° 09A216, Civ. Bruxelles (LXXV), 19 novembre 2010, inédit, R.G. n° 2009/3687/A et Civ. Bruxelles (LXXV), 2 décembre 2010, inédit, R.G. n° 10/1506/A.

⁸² Civ. Bruxelles (XVI), 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576, J.P. Bruxelles (II), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 482, obs. A. VANDEBURIE et J.P. Bruxelles (II), 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, obs. A. VANDEBURIE.

⁸³ Voy. entre autres J.P. Audenarde-Kruishoutem, 18 décembre 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 348, J.P. Uccle, 29 juillet 2010, inédit, R.G. n° 10A861, J.P. Hal, 11 avril 2007, *Huur*, 2008, p. 212, J.P. Uccle, 16 octobre 2009, inédit, R.G. n° 09A1628, J.P. Ixelles, 3 décembre 1997, *Act. jur. baux*, 1998, p. 57, J.P. Florennes-Walcourt, 6 octobre 2009, inédit, R.G. n° 09A253, J.P. Uccle, 15 mars 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 166, J.P. Uccle, 15 février 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 164.

⁸⁴ Trib. trav. Bruxelles (req. unil.), 30 avril 2009, inédit, R.G. n° 09/9382.

⁸⁵ Voy., outre l'espèce annotée, J.P. Uccle, 8 novembre 2010, inédit, R.G. n° 10A1961, J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1003, obs. N. BERNARD et Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50 et *Échos log.*, 2004, p. 30, note L. THOLOMÉ.

⁸⁶ Trib. trav. Nivelles (II), 8 novembre 2005, *Chr. D.S.*, 2008, p. 108.

⁸⁷ Trib. trav. Bruxelles (XVI), 20 mars 2009, inédit, R.G. n° 16-144/08. Ce jugement a fait l'objet d'une publication par sommaire (*Chr. D.S.*, 2010, p. 116), mais la revue indique erronément la date du 19 décembre 2008.

voyage⁸⁸), voire de soutiens *immatériels* (comme un administrateur provisoire destiné à assister un senior dans la gestion de son logement⁸⁹). Si, précisément, une obligation de résultat s'est conçue plus ou moins aisément à propos d'une obligation de ne pas faire, elle a trouvé également à s'appliquer vis-à-vis d'obligations *de faire*⁹⁰, ce qui ne constitue pas le moindre des enseignements, assurément⁹¹.

S'il est un autre domaine où l'article 23 a fait florès, c'est celui de la décence du logement et de la salubrité. Parce qu'elles se réclament de cette disposition fondamentale, qu'elles sont chargées de mettre en œuvre, les normes de qualité portées par les Régions ont été unanimement hissées au rang d'ordre public par la jurisprudence, avec pour conséquence la nullité (absolue) du bail portant sur un bien non conforme⁹². Un mouvement similaire, quoique moins appuyé, s'observe au niveau fédéral également⁹³; des défauts dans le logement ont donc, par leur gravité, attenté à la dignité humaine à un degré tel que le bail devait encourir l'annulation⁹⁴.

Enfin, l'article 23 peut intervenir non seulement lors de l'examen au fond de l'affaire mais également en aval, lors de la procédure proprement dite d'expulsion⁹⁵. Et, toujours sur le plan procédural, signalons encore l'invocation du droit constitutionnel au logement a eu pour effet de désamorcer⁹⁶ – ou même invalider⁹⁷ – des clauses résolutoires expresses (dans le domaine du bail social).

⁸⁸ J.P. Verviers (II), 30 juin 2000, *Échos log.*, 2000, p. 119.

⁸⁹ J.P. Nivelles, 22 juin 2010, inédit, R.G. n° 10B9928.

⁹⁰ J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, *Échos log.*, 2000, p. 124, J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1003, obs. N. BERNARD, Trib. trav. Bruxelles (req. unil.), 30 avril 2009, inédit, R.G. n° 09/9382 et Trib. trav. Bruxelles (XVI), 20 mars 2009, inédit, R.G. n° 16-144/08.

