

Expulsions de logement, relogement et dignité humaine

"Droit au logement et Union européenne", colloque organisé
par l'Institut des droits de l'homme des avocats européens
Bruxelles, 19 octobre 2007

Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

INTRODUCTION

Peu de domaines cristallisent mieux la problématique aiguë et endémique du mal-logement que celui des expulsions. Représentant, au premier chef, un véritable drame pour les occupants (dont l'état de précarité exige avant tout la stabilité), fragilisant par ailleurs la capacité contributive du propriétaire engagé dans les liens d'un emprunt hypothécaire et, enfin, requérant des pouvoirs publics une mobilisation rapide et coûteuse, les expulsions doivent, dans la mesure du possible, être évitées ou, à tout le moins, s'accompagner d'un relogement. En somme, l'expulsion de l'habitation signe un triple échec : pour le locataire mis à la rue, pour le bailleur qui accuse de ce fait un important chômage locatif et, enfin, pour les autorités étatiques dont les politiques sociales n'ont pas réussi à prévenir la situation. Préjudiciables, à des degrés divers, à tous les protagonistes, les expulsions semblent appeler, en amont, une gestion préventive couplée à un traitement global et intégré. Une fois à la rue, en tout cas, les dégâts sont souvent irréversibles. Ce n'est pas pour rien d'ailleurs l'expulsion du logement constitue pour le Conseil d'État un risque de "préjudice grave et difficilement réparable" qui justifie la suspension d'une décision de fermeture du bien ou la résiliation d'un bail (social)¹.

I. LES EXPULSIONS

a) l'article 23 de la Constitution et l'activité jurisprudentielle qu'il a suscitée

On le sait, l'article 23 de notre charte fondamentale consacrant le droit à un logement décent² est traditionnellement dépourvu d'effet direct (encore qu'une telle absence ne signifie nullement que la disposition soit dépourvue de toute effectivité,

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

² "Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. À cette fin, la loi, le décret ou [l'ordonnance] garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment [...] le droit à un logement décent".

tant s'en faut³). L'article 23 appelle, à ce titre, une intervention de la part du législateur. Toutefois, pour ne pas avoir à dépendre de ces concrétisations législatives aléatoires, certaines juridictions n'ont pas hésité à puiser dans cette disposition programmatique les ressources nécessaires pour déjà asseoir une série de décisions favorables au locataire⁴. Ces dernières années, de nombreux plaideurs ont demandé — et obtenu — du juge qu'il sursoie à autoriser l'expulsion, au nom essentiellement du droit au logement inséré en 1993 dans la Constitution. À cet égard, les décisions suivantes, toutes prises sur pied de l'article 23, méritent incontestablement d'être épinglées :

- refus d'une demande d'expulsion faisant suite à un arrêté d'insalubrité, aucune solution alternative en matière de relogement n'ayant été proposée par l'autorité publique⁵;
- reconnaissance de l'incidence d'une résolution judiciaire de bail sur le droit au logement⁶ ;
- rejet d'une demande de résolution de bail pour arriérés de loyers, et octroi de délais pour s'acquitter de ceux-ci⁷;
- refus d'une demande d'indemnités pour prorogation illégale de bail, au motif que "l'exercice du droit de propriété doit être limité, eu égard aux considérations d'humanité et de respect de la dignité de la personne humaine"⁸. En l'espèce, il s'agissait pour une vieille dame de déménager en plein hiver.
- opposition à une résiliation d'un bail de résidence principale par le curateur de faillite dès lors que le loyer a été payé et que le bailleur lui-même n'a pas sollicité cette résiliation⁹;
- refus de considérer le défaut temporaire de paiement du loyer comme un manquement essentiel qui justifie la résiliation du bail aux torts du locataire, dans la mesure où le droit à un logement convenable constitutionnellement reconnu ne

³ Le droit au logement induit ainsi trois conséquences *indirectes* : l'obligation morale pour l'État de ne pas rester inactif, l'usage de l'article 23 comme directive interprétative par le magistrat (qui devra, en cas de conflit sur la portée de lois concurrentes, préférer à toute norme celle qui se rapproche le plus de l'objectif posé par le prescrit constitutionnel) et, principalement, l'exigence de *standstill* pesant sur le législateur, empêchant celui-ci d'édicter des dispositions qui restreindraient des droits énumérés par l'article 23. Par ailleurs, l'alinéa premier de cette disposition, relatif au droit de mener une vie conforme à la dignité humaine, est susceptible, elle, de recevoir effet direct (cf. notamment J.P. Verviers, 30 juin 2000, *Échos log.*, 2000, p. 121).

⁴ 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, p. 28 et s.

⁵ Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n°7, 1995, p. 54, obs. J. FIERENS.

⁶ J. P. Ixelles (2e canton), 27 avril 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 122, note B. HUBEAU.

⁷ J. P. Uccle, 15 février 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 164.

⁸ J. P. Ixelles, 6 mars 1995, *R.G.D.C.*, 1996, p. 296, note B. HUBEAU.

⁹ J.P. Uccle, 15 mars 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 166.

saurait être soumis à la condition d'un emploi fixe¹⁰;

- suspension d'un ordre d'expulsion qui aurait dû être exécuté, pendant la période de Noël, en vertu d'un acte notarié (l'acquéreur, ancien locataire, vivait déjà dans les lieux)¹¹;
- octroi d'un délai de grâce pour quitter les lieux loués, compte tenu des circonstances particulières du locataire (grand âge, faibles revenus et occupation des lieux depuis 1967) et du fait que le renon a été donné pour travaux alors que l'hiver approche¹²;
- refus opposé à la résiliation d'un bail social et octroi de dommages et intérêts pour action téméraire¹³;
- obligation faite au bourgmestre, bien que ce ne soit pas expressément prévu par la loi, d'entendre les habitants d'un immeuble avant d'adopter un arrêté de suroccupation (laquelle implique une évacuation des lieux)¹⁴;
- refus de conférer exécution provisoire à un jugement de résiliation d'un bail social et obligation faite à la société de logement social de préférer, en vue d'agir en justice, la voie la moins dispendieuse pour le locataire¹⁵;
- refus de conférer force juridique à un accord passé, suite à une décision judiciaire d'expulsion, entre le bailleur et le preneur en vue d'un départ anticipé du bien loué, sans attendre l'expiration du délai réglementaire d'un mois ("il s'agit de veiller à garantir le droit au logement du locataire, domaine essentiel s'il en est, [...] et d'organiser le contrôle judiciaire de toute mesure qui serait dérogoratoire à son principe")¹⁶;
- rejet d'une demande de résiliation d'un bail social au motif que "priver les personnes précarisées de ce bien est une décision d'exclusion grave que doivent motiver des raisons extrêmement sérieuses" et qu'il s'agit d'une "décision de dernier recours, quand il a été démontré que toutes les mesures propres à régler la difficulté par des moyens moins punitifs ont été tentées sans succès"¹⁷.
- refus opposé à une demande d'expulsion (pour occupation sans titre ni droit de locaux appartenant à un C.P.A.S.) en l'absence d'une solution alternative de

¹⁰ J. P. Roulers, 1er mars 1996, *R.W.*, 1997-1998, 1054.

¹¹ Gand (sais.), 26 décembre 1996, cité par B. HUBEAU, "Le droit au logement", *Les Baux. Commentaire pratique*, Diegem, Kluwer, 1998, Prél. 4.3. - 14.

¹² J. P. Ixelles, 3 décembre 1997, *Act. jur. baux*, 1998, p. 57.

¹³ J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.T.*, 1999, p. 156.

¹⁴ C.A., 30 mars 1999, n°40/99, *Redrim.*, 1999, p. 199, note B. HUBEAU.

¹⁵ J. P. Grâce-Hollogne, 1er octobre 1999, *J.L.M.B.*, 2000, p. 900.

¹⁶ Civ. Liège (réf.), 14 décembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 162.

¹⁷ J.P. Grâce-Hollogne, 27 mars 2001, *Échos log.*, 2002, p. 26. En l'espèce, et même si "le loyer doit être payé par priorité", une somme d'une petite trentaine de milliers de francs (± 750 €) d'arriérés de loyer n'a pas été jugée constitutive d'une "raison extrêmement sérieuse" susceptible de justifier l'expulsion. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *Échos log.*, 2002, p. 28.

relogement (proposée par ledit C.P.A.S.)¹⁸;

- assimilation à une "atteinte grave et difficilement réparable au droit au logement" d'une décision de fermeture (prise pour des raisons de sécurité par le bourgmestre) d'une entreprise qui, sur un étage, abrite un appartement destiné à l'habitation d'une famille¹⁹;
- refus de procéder à l'expulsion à l'expiration du contrat tant qu'une solution de relogement n'aura pas été trouvée par le bailleur public et ce, quand bien même l'occupant, depuis, se maintiendrait dans les lieux sans titre ni droit²⁰.

Certes, on constate un certain essoufflement dans la mobilisation par les magistrats de l'article 23 de la Constitution, comme si l'effet de mode était quelque peu passé. Certes encore, il s'agit avant tout de décisions isolées, n'ayant pas encore atteint la masse critique suffisante pour former une véritable jurisprudence. Certes enfin, certains de ces jugements ont été réformés en degré d'appel, ce qui donne encore du crédit à l'idée précédente. Il n'empêche, dans chacun des décisions précitées, le juge a pris le parti d'adosser plus ou moins largement sa motivation à un article de notre charte fondamentale dépourvu d'applicabilité immédiate, faisant ainsi sien le précepte suivant lequel il ne faut pas attendre qu'un droit économique et social soit effectif pour l'appliquer; c'est son invocation, précisément, qui contribuera à lui donner consistance²¹.

b) la prévention des expulsions dans le parc privé

Enregistrant soigneusement ce mouvement jurisprudentiel²², le législateur a édicté en 1998 une réglementation censée "humaniser" les procédures d'expulsion²³.

¹⁸ Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *Échos log.*, 2004, p. 29, note L. THOLOMÉ. Voy. également Civ. Bruxelles, 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576 ("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").

¹⁹ C.E. (XIII réf.), 26 juin 2002, n°108.505, *Amén.*, 2003, p. 35.

²⁰ J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1006, note N. BERNARD.

²¹ "Le caractère programmatique d'un droit n'exclut pas le contrôle judiciaire, qu'il soit national ou international" (J. FIERENS, "Droit et pauvreté", *Ann. dr.*, 1992, p. 195).

²² Détaillé plus avant dans N. BERNARD, "L'effectivité du droit constitutionnel au logement", *Rev. b. dr. const.*, 2001/2, p. 155 et s.

²³ Loi du 30 novembre 1998 modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution des jugements d'expulsion, *M.B.*, 1er janvier 1999. Cette loi introduit au sein du Code judiciaire les articles 1344^{ter} et suivants. Sur cette législation, voy. notamment V. TOLLENAERE, "La prescription et la procédure en matière de bail", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 656 et s., H.

Trois nouvelles mesures sont désormais imposées pour tenter une humanisation toute relative de l'expulsion d'un locataire : l'information préalable du C.P.A.S., le respect d'un délai d'un mois entre la signification du jugement prononçant l'expulsion et la mise en œuvre matérielle de cette dernière et l'enlèvement/conservation par l'administration communale des biens du locataire expulsé.

- un délai d'un mois

Attardons-nous un instant sur le délai d'expulsion, clef de voûte du dispositif. Désormais, suivant l'article 1344*quater*, al. 1er, du Code judiciaire, l'expulsion ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, quand bien même celui-ci serait exécutoire par provision. Trois exceptions sont cependant prévues.

- Ce laps de temps, tout d'abord, peut être réduit si le bailleur, par toute voie de droit, "prouve l'abandon du bien"²⁴.
- À la demande ensuite du bailleur *ou du preneur*, le juge est libre de prolonger ou diminuer le délai d'un mois au cas où cette partie au contrat justifierait de "circonstances d'une gravité particulière", au rang desquelles la loi pointe les possibilités de reloger le locataire "dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver". Dans ce cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être mise en œuvre. Mais même dans ce cas, le magistrat doit toujours tenir compte de l'intérêt *des deux parties*, ce qui signifie que la décision par exemple ne pourra être à l'avantage *exclusif* du preneur, sans prise en considération aucune de la situation du bailleur²⁵. Le fait par exemple que l'habitation louée représente pour son propriétaire guère en fonds un supplément de pension providentiel jouera probablement en faveur de celui-ci, histoire de lui permettre de réinjecter aussi tôt que possible le bien sur le marché locatif. Suivant les travaux préparatoires en tout cas, des éléments aussi divers que les antécédents des parties, leurs efforts accomplis pour régulariser la situation, la prévisibilité desdites circonstances, leur situation familiale, etc. requièrent incontestablement d'être pris en compte dans

BOULARBAH et V. PIRE, "Les aspects procéduraux", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 488 et s., B. LOUVEAUX, "La loi relative à l'expulsion du locataire", *Act. jur. baux*, 1999/1, p. 9, L. THOLOMÉ, "Vers une réforme de la loi sur l'humanisation des expulsions : un emplâtre sur une jambe de bois ?", *Échos log.*, 2001, p. 94 et s., O. MORENO, "La loi sur l'humanisation des expulsions. État du droit et de son évolution", *Journ. proc.*, n° 431, février 2002, p. 14 et s., N. BERNARD, "Expulsions de logement, dignité humaine et article 23 de la Constitution", *D.Q.M.*, n°34, 2003, p. 38 et s. ainsi que L. THOLOMÉ, "Faut-il humaniser la procédure d'expulsion ?", *Échos log.*, 1998, p. 149.

²⁴ Cf. J.P. Namur (I), 28 janvier 2000, *Échos log.*, 2000, p. 91.

²⁵ Civ. Huy (I), 29 mars 2000, *J.J.P.*, 2001, p. 64.

l'appréciation de cette balance d'intérêts²⁶. Le défaut prolongé de paiement de loyer associé à une absence d'efforts du preneur en vue de résorber la dette pourrait-il, dans ce cadre, justifier la réduction du délai d'un mois ? La question est controversée²⁷. Mais que signifient, au juste, ces "circonstances d'une gravité particulière" qui autorisent le magistrat à prolonger — ou réduire — unilatéralement le délai, à la demande d'une seule des parties ? Sont-elles à assimiler aux "circonstances exceptionnelles" telles qu'instituées — sans être définies — par la loi relative aux baux de résidence principale²⁸ et qui fondent la prorogation d'un bail (accident de vie, retard pris dans la construction de la nouvelle maison²⁹, souhait de permettre à une formation d'étudiants de s'achever³⁰, ...) ? À la lecture des travaux préparatoires, la négative semble s'imposer³¹. Le présent concept possède son acception propre et, en tout état de cause, doit s'interpréter *plus restrictivement encore* que la notion de circonstances exceptionnelles promue par la loi du 20 février 1991³². Telle est, du reste, la voie que paraît emprunter également la jurisprudence³³.

- Même en dehors de ces cas de figure, les parties restent toujours libres de convenir d'un autre délai, "cet accord devant être constaté dans le jugement". Toutefois, le magistrat conserve un pouvoir entier d'appréciation sur l'accord conclu entre parties elles-mêmes convenant d'un autre délai, lequel pourra encore, à cette occasion, être amendé par le juge³⁴. Entre autres, le caractère éclairé et libre du consentement donné par le preneur par exemple doit toujours pouvoir faire l'objet d'une vérification. Comme on l'a vu d'ailleurs, le président du tribunal civil de Liège a refusé de conférer force juridique à un accord passé, suite à une décision judiciaire d'expulsion, entre le bailleur et le preneur en vue d'un départ anticipé du bien loué, sans attendre l'expiration du délai réglementaire d'un mois ("il s'agit de veiller à garantir le droit au logement du locataire, domaine essentiel s'il en est, [...] et d'organiser le contrôle judiciaire de toute mesure qui serait dérogoire à son principe")³⁵.

Une triple remarque conclusive reste à faire. On le voit, tout d'abord, le juge peut donc aménager le délai d'un mois mais il doit, pour ce faire, tenir compte à chaque fois

²⁶ *Doc. Parl.*, Ch., session 1996/1997, 1157/1, p. 5.

²⁷ *Pro* : J.P. Visé, 13 mars 2006, *Échos log.*, 2006, n°2, p. 26. *Contra* : J. P. Bruxelles, 6 octobre 1999, *Act. Jur. des Baux*, 2000, p. 45.

²⁸ Art. 11 de 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.

²⁹ Voy. toutefois J.P. Torhout 27 juin 2000, *J.J.P.*, 2005, p. 87.

³⁰ Voy. J.P. Namur (I), 20 avril 2007, *Échos log.*, 2007, n°3, p. 27.

³¹ *Doc. Parl.*, Sén., session 1997/1998, 1-926/4, p. 41.

³² O. MORENO, "La loi sur l'humanisation des expulsions", *D.Q.M.*, n°34, 2003, p. 44.

³³ J. P. Bruxelles, 6 octobre 1999, *Act. Jur. des Baux*, 2000, p. 45.

³⁴ J.P. Beauraing, 14 décembre 1999, *Échos log.*, 2000, p. 92 et s.

³⁵ Civ. Liège (réf.), 14 décembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 162.

du cas d'espèce. Si d'aventure la modulation devenait *systématique* (que ce soit à la hausse ou à la baisse), la loi assurément serait vidée de sa substance. "En tout état de cause", dispose ensuite la loi, et quelle que soit la formule retenue ci-dessus, un délai incompressible de cinq jours est ouvert au bénéfice de la personne expulsée³⁶ (quand bien même le délai séparant l'expulsion de sa mise en oeuvre serait encore inférieur³⁷). puisque "l'huissier doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables"³⁸. Il s'agit, par là, de permettre au preneur de trouver une solution pour son mobilier par exemple. Soulignons, enfin, que le preneur n'est plus redevable d'aucun loyer ou compensation financière à l'égard du bailleur sitôt la résolution du bail prononcée et l'expulsion ordonnée, aussi long soit le délai (de suspension de l'expulsion) décidé par le juge. Du reste, il n'existe plus de contrat entre les parties. Certes, il se pourrait que le magistrat prévoie quelque disposition en cette matière dans son jugement³⁹, mais ce cas de figure reste marginal en pratique, de sorte que la situation du bailleur pourrait s'en trouver fragilisée.

- l'information préalable du CPAS

À côté du délai d'un mois séparant le jugement d'expulsion et la matérialisation de celle-ci, la loi du 30 novembre 1998 prévoit une autre mesure tendant à "humaniser" les expulsions : l'information préalable du centre public d'action sociale et ce, dès l'introduction de la demande d'expulsion⁴⁰. Le locataire, nonobstant, peut toujours s'opposer à cette communication⁴¹, ce qui est extrêmement rare en pratique. Quoi qu'il en soit, cette procédure d'avertissement, couplée au délai d'un mois entre la signification du jugement et l'expulsion effective, doit servir au CPAS à trouver une solution de relogement. Du reste, dicte la loi du 30 novembre 1998, "le Centre public d'aide sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale"⁴². Cette aide est-elle cependant ouverte à tous ou seulement à ceux qui sont *déjà* des usagers du CPAS ? Aux deux, mais elle sera significativement renforcée à l'égard des individus déjà assistés par le centre public

³⁶ Voy. pour une application Prés. Civ. Gand, 5 décembre 2000, *A.J.T.*, 2001-2002, p. 441. Cf. cependant J.P. Visé, 13 mars 2006, *Échos log.*, 2006, n°2, p. 26, qui ne fait aucunement mention de ce délai minimum.

³⁷ Voy. H. BOULARBAH et V. PIRE, "Les aspects procéduraux", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 493.

³⁸ Art. 1344*quater*, al. 2, du Code judiciaire.

³⁹ V. TOLLENAERE, "La prescription et la procédure en matière de bail", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 662.

⁴⁰ Art. 1344*ter*, §1er à 3, du Code judiciaire.

⁴¹ Art. 1344*ter*, §4, du Code judiciaire.

⁴² Art. 1344*ter*, §5, du Code judiciaire.

d'action sociale par rapport aux autres⁴³. Soulignons en tout état de cause que la Cour du travail de Bruxelles, s'agissant de la mission générale (et dite "impartiale") des centres publics d'action sociale, a condamné un CPAS de la capitale "à effectuer des démarches positives et concrètes de manière à trouver pour Monsieur [un sans domicile fixe] un logement non précaire", tout lui fixant un délai pour ce faire et en lui assignant une zone géographique déterminée, le tout sous peine d'astreinte⁴⁴.

Il faut savoir cependant que la formulation initiale prévoyait que le CPAS "prend toutes les mesures nécessaires pour venir en aide aux preneurs et aux occupants du bien", ce qui a suscité une levée de boucliers au sein des centres publics d'action sociale⁴⁵. Un double motif au moins a guidé ce refus. Tout d'abord, la philosophie de l'aide sociale requiert que l'usager fasse *lui-même* la démarche positive de s'adresser à un CPAS, à défaut de quoi il s'agirait d'un pur assistanat. La mesure, ensuite, aurait eu pour effet pervers de dédouaner le propriétaire et le juge de paix de leurs responsabilités par rapport à une décision d'expulsion. En reportant les conséquences sociales sur les CPAS, le législateur risquait au contraire de *faciliter* les mesures d'expulsion. Et le Président de la section C.P.A.S. de l'Union des Villes et Communes de Belgique de formuler publiquement cette crainte : "l'intention du législateur était-elle d'aider le propriétaire à pouvoir expulser des personnes dans «de bonnes conditions» ou alors d'éviter l'expulsion en donnant la possibilité à un service social de tenter une médiation"⁴⁶ ?

En tout état de cause, point n'est besoin peut-être de déployer un arsenal normatif trop imposant dans la mesure où un fossé sépare la quantité de demandes introduites (requêtes, citations, comparutions volontaires) et le nombre de mesures d'expulsion exécutées. Dans l'arrondissement de Bruxelles par exemple, 12.000 procédures d'expulsion environ sont engagées par an pour seulement 400 expulsions effectives plus ou moins. Comment expliquer ce hiatus, ce ratio de un sur trente ? C'est que, souvent, les preneurs quittent d'eux-mêmes les lieux au moment de la signification du jugement d'expulsion. Parfois même, le locataire n'est déjà plus dans le bien au moment de l'introduction d'une demande d'expulsion, celle-ci devant nonobstant être faite aux fins de régulariser et de clarifier la situation pour le bailleur. Parfois encore, les parties ont trouvé un arrangement amiable en vue d'un maintien dans le logement avant la mise en oeuvre de la procédure d'expulsion. Enfin, le locataire a peut-être mis à profit le délai d'attente d'un mois pour trouver une solution de relogement.

⁴³ V. TOLLENAERE, "La prescription et la procédure en matière de bail", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 660.

⁴⁴ Cour trav. Bruxelles, 22 décembre 2004, *Échos log.*, 2005, n°3 et 4, p. 21. *Contra* : Trib. trav. Bruxelles (réf.), 15 mars 2002, *Chron. D.S.*, 2004, n°1, p. 38.

⁴⁵ M. COLSON, "Le point de vue du C.P.A.S.", *D.Q.M.*, n°34, 2003, p. 48.

⁴⁶ M. COLSON, *ibidem*, p. 49.

b) la prévention des expulsions dans le parc social

Suivant une certaine jurisprudence⁴⁷, critiquable à notre estime⁴⁸ (le logement social n'est-il pas soumis aux mêmes règles que le parc privé, sauf dérogation expresse ?), la loi d'humanisation des expulsions ne trouverait pas à s'appliquer au parc immobilier public. Et la circonstance que le patrimoine public serait *déjà* régi, le cas échéant, par des mesures administratives particulières destinées à prévenir les expulsions n'affranchit en rien les sociétés de logement social du respect des règles générales — civiles et judiciaires — en la matière, toujours sous la réserve d'une dérogation (*quod non* dans le cas d'espèce)⁴⁹. Quoi qu'il en soit, la Région de Bruxelles-Capitale a adopté à l'automne 2000 une circulaire ministérielle imposant un "moratoire hivernal" aux différentes sociétés de logement social leur interdisant de procéder à des expulsions entre le 1^{er} décembre et le 28 février⁵⁰. Quelle est la portée exacte de cette circulaire, instrument juridique aux contours mal assurés s'il en est ? "Elle n'a pas pour but de limiter le pouvoir d'appréciation des juges de paix ni d'empêcher les sociétés immobilières de service public d'ester en justice", explique le Ministre du Logement de l'époque. "Son objectif est tout simplement d'encadrer l'exécution des jugements d'expulsion, d'éviter toute expulsion «sèche», de garantir aux locataires de logements sociaux que de réelles tentatives de médiation, d'accompagnement social, seront effectuées avant qu'une société de logement social ne procède à une expulsion"⁵¹. En tout état de cause, la circulaire semble avoir été suivie d'effet. À ce jour, très peu de décisions d'expulsion ont dû être annulées par la tutelle.

Pour ce qui est maintenant des initiatives parlementaires, notons qu'une proposition de loi a suggéré de mettre sur la tête du bailleur (plutôt, comme c'est le cas actuellement, de l'administration communale) les frais liés à l'enlèvement et au stockage des biens de la personne expulsée⁵². Par ailleurs, une proposition de loi, déposée dans la foulée de la circulaire bruxelloise, prévoyait d'étendre cette dernière

⁴⁷ Cf. J.P. Lierre, 25 mai 1999, *J.L.M.B.*, 2000, p. 908 et *Échos log.*, 2000, p. 164.

⁴⁸ Dans le même sens que nous : H. BOULARBAH et V. PIRE, "Les aspects procéduraux", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 495.

⁴⁹ xx

⁵⁰ Circulaire prise le 16 octobre 2000 par le Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale de l'époque et adressée aux différentes sociétés immobilières de service public.

⁵¹ A. HUTCHINSON, "Le moratoire hivernal dans le parc social bruxellois", *D.Q.M.*, n°34, 2003, p. 39 et s.

⁵² Proposition de loi déposée le 6 octobre 1999 à la Chambre des représentants par M. Claude Eerdekenis modifiant la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution des jugements d'expulsion, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 1999, n°119/1.

mesure à l'ensemble du parc locatif (social et privé), tout en aménageant un autre moratoire, applicable toute l'année cette fois et non exclusif du premier, d'une durée de 6 mois. Ce qui fait qu'au total, le gel des expulsions aurait pu courir sur 9 mois⁵³. Il semble cependant que l'allongement des délais ne serve à rien (sinon à radicaliser plus encore les propriétaires) s'il n'est pas associé à la mesure de prise en charge des loyers dus au bailleur par les pouvoirs publics, raison pour laquelle probablement la proposition ne fut pas adoptée⁵⁴. Par ailleurs, là où il existe (comme en France, du 1^{er} novembre au 15 mars), le moratoire hivernal dans le parc privé peut avoir comme effet pervers que "les bailleurs font pression afin d'obtenir les expulsions avant la date fatidique du 1^{er} novembre" et, en tout état de cause, ce délai n'est pas suffisamment mis à profit pour trouver des solutions alternatives de relogement⁵⁵. Quoi qu'il en soit, ce souci de faire coïncider les conditions locatives privées et sociales en matière d'expulsion rejoint une préoccupation de la Cour européenne des droits de l'homme, laquelle a récusé, dans son arrêt *Larkos c. Chypre*, les discriminations sur ce point qui ne s'appuieraient pas sur une "justification spécifique" (même si, en l'espèce, il s'agissait là d'aligner la situation des locataires sociaux sur celles des preneurs dans le parc privé)⁵⁶.

Quoi qu'il en soit, "le logement de service public représente un bien fondamental et essentiel, souvent le dernier garant d'une dignité humaine déjà précaire", estime le juge de paix de Grâce-Hollogne comme on l'a vu. "Priver les personnes précarisées de ce bien est dès lors une décision d'exclusion grave que doivent motiver des raisons extrêmement sérieuses [...]. Il s'agit d'une décision de dernier recours, quand il a été démontré que toutes les mesures propres à régler la difficulté par des moyens moins punitifs ont été tentées sans succès"⁵⁷. Dans la foulée, le juge de paix d'Anderlecht considère qu'une société de logement social, confrontée au maintien dans les lieux des enfants d'un contractant défunt, "pourrait, au lieu d'invoquer ses règlements selon elle, d'ordre public, montrer plus de réalisme et de chaleur humaine et ne pas vouloir, en vertu de son sacro-saint règlement, expulser les défendeurs (âgés) d'un logement qu'ils occupent depuis plus de vingt ans et auxquels on ne reproche rien"⁵⁸.

⁵³ Proposition de loi déposée le 25 janvier 2001 au Sénat par M. Jacques Santkin et consorts modifiant les articles 1344^{ter} et quater du Code judiciaire, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2000-2001, n°2-621/1.

⁵⁴ En effet, la proposition a fait l'objet, le 25 février 2003, d'un rejet — de justesse — de la part de la Commission des affaires sociales du Sénat (cinq voix positives, cinq voix négatives, aucune abstention).

⁵⁵ flamant

⁵⁶ Cour eur. D.H., arrêt *Larkos c. Chypre* du 18 février 1999, *Rec.*, 1999-I, p. 531, §31.

⁵⁷ J.P. Grâce-Hollogne, 27 mars 2001, *Échos log.*, 2002, p. 26. En l'espèce, et même si "le loyer doit être payé par priorité", une somme d'une cinquantaine de milliers de francs (± 1.250 €) d'arriérés de loyer n'est pas constitutive d'une "raison extrêmement sérieuse" susceptible de justifier l'expulsion.

⁵⁸ J.P. Anderlecht, 30 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 120, note L. THOLOMÉ. "Le fait de faire expulser les défendeurs par la force publique, dans les 48

Soulignons, enfin, que la simple *menace* de l'expulsion, lorsqu'une procédure d'éviction est pendante, suffit, selon la Cour européenne des droits de l'homme dans son arrêt *Larkos c. Chypre*, à constituer une méconnaissance de l'article 8 de la Convention européenne garantissant le droit au domicile⁵⁹.

c) la conciliation obligatoire

- description

Depuis le début du mois de janvier 2003, un préalable obligatoire de conciliation est instauré en matière locative⁶⁰. Trois cas de figure sont expressément visés : l'adaptation du loyer⁶¹, le recouvrement des arriérés de loyer et l'expulsion. Lorsqu'une demande porte donc sur une de ces questions, les parties devront d'abord tenter de trouver un terrain d'entente entre elles avant d'entamer la procédure judiciaire proprement dite. Pour le surplus, le régime général de la conciliation, tel qu'il est développé aux articles 731 et suivants du Code judiciaire, trouve à s'appliquer. Ainsi la procédure ne concerne-t-elle que les demandes principales et n'a de valeur qu'au premier degré de juridiction. Quoi qu'il en soit, la demande (écrite ou verbale) de conciliation introduite par une partie a pour effet d'amener le greffier à inviter, par simple lettre, l'autre partie à comparaître dans les huit jours.

La conciliation en matière locative se déroule devant le juge de paix, qui aide les adversaires à dégager un compromis. Si un accord intervient, il est acté dans un procès-verbal et vaut jugement. Si, en revanche, aucune conciliation n'intervient, les parties reprennent leur liberté d'action. L'affaire pourra alors, aux fins de se voir

heures, serait inhumain et friserait l'abus de droit, si droit il y avait", pose comme principe le juge. "Déraciner deux personnes âgées et en mauvaise santé ne serait certes pas compatible avec la raison sociale [de la société immobilière de service public] et de toutes les sociétés de logement «social»". Voy. également J.P. Tubize, 27 octobre 1981, *J.J.P.*, 1982, p. 171.

⁵⁹ Cour eur. D.H., arrêt *Larkos c. Chypre* du 18 février 1999, *Rec.*, 1999-I, p. 531, §28. "Même si le requérant n'a pas, à ce jour, été expulsé de son logement, il n'en reste pas moins que la loi de 1983 sur le contrôle des loyers a effectivement été appliquée à son détriment puisque lui et sa famille vivent sous la menace d'une expulsion depuis le début de la procédure d'éviction".

⁶⁰ Voy. les articles 375 et suivants de la loi-programme du 24 décembre 2002 (*M.B.*, 31 décembre 2002, 1ère édition) qui insèrent dans le Code judiciaire un article 1344septies relatif au préalable obligatoire de conciliation. Sur cette question, voy. notamment C.-É. DE FRÉSART, "Conciliation obligatoire en matière de location de logements (art. 1344septies C. jud.)", *J.T.*, 2003, p. 112 et s. ainsi que N. BERNARD, "Une nouvelle procédure obligatoire de conciliation en matière locative. Une fausse bonne idée ?", *Journal des procès*, n°454, 7 mars 2003, p. 14 et s.

⁶¹ Cf. l'article 7 de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale.

tranchée cette fois, être soumise au juge de paix suivant les voies ordinaires, pour peu que la demande en soit faite dans le mois du constat d'échec. Et lors de l'audience d'introduction, les parties gardent toujours la possibilité de conclure une conciliation.

La loi ne prévoit cependant aucune sanction en cas d'absence de procédure de conciliation. La jurisprudence apprécie dès lors, en ordre dispersé malheureusement, la conséquence qu'il faut tirer de ce manquement. Selon certains juges, aucune sanction n'est possible⁶² tandis que, tout à l'inverse, concluent à l'irrecevabilité pure et simple de la demande⁶³. La règle, pourtant, est claire en théorie : pas de nullité (ou d'irrecevabilité) sans texte. Suivant dès lors la doctrine⁶⁴ et la jurisprudence⁶⁵ majoritaires, la solution la plus raisonnable consiste à surseoir la procédure jusqu'à ce qu'une tentative de conciliation intervienne⁶⁶.

Relevons enfin que la loi d'humanisation des expulsions décrite plus haut reste entièrement d'application malgré l'adoption du préalable obligatoire de conciliation.

- appréciation

Certes, il convient de se réjouir que le législateur fédéral s'emploie ainsi à décrier la relation locative en invitant les parties régler à l'amiable leurs différends avant d'entamer la procédure judiciaire proprement dite. Le recours à la justice constitue toujours en effet, d'une manière ou d'une autre, un aveu d'échec, et doit pour cette raison être évité dans la mesure du possible. Mais si la loi-programme vise un but assurément légitime, elle prête le flanc à la critique en ce qui concerne ses modalités d'application. Et c'est vrai qu'il y a de quoi se montrer circonspect quant à l'efficacité de la nouvelle réglementation. Irrités sans doute du retard pris par ce détour obligatoire de conciliation, les propriétaires risquent de se montrer moins disposés à la conciliation lors de l'audience d'introduction de l'affaire au fond. Paradoxalement, on le voit, l'instauration d'un préalable *obligatoire* de conciliation amenuise en pratique les chances de voir les parties aboutir à un accord. De manière générale, ce n'est vraisemblablement pas en *forçant* les protagonistes à s'entendre qu'ils y parviendront, bien au contraire. Parce qu'elle suppose en effet une certaine dose de bonne volonté

⁶² J.P. Gand, 7 juin 2004, *T.G.R.*, 2005, n°1, p. 38.

⁶³ J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 25 mars 2003, *J.T.*, 2003, p. 321, note D. Sterckx.

⁶⁴ H. BOULARBAH et V. PIRE, "Les aspects procéduraux", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 476 et s. et G. DE LEVAL, *Éléments de procédure civile*, 2ème éd., Bruxelles, Larcier, 2005, p. 79.

⁶⁵ J.P. Bruxelles (V), 1er juillet 2005, *J.J.P.*, 2006, p. 263 et J.P. Bruxelles (V), 6 février 2004, *J.J.P.*, 2004, p. 99.

⁶⁶ À défaut de conciliation, il semblerait, suivant nos premières informations, que certains juges de paix tiennent la demande pour irrecevable (Nivelles par exemple) tandis que d'autres (Wavre) sursoient à statuer.

dans le chef des parties amenées à faire des concessions — parfois douloureuses — sur leurs prétentions respectives, la conciliation doit avant tout reposer sur une base volontaire. La coercition pourrait bien à cet égard braquer les adversaires davantage qu'elle ne les rapprocherait⁶⁷.

En tout état de cause, les problèmes de paiement de loyer trouvent rarement une solution, lorsqu'ils peuvent être résolus, à un stade aussi avancé du processus de détérioration du rapport locatif. Quand l'affaire est portée en justice, l'arriéré a souvent en effet atteint un montant tel qu'il en devient quasiment impossible à apurer. Si elles ne sont dès lors pas prises à bras le corps dès leur irruption, voire avant, les difficultés pécuniaires deviennent vite, par effet boule-de-neige, insurmontables. Ce qui ne signifie pas pour autant qu'il faille enclencher la phase judiciaire dès le premier défaut de paiement de loyer. S'il faut faire diligence, c'est pour prendre au contraire contact le plus tôt possible avec un service de médiation de dettes ou une institution de guidance budgétaire. Et rappelons à cet égard que les autorités fédérales ont institué une expérience pilote (prenant fin en décembre 2007) visant à mettre en place dans trois villes du pays (Bruxelles, Gand et Charleroi) des "commissions paritaires locatives" composées de propriétaires et de locataires et chargées de régler par la médiation les conflits locatifs. L'expérience montre en effet que lorsqu'une structure paritaire de ce genre intervient, et lorsque les parties surtout acceptent le recours à un instrument de ce type, elle parvient à un arrangement dans 80% des cas⁶⁸. N'apparaît-il dès lors pas plus fructueux de généraliser et de faciliter cette procédure extrajudiciaire de médiation, sans la rendre obligatoire pour autant, plutôt que d'introduire dans une matière aussi sensible que celle du logement un facteur de contrainte qui risque de se révéler à l'usage bien plus nuisible que bénéfique⁶⁹ ? Maintes fois annoncée⁷⁰, la mort — programmée — de la conciliation obligatoire n'a toujours pas eu lieu cependant.

⁶⁷ Signalons à ce propos que le Syndicat national des propriétaires reconnaît expressément avoir décidé en novembre 2002 de donner corps à son projet de liste noire des locataires mauvais payeurs, latent depuis plusieurs années, en réponse précisément à l'instauration du préalable obligatoire de conciliation en matière locative.

⁶⁸ Cf. sur ce thème Th. DAWANCE, N. BERNARD *et al.*, *Recherche sur la mise en place d'expériences pilotes, en matière de commissions paritaires locatives*, Bruxelles, Service public de programmation Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté et Économie sociale, 2007.

⁶⁹ Voy. sur le thème I. DAOUST, "Vers une modification ou une suppression de l'article 1344septies du Code judiciaire", obs. sous J.P. Louvain, 6 février 2003, *J.L.M.B.*, 2005, p. 790 ainsi que D. CHEVALIER, "La conciliation obligatoire en matière de location de logements à l'épreuve de sa mise en oeuvre, ou quand le mieux est assurément l'ennemi du bien", *J.T.*, 2003, p. 470 et s.

⁷⁰ Cf. notamment les différentes propositions de loi déposées en vue de supprimer le dispositif (*Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2003-2004, n°51-0812/001 et n°51-1241/001).

d) un équilibre — précaire — à trouver entre les intérêts du bailleur et la protection du preneur

Si sa situation requiert assurément d'être sauvegardée, une protection exagérée du locataire entraîne parfois un trouble équivalent au propriétaire. Un équilibre est à trouver en la matière. Rappelons ainsi que la Cour européenne des droits de l'homme a condamné, dans son arrêt *Immobiliare Saffi c. L'Italie* (puis, dans ses arrêts *Tanganelli c. L'Italie*⁷¹ et *Lunari c. L'Italie*⁷²), une loi italienne sur la suspension et l'échelonnement de l'exécution des décisions d'expulsion en ce que celle-ci ne permettait pas au requérant de bénéficier du concours de la force publique, ce qui a conduit à une indisponibilité prolongée du bien⁷³. En effet, depuis l'arrêt *Hornsby c. La Grèce*⁷⁴, l'exécution dans un délai raisonnable des décisions de justice est un élément du procès équitable. Dans son arrêt *Immobiliare Saffi c. L'Italie*, la Cour a donc décidé que le maintien d'un locataire sans titre ni droit dans un immeuble durant 13 ans (!) gênait l'exercice du droit de propriété et méconnaissait le droit au respect des biens garanti le premier Protocole additionnel⁷⁵. Des mesures d'aide au relogement auraient pu être prises par le gouvernement italien. Et même la circonstance du manque d'habitations de substitution ne saurait entamer la détermination des autorités chargées de l'expulsion, puisque la Cour européenne des droits de l'homme a condamné un État pour avoir refusé, pour ce motif exprès, d'exécuter un jugement d'expulsion de locataires d'un appartement. "La pénurie de fonds et de logements de remplacement disponibles ne saurait justifier pareille omission"⁷⁶. Signalons, enfin,

⁷¹ Cour eur. D.H., arrêt *Tanganelli c. L'Italie* du 11 janvier 2001.

⁷² Cour eur. D.H., arrêt *Lunari c. L'Italie* du 11 janvier 2001. "S'il est vrai qu'il existe en théorie la possibilité de demander au juge de l'exécution que la suspension de l'exécution forcée ne s'applique pas à une situation où le locataire est en retard dans le paiement des loyers, ce qui rendrait l'expulsion prioritaire, la nécessité en pratique d'entamer une procédure à cet effet, qui, dans son cas, a duré environ deux ans rendrait le système inopérant. De plus, le système législatif ne lui fournit aucun moyen de réagir en protégeant ses intérêts" (§27).

⁷³ Cour eur. D.H., arrêt *Immobiliare Saffi c. L'Italie* du 28 juillet 1999, *Rec.*, 1999-V, p. 111, *D.*, 2000, p. 187, note N. FRICERO et *Échos log.*, 2000, p. 118, note. Voy. aussi l'arrêt *Scollo c. L'Italie* où un bailleur s'est trouvé en état de nécessité en raison de l'impossibilité d'expulser le locataire qui n'exécutait plus ses obligations à cause de la législation italienne (Cour eur. D.H., arrêt *Scollo c. L'Italie* du 28 septembre 1995, Série A, n°315-C).

⁷⁴ Cour eur. D.H., arrêt *Hornsby c. La Grèce* du 19 mars 1997, *Rec.*, 1997-II, p. 510 et *D.*, 1998, p. 74, note N. FRICERO.

⁷⁵ Premier Protocole additionnel, art. 1er.

⁷⁶ Cour eur. D.H., arrêt *Prodan c. Moldova* du 18 mai 2004. Voy., de manière générale, Fr. TULKENS et S. VAN DROOGHENBROECK, "Le droit au logement dans la Convention européenne des droits de l'homme. Bilan et perspectives", *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause*

qu'en droit français, la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 impose à l'État de prêter son concours à l'exécution des jugements et que son refus ouvre droit à des réparations⁷⁷. Les autorités sont ainsi tenues d'indemniser les propriétaires, à proportion du profit locatif dont ils sont privés⁷⁸, pour le retard mis par la force publique dans l'exécution de décisions de justice (expulsion du logement par exemple)⁷⁹. Le Conseil d'État français a toutefois jugé, en dépit du fait que l'occupation soit le fait de squatteurs, que "le risque de troubles à l'ordre public qui résulterait de l'expulsion de plusieurs familles comportant des enfants en bas âge, pour lesquelles il n'y a pas actuellement de solution de relogement" justifiait le refus de concours de la force publique opposé au propriétaire par le préfet de police⁸⁰. Dans la ligne, le Tribunal de grande instance de Colmar a jugé que "si l'occupation illicite d'un immeuble appartenant à la ville [...] s'oppose au droit de propriété de la ville, elle ne saurait à elle seule justifier en référé la mesure d'expulsion requise"⁸¹.

II. LE RELOGEMENT

a) enjeu

La question du relogement est parmi les plus cruciales de la problématique de l'habitat. Les dégâts sociaux et humains causés par une expulsion qui ne serait pas agrémentée d'une solution de relogement sont souvent irréparables. En sens inverse, l'absence d'une telle solution dissuade souvent les autorités d'intervenir en matière de salubrité, préférant encore maintenir les habitants dans un logement déclassé et dangereux (notamment pour la santé) plutôt que les mettre à la rue. Ainsi, le fait est notoire, les réticences manifestées par certaines communes par exemple lorsqu'il s'agit de prononcer des arrêtés d'inhabitabilité tiennent souvent à l'absence de solution de relogement mise à leur disposition. La question du relogement peut donc devenir une véritable pierre d'achoppement et faire échouer, comme un bouchon obstrue le goulet d'un entonnoir, toutes les initiatives relatives à la qualité d'un logement déployées en

régionale, sous la direction de N. Bernard et Ch. Mertens, Namur, Ministère de la Région wallonne, collection Études et documents, 2005, p. 311 et s.

⁷⁷ Art. 16 de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, *J.O.*, 14 juillet 1991. Voy. également l'art. 50 du décret n°92/755 du 31 juillet 1992, *J.O.*, 5 août 1992.

⁷⁸ Septante-sept millions d'euros ont ainsi été déboursés en 2005 par exemple. Voy. pour de plus amples développements le *Rapport sur les indemnisations de refus de concours de la force publique* publié en 2006 par la Mission d'audit de modernisation du Gouvernement français.

⁷⁹ Voy., pour une application, C.E. fr., 27 avril 2007, n°291410.

⁸⁰ C.E. fr. (réf.), 17 juillet 2003, Société de réalisation et de rénovation immobilières (S.R.R.I.), n°258506, *Échos log.*, 2003, p. 184.

⁸¹ Trib. gr. inst. Colmar (réf.), 26 septembre 1997, *D.Q.M.*, 1998, n°20, p. 8, note.

amont. "Le problème du relogement est fondamentalement la cause du succès *relatif* des différentes politiques en matière de qualité de l'habitat", reconnaît à cet égard, non sans une certaine lucidité, Charles Mertens, inspecteur général à la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne⁸². "L'action du bourgmestre en matière de salubrité est évidemment subordonnée à l'existence ou non d'un tissu étoffé de logements sociaux ou à loyers modérés, de logements d'urgence, de places disponibles dans les maisons d'accueil [...]", enchérit Luc Tholomé⁸³.

b) relogement et article 23 de la Constitution

Les différentes conventions internationales traitant de l'habitat⁸⁴ n'abordent pas l'aspect du relogement en tant que tel. Cependant, parmi les décisions de justice prises en vertu de l'article 23 de la Constitution et ayant eu pour effet de ralentir sinon entraver l'expulsion de l'habitation, trois ont mobilisé la question spécifique du relogement. Comme on l'a vu, le président du tribunal civil de Namur a décidé 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"⁸⁵. Par ailleurs, le tribunal civil de Bruxelles a opposé son refus à une demande d'expulsion (pour occupation sans titre ni droit de locaux appartenant à un C.P.A.S.) en l'absence d'une solution alternative de relogement proposée par ledit C.P.A.S.⁸⁶. Enfin, le juge de paix d'Uccle a décidé de s'abstenir de procéder à l'expulsion tant qu'une solution de relogement n'aura pas été trouvée par la régie régionale. Et ce, en dépit du fait donc que le bail est bien arrivé à échéance et que, par là même, l'occupant depuis se maintient dans les lieux sans titre ni droit⁸⁷; on y reviendra.

c) relogement et arrêté d'inhabitabilité

⁸² Cf. *Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/2, p. 49, souligné par nous.

⁸³ L. THOLOMÉ, "Chronique d'une «mort juridique» annoncée", note sous J.P. Seneffe, 7 décembre 1999, *Échos log.*, 2002, p. 213.

⁸⁴ Voy. notamment la Déclaration universelle des droits de l'homme (art. 25), le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (art. 11.1), la Charte sociale européenne révisée (art. 30, a), le règlement C.E.E. n°1612/68 relatif à la libre circulation des travailleurs à l'intérieur de la Communauté (art. 9), la résolution du Parlement européen du 16 juin 1987 ou encore la Convention des droits de l'enfant (art. 27, §3).

⁸⁵ Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n°7, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS.

⁸⁶ Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *Échos log.*, 2004, p. 29, note L. THOLOMÉ.

⁸⁷ J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1006, note N. BERNARD.

Par ailleurs, lorsque le bourgmestre ferme un logement pour cause d'insalubrité⁸⁸, il doit s'être enquis au préalable des solutions de relogement des intéressés, indique la jurisprudence du Conseil d'État⁸⁹. Le bourgmestre réservera ainsi l'exécution de sa décision d'expulsion jusqu'à l'obtention de certaines assurances quant aux possibilités concrètes de relogement des expulsés dans une habitation *saine et accessible financièrement*. Ainsi, la section d'administration du Conseil d'État a, dans plusieurs décisions plus ou moins récentes, jugé l'expulsion — pour cause d'insalubrité — constitutive d'un préjudice grave et difficilement réparable au cas où l'éviction ne s'accompagnerait pas d'un relogement⁹⁰. Elle a ordonné, par conséquent, la suspension des arrêtés litigieux⁹¹. Dans ces décisions, la situation précaire des locataires et leur impossibilité subséquente de retrouver un logement décent à un tarif raisonnable a joué un rôle important, sans être exclusif⁹². "Dans de telles conditions [l]a précarité de leur

⁸⁸ Et ce, que ce soit sur la base 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).

⁸⁹ Voy. N. BERNARD, "Motivation et conséquences sur le plan administratif d'un arrêté d'inhabitabilité", *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, sous la direction de N. Bernard et G. De Pauw, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 94 et s.

⁹⁰ Voy. C.E. (VI réf.), 7 avril 2006, n°157.426, *Échos log.*, 2007, n°1, p. 31, 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, C.E. (XIII réf.), 27 mars 2002, Rosier, n°105.215, *Échos log.*, 2002, p. 69, 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.), 9 novembre 2001, Kocyigit, n°100.705, *Échos log.*, 2002, p. 72 et s.

⁹¹ "Le droit à un logement décent est garanti par l'article 23 de la Constitution [...] Il ne ressort d'aucun élément transmis au Conseil d'État que [le bourgmestre et la commune de Frameries] se soient souciés, avant de prendre la mesure litigieuse, d'aider les occupantes à retrouver un logement, ni même qu'ils se seraient souciés des possibilités concrètes que celles-ci avaient de retrouver un logement décent en remplacement de ce qu'ils considéraient comme un taudis" (arrêt *Leroy et Postiau*). "L'exécution des arrêtés attaqués implique que ces personnes se retrouvent à la rue du jour au lendemain, sans que le Bourgmestre n'ait pris une quelconque mesure pour les reloger" (arrêt *Kocyigit*). "L'exécution immédiate de l'acte critiqué risque de priver [la partie requérante] du droit d'habiter son logement [...] Elle risque de se retrouver à la rue, [le bourgmestre de la commune de Wavre] n'ayant même prévu aucune mesure de relogement". (arrêt *Jadoul*).

⁹² "De surcroît, les requérantes signalent disposer de ressources modestes et affirment, sans être contredites, ne pas avoir les moyens nécessaires pour, à la fois, faire face aux frais de relogement et avancer les fonds requis pour procéder à des travaux d'assainissement" (arrêt *Leroy et Postiau*). "L'immeuble est occupé par des personnes dont la situation est précaire. Les locataires de l'immeuble disposent non seulement de faibles revenus, mais sont également tous de nationalité étrangère et n'ont pas de titre de séjour définitif. Ces

situation pécuniaire et fragilité de l'état de santé d'un des requérants"], l'acte attaqué qui leur impose d'abandonner leur logement, sans y être préparés, dans un délai de quelques jours [10], sous la menace d'en être expulsés par la force et sans même leur laisser le temps de trouver une autre habitation les expose à un risque de préjudice grave et difficilement réparable" assène le Conseil d'État⁹³ Il s'agit donc, en fait, d'une véritable question de principe⁹⁴.

En somme, "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", observe le Conseil d'État⁹⁵. "Avant d'ordonner l'évacuation d'un logement insalubre, le bourgmestre doit tenir compte non seulement de l'état du logement qu'il estime devenu inhabitable mais aussi de la situation de ses habitants et de leurs possibilités de trouver un logement salubre et adéquat", enchérissent Michel Quintin et Benoît Jadot⁹⁶. Et si elle ne peut assurer elle-même le relogement, la commune doit, au minimum, laisser un laps de temps suffisant aux habitants évincés pour trouver une nouvelle habitation, sauf urgence⁹⁷.

Notons, avant de clore ce point, que la Région flamande connaît un régime intéressant en la matière, à tout le moins sur papier. Quand il déclare une habitation inhabitable sur pied du Code flamand du logement, le bourgmestre est explicitement tenu, au cas où les dispositions relatives au droit de gestion sociale ne trouveraient pas à s'appliquer, de prendre "toutes les mesures utiles" en vue du relogement des occupants. Et, précise le Code flamand, "lorsque la commune ou le centre public d'aide sociale de la commune concernée ne disposent pas de possibilités de logement suffisantes, le bourgmestre fait appel à la collaboration des associations de logement

personnes sont généralement impopulaires auprès des propriétaires et ont donc d'autant plus de mal à trouver un logement" (arrêt *Kocyigit*).

⁹³ C.E. (VI réf.), 7 avril 2006, n°157.426, *Échos log.*, 2007, n°1, p. 31.

⁹⁴ Cf. 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, p. 80 et s. Voy. également N. BERNARD, "Relogement suite à un arrêté d'inhabitabilité", *Trait d'union* (revue de l'Association des villes et communes de la Région de Bruxelles-Capitale), 19 novembre 2003, n°9, p. 8 et s.

⁹⁵ C.E. (VII), 28 avril 1966, Baetens et Beernaert, n°11.779, *R.A.A.C.E.*, 1966, p. 392.

⁹⁶ M. QUINTIN et B. JADOT, "La qualité des logements : dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer", *Droit communal*, 2000, p. 83.

⁹⁷ "Le bourgmestre doit à tout le moins accorder [aux habitants en voie d'expulsion] un délai raisonnable pour trouver un logement adéquat salubre, et n'ordonner l'évacuation qu'après avoir acquis la certitude, sur base de recherches entreprises à cette fin et de pièces la constatant, de la disponibilité effective de logements réputés salubres, à des prix abordables, pour les habitants à évacuer de taudis dans lesquels les intéressés pourront s'installer sans que leur mode de vie en soit modifié" (arrêt *Baetens et Beernaert*).

social dont le terrain d'action s'étend au territoire de la commune"⁹⁸. Ne peuvent, toutefois, bénéficier de cette mesure de relogement que les habitants qui satisfont aux conditions de revenus et de propriété immobilière applicables dans le parc public flamand. Ce système, en tout cas, fait songer au dispositif français suivant lequel le préfet dispose d'un "droit de réservation" au sein de chaque société de logement social qui lui permet d'y installer, d'autorité, des personnes qu'il aura jugées défavorisées ou mal logées, et notamment les expulsés⁹⁹. Jusqu'à un quart du parc social peut ainsi être mis à la disposition du représentant de l'État. Précisément, c'est sur ce quota qu'est prélevée l'habitation sociale dont le préfet aura ordonné la délivrance au nom du fameux droit au logement *opposable*¹⁰⁰. En tout état de cause, un enthousiasme excessif ne s'indique pas dans la mesure où ce contingent est déjà largement engorgé. Quoi qu'il en soit, le bourgmestre flamand ayant procédé lui-même au relogement dispose d'une arme supplémentaire : peut être réclamé auprès du propriétaire le remboursement de certaines des dépenses qu'il aura engagées, à savoir 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 effet¹⁰¹. xx

Quelque part, ce n'est que logique dans la mesure où le locataire (et la puissance publique) n'ont théoriquement pas à subir de plein fouet une situation — l'expulsion pour cause d'insalubrité — imputable pourtant au bailleur au premier chef. Certes, la survenance de certaines déficiences doit plutôt être attribuée au *locataire* (comme l'humidité par condensation, provoquée par une suroccupation du bien couplée à une aération insuffisante des locaux), mais force est de constater que ces cas sont minoritaires, pour ne pas dire marginaux.

d) promotion des normes de qualité et relogement : le cas du Code bruxellois du logement

Cette question relative aux expulsions pour cause d'insalubrité en appelle immanquablement une autre. Soucieux de donner chair au prescrit de l'article 23 de la Constitution qui garantit le droit à un logement *décent*, les différents législateurs régionaux ont institué, chacun, un code du logement principalement axé sur la question de la *salubrité*¹⁰². Qu'ils se trouvent en Flandre, à Bruxelles ou en Wallonie, les biens

⁹⁸ Art. 15, §1er, al. 5, du Code flamand du logement.

⁹⁹ Voy. 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, *J.O.*, 25 septembre, art. 2.xx

¹⁰⁰ Cf. sur le thème N. BERNARD, "Le droit opposable au logement en France : quels enseignements pour la pratique belge ?", *Mélanges offerts à Michel Mahieu*, sous la direction de Sébastien Van Drooghenbroeck, Bruxelles, Larcier, 2008 (à paraître). xx

¹⁰¹ Art. 15, §1er, al. 6, du Code flamand du logement.

¹⁰² Code flamand du logement institué par le décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997 (*M.B.*, 19 août 1997), Code wallon du logement porté par le décret

proposés à la location sont désormais tenus d'observer strictement une batterie de critères régionaux de qualité¹⁰³, en sus des règles de droit civil déjà existantes en la matière¹⁰⁴. Toutefois, promouvoir ainsi des règles de qualité, aussi fondée soit l'entreprise (en regard notamment de l'état actuel du bâti), ne va pas sans induire certains risques d'expulsion pour les occupants en place. Mal encadrée, la lutte contre l'insalubrité risque de se retourner contre les individus qui sont pourtant frappés au premier chef par le mal-logement, à savoir les locataires défavorisés, financièrement contraints de vivre dans la frange dégradée de l'habitat, ceux-là mêmes que la réglementation est censée protéger. Et ce danger est d'autant plus aigu que les critères régionaux de qualité sont particulièrement élevés, à Bruxelles notamment¹⁰⁵.

Trois cas de figure, particulièrement néfastes pour le preneur fragilisé, doivent être envisagés à cet égard.

- Si le bailleur, tout d'abord, est sommé par les autorités d'engager des travaux *lourds* de régularisation dans le bien loué, il peut se voir contraint d'en expulser le locataire afin, très pragmatiquement, de dégager les lieux et permettre à l'opération de réfection de se faire dans des bonnes conditions de sécurité.
- L'hypothèse d'une rénovation *légère* et théoriquement compatible avec le maintien des occupants dans la place ne constitue pas, pour autant, une garantie de stabilité pour le preneur. Au cas, en effet, où le bailleur devrait négliger l'ordre d'exécuter les travaux, délibérément ou par manque de moyens, l'interdiction d'occuper frappe alors le bien loué et, par voie de conséquence, évince irrémédiablement les preneurs.
- Enfin, quand bien même le locataire réussirait à se maintenir dans les lieux au-delà de l'opération de réfection, il risque d'affronter, au terme de la mise à neuf, une autre vicissitude, d'ordre pécuniaire cette fois. Car aucune disposition des codes régionaux n'empêche le propriétaire, logiquement désireux de récupérer les frais de mise en conformité du bien, de relever les loyers. Deux hypothèses, dégagées par

du Parlement wallon du 29 octobre 1998 (*M.B.*, 4 décembre 1998) et, enfin, Code bruxellois du logement institué par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 (*M.B.*, 9 septembre 2003).

¹⁰³ xx

¹⁰⁴ Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997. Voy. également l'art. 2, al. 1^{er} xx, de la section 2 ("Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur") du chapitre II ("Du louage des choses") du titre VIII ("Du contrat de louage") du livre III ("Des différentes manières dont on acquiert la propriété") du Code civil, introduit par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

¹⁰⁵ Voy. l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

la loi sur les baux de résidence principale, doivent être distinguées¹⁰⁶. *En cours de bail*, le propriétaire est autorisé à réviser, avec l'accord du locataire ou par voie judiciaire, le montant du loyer lorsque la valeur locative normale du bien a augmenté de 10% au moins en raison de travaux effectués à ses frais, pour autant que cette opération de réfection ne vise pas à conformer le bien aux exigences de qualité énoncées par la loi du 20 février 1991¹⁰⁷. Par ailleurs, *dans l'intervalle qui sépare deux contrats de bail*, le bailleur a également le loisir de rehausser à discrétion le montant du loyer, en dehors toutefois de l'hypothèse de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis congé par le bailleur.

Sans mesure d'encadrement des loyers, il est donc à craindre que l'application des normes de qualité des logements ne conduise à évincer, par un tragique effet pervers, les ménages pauvres de leurs quartiers désormais "gentrifiés". On le voit, les opérations de requalification du patrimoine immobilier, pour nécessaires qu'elles soient, n'en portent pas moins dans leurs flancs le risque d'une "sablonnisation" de la ville. Incapables de suivre le mouvement ascendant qui touche leur quartier, les ménages vulnérables sur le plan socio-économique sont rapidement contraints de migrer un autre quartier de la ville, plus accessible, quand ils ne sont pas obligés, tout simplement de désertier la ville pour une périphérie (proche ou lointaine) moins chère. À Bruxelles par exemple, vu l'alignement à la hausse des loyers des quelques communes encore peu onéreuses, c'est désormais dans le Hainaut (et plus particulièrement le Borinage) que les familles précarisées ont à s'implanter.

Dès lors que la Région bruxelloise incarne emblématiquement ce phénomène de gentrification, c'est au sein de cette entité qu'il convient d'examiner par priorité si les autorités ont adopté des mesures pour tenter d'endiguer cette périurbanisation d'un genre nouveau, celle des pauvres (après celle des classes moyennes, à l'oeuvre depuis le début des années septante). Précisément, le Code bruxellois du logement déploie un arsenal normatif intéressant — quoique perfectible — en vue d'accompagner le relogement du locataire évincé suite à l'application des règles de qualité. Détaillons ces mesures, non sans exercer sur elles un essentiel regard critique.

- Chargé de faire respecter "l'exécution de l'interdiction" de louer, au moyen notamment d'un arrêté d'inhabitabilité, le bourgmestre se voit confier par le Code

¹⁰⁶ Voy. respectivement les art. 7, §1er, al. 3, et §1er**bis**, al. 1er, de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991, remaniée elle-même par la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, *M.B.*, 21 mai 1997.

¹⁰⁷ Peut-on assimiler, en se basant sur l'esprit de loi plutôt sur la lettre, les normes bruxelloises de salubrité aux critères fédéraux de qualité ? Rien n'est moins sûr, dans la mesure où ces règles régionales se montrent plus sévères que les exigences fédérales. Il conviendra, en fait, d'examiner si la réhabilitation concerne un élément du logis visé par la réglementation relative aux baux de résidence principale ou regarde, plutôt, une exigence de salubrité émanant de l'instance régionale. Il appartiendra à la jurisprudence de trancher, à chaque fois qu'elle se pose, la question.

bruxellois du logement le soin d'examiner, "le cas échéant", "toutes les possibilités de relogement des personnes concernées" (art. 14, al. 1er)¹⁰⁸.

- Plus généralement, le Code prévoit que "les locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement [...] ont un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics" (5 points de priorité), tout en réaffirmant que "les différentes autorités publiques concernées ont l'obligation d'examiner toutes possibilités de relogement de ces locataires" (art. 17)¹⁰⁹.
- Par ailleurs, les logements vides pris en gestion publique par un opérateur public dans le cadre du Code "doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement" (art. 21, §2, al. 2)¹¹⁰.
- Enfin, il est créé un "Fonds budgétaire régional de solidarité" destiné à assurer, aux personnes expulsées suite à une interdiction d'occuper, un montant couvrant tout ou partie de "la différence entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement ou d'installation, en ce compris le coût de la garantie locative" (art. 16, §1er)¹¹¹. Versée dans la limite des crédits budgétaires, l'aide consiste en une allocation monétaire délivrée pendant trois ans et équivalente à la différence entre le tiers des revenus nets imposables du ménage et le loyer du nouveau logement (plafonné à 150% du barème des agences immobilières sociales¹¹²),

¹⁰⁸ Toutefois, évoquant en séance plénière du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le "rôle ingrat" réservé par le code au bourgmestre, le Secrétaire d'État bruxellois chargé du Logement a pris soin de ne voir dans cette mission de relogement qu'une "obligation de moyens", appelant d'ailleurs au "concours des autres autorités" (séance du 15 juillet 2003).

¹⁰⁹ En l'état, toutefois, la mesure doit être indexée d'un certain soupçon dès lors que le parc locatif public est déjà largement saturé.

¹¹⁰ Séduisante, cette solution de "délestage" est cependant tributaire du succès futur du droit de gestion publique, lequel s'annonce, à notre estime, fort compromis (Cf. N. BERNARD, "Regard critique et comparatif sur le Code bruxellois du logement", *Échos log.*, 2003, n°5). Du reste, pas une prise en gestion n'a encore, à ce jour, été décidée.

¹¹¹ Las, ce Fonds n'est accessible qu'aux individus évacués suite à une décision formelle d'interdiction d'occuper, laquelle ne vise que deux types de bailleurs : ceux qui font obstruction à la visite du Service d'inspection régionale et ceux qui restent en défaut de réaliser les travaux de régularisation exigés par ce même service. Ainsi, le Fonds néglige de venir en aide aux personnes obligées de vider les lieux afin de permettre aux travaux de se réaliser correctement, pas davantage qu'il ne s'adresse à ceux qui se retrouvent à la rue en cas de refus de permis de location signifié à leur bailleur, non assorti d'une demande de régularisation.

¹¹² Il s'agit des loyers maximaux versés par le locataire à l'agence immobilière sociale, soit 260 euros pour un studio, 300 euros pour un appartement comprenant une chambre à coucher, 350 euros pour un logement de deux chambres, 420 euros pour un logement de trois chambres, 500 euros pour un logement de quatre chambres et 620 euros pour un logement de cinq chambres et plus.

déduction faite d'éventuelles aides au déménagement¹¹³.

e) les textes réglementaires wallons

Il n'existe pas, au sein du Code wallon du logement cette fois, de dispositifs comparables à ceux qui sont inclus dans son homologue bruxellois. On recense nonobstant deux occurrences au moins de ce souci des autorités de veiller au relogement des personnes en difficulté sociale. En ce qui concerne tout d'abord les agences immobilières sociales, chacune d'entre elles "assiste également le locataire expulsé dans ses démarches en vue de se reloger", prescrit l'arrêté du 23 septembre 2004¹¹⁴. Et, pour ce qui est des logements de transit mis sur le marché par une société de logement social, celle-ci "garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, un accompagnement social, visant à son transfert vers un logement stable", enjoint l'arrêté du 1er février 1999, qui précise : "Cet accompagnement doit favoriser la recherche active d'un autre logement dans les délais compatibles avec la situation du ménage [...]"¹¹⁵.

À travers cette double illustration, un élément paraît tout particulièrement digne de considération. Au-delà du relogement physique *sensu stricto*, ce que ces deux organismes cherchent avant tout, c'est la *prise d'autonomie* des personnes en difficulté sociale. Il ne sert à rien en effet d'aider ponctuellement un ménage en précarité à trouver à se reloger si, quelques mois plus tard, il retombe dans les mêmes vicissitudes nécessitant le même support de la part des autorités. Le processus serait alors sans fin. Pour parvenir à briser celui-ci, il convient avant tout d'initier avec l'intéressé un processus global de revalidation sociale qui, *in fine*, le sortira éventuellement de la misère. Le soutien au relogement ne devrait constituer, en somme, que le volet purement matériel de ce vaste chantier de requalification sociale et identitaire. Quoi qu'il en soit, l'agence immobilière sociale "garantit un accompagnement social régulier visant à la réinsertion sociale de ses locataires". Et, plus généralement, elle "développe une pédagogie de l'habiter englobant la fréquence de paiement du loyer, l'utilisation adéquate du logement, notamment au niveau énergétique, le respect de l'environnement humain et physique"¹¹⁶. Pareillement, la société de logement social agissant en tant que gestionnaire d'un de logement de transit prodigue elle aussi un accompagnement qui, "si nécessaire", "favorise la prise de décision, la

¹¹³ Art. 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du logement, *M.B.*, 23 avril 2004.

¹¹⁴ Art. 10, §1er, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, *M.B.*, 10 novembre 2004.

¹¹⁵ Art. 10, al. 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 1er 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.

¹¹⁶ Art. 10, §1er, al. 1er et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004.

responsabilisation des personnes, l'utilisation adéquate du logement et le respect du voisinage et de son environnement"¹¹⁷.

f) les allocations bruxelloises de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL) et les allocations wallonnes de déménagement et de loyer (ADeL)

Outre les mesures précitées, il existe encore une aide au relogement, déclinée sous l'angle exclusivement pécuniaire cette fois. Il s'agit des allocations qui aident le preneur à faibles revenus ayant quitté un logement insalubre (ou inadapté à son âge ou à son handicap) pour un appartement adéquat, à combler la différence entre les deux loyers¹¹⁸. Cet appui existe tant en Wallonie (allocations de déménagement et de loyer, ou ADeL)¹¹⁹ qu'à Bruxelles (allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer, ou ADIL)¹²⁰, mais c'est sur cette dernière région que l'on va, afin de ne pas disperser le propos, braquer le projecteur. Cette aide au relogement rencontre-t-elle sur le terrain les besoins des personnes confrontées à des problèmes d'insalubrité ? Favorise-t-elle véritablement le relogement ? Las... force est de constater, dans la capitale à tout le moins, que l'application des ADIL sur le terrain rencontre une série de difficultés, dont nous n'épinglerons ici que les principales.

- L'ADIL, tout d'abord, repose sur le postulat — discutable — suivant lequel une incitation financière suffit à persuader les locataires habitant un logement vétuste à migrer vers un bien salubre. Or, la rupture physique avec l'environnement immédiat représente souvent pour les démunis un arrachement douloureux. Il est parfois suicidaire de rompre avec son réseau d'entraide et de s'éloigner de son milieu de sociabilité. De peur de perdre leurs — derniers — repères et d'abandonner ainsi toute espèce de solidarité informelle, les personnes précarisées répugnent à quitter leur quartier. Car, au-delà des limites du pré carré, ce sont les commerces chers et les voisins qui jugent, notamment.
- Par ailleurs, si ces subventions sont au bénéfice présumé des ménages paupérisés, elles ne remplissent qu'une utilité restreinte dès lors que le logement sain d'élection doit obéir à des critères de salubrité passablement stricts (encore que revus à la baisse¹²¹), suffisamment sévères en tout cas pour exclure *de facto* de leur public cible les personnes à bas revenus. L'exiguïté des moyens financiers de ces dernières les empêche de pouvoir prétendre à ces logements en bon état

¹¹⁷ Art. 10, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 1er février 1999.

¹¹⁸ Parce qu'elle s'écarte du thème, l'aide spécifique au *déménagement* ne sera pas abordée ici.

¹¹⁹ Code wallon du logement, art. 14, §2, 2°, modifié par le décret du Parlement wallon du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du logement, *M.B.*, 25 août 2005.

¹²⁰ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2004 instituant une allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer, *M.B.*, 16 mars 2005.

¹²¹ Cf. arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2004.,

de conformité, même avec le coup de pouce pécuniaire de la Région.

- Le montant des ADIL (125 euros maximum, hors personne à charge) est resté inchangé depuis 1989 (même l'indexation était refusée, jusqu'en 2005 !) alors que, dans le même temps, les loyers ont fortement grimpé. Cette somme, par ailleurs, n'est pas modulée en fonction des revenus du bénéficiaire, ce qui peut paraître inéquitable.
- Les ADIL, enfin, sont versées *ex post*, c'est-à-dire bien après le premier paiement du nouveau loyer (entre 6 et 9 mois de retard en moyenne¹²²). Cette lenteur dans le traitement de la demande oblige par conséquent le locataire à devoir préfinancer et avancer l'argent... pour