⁹¹ En tout état de cause, la différence entre une obligation de résultat et une obligation de moyens correctement pensée (qui suppose alors des jalons précis à atteindre et un calendrier d'actions à adopter) tend à s'avérer ténue.

⁹² J.P. Saint-Trond, 12 avril 2001, *Huur*, 2002, p. 139, J.P. Zomergem, 24 décembre 2004, *Huur*, 2006, p. 35, Civ. Turnhout (III), 31 janvier 2005, *Huur*, 2008, p. 197, Civ. Turnhout (III), 22 mai 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 156 et J.P. Westerlo, 8 janvier 2007, *Huur*, 2008, p. 210.

⁹³ J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre 2000, *Échos log.*, 2001, pp. 14 et s., J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 18 septembre 2007, inédit, R.G. n° 07A1737 et Civ. Gand (IX), 13 juin 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 338.

⁹⁴ J.P. Grâce-Hollogne, 25 janvier 2002, *Échos log.*, 2002, p. 115.

⁹⁵ Civ. Liège (réf.), 14 décembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 162.

⁹⁶ J.P. Grâce-Hollogne, 28 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1637.

⁹⁷ Cour const., 10 juillet 2008, n° 101/2008. Voy. sur ce point N. BERNARD, «L'arrêt *Wooncode* de la Cour constitutionnelle du 10 juillet 2008: quand l'arbre (linguistique) cache la forêt», *J.T.*, 2008, pp. 689 et s.

Conclusions

24. La décision en cause place le commentateur face à un dilemme. D'un côté, il y a lieu de se réjouir de voir ainsi consacrée la vocation d'intérêt général des agences immobilières sociales, aussi astreignante puisse paraître cette charge pour les A.I.S. elles-mêmes. Signalons de manière générale que l'expulsion sans relogement a, dans certaines circonstances, été considérée par la Cour de Strasbourg comme contraire aux droits de l'homme⁹⁸.

D'un autre côté, il faut éviter de déresponsabiliser complètement le locataire en imposant au bailleur la fourniture automatique d'une solution de relogement. Une certaine rotation doit par ailleurs continuer à régner au sein des logements opportunément appelés *de transit*, aux fins de faire bénéficier un maximum de ménages défavorisés de cette formule d'habitat « revalidante ». Et, pas davantage, l'on ne saurait accepter qu'une seule personne puisse, par son incurie, mettre en péril le bon fonctionnement structurel d'une institution comme l'agence immobilière sociale.

Il appartient dès lors au juge, en fonction des circonstances de l'espèce, d'opérer une méticuleuse balance entre les intérêts en présence. Ce, en plaçant sa réflexion sous l'enseigne de ce droit au logement que le Constituant a décidé, il y a près de vingt ans déjà⁹⁹, d'insérer officiellement dans notre charte fondamentale. Vaste tâche que celle-là.

Nicolas BERNARD

Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

⁹⁸ En effet, la Cour européenne des droits de l'homme a assimilé à une violation de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme (relatif à la protection de la vie privée et familiale ainsi qu'au droit au respect du domicile) l'expulsion d'une mère séparée habitant depuis sept ans avec ses enfants dans un appartement municipal pris à bail par son père décédé entre-temps. Les autorités locales étaient pleinement conscientes des difficultés sociales de la requérante, dûment inscrite sur les listes du logement social en effet, ce qui ne les a pas empêchées de procéder à l'éviction. Dans la mesure où nulle solution de relogement n'agrémentait celle-ci, l'ingérence dans le droit au domicile de l'intéressée n'a pas été jugée « nécessaire » dans un État démocratique (arrêt *Stanková c. Slovaquie* du 9 octobre 2007, § 63); cf. également l'arrêt *Mc Cann c. Royaume-Uni* du 13 mai 2008. Voy., pour de plus amples développements, N. BERNARD, « Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement », *Rev. trim. D.H.*, n° 78, avril 2009, pp. 527 et s.

⁹⁹ Loi du 31 janvier 1994 portant modification à la Constitution, *M.B.*, 12 février 1994. Voy. également la renumérotation opérée dans la foulée (*M.B.*, 17 février 1994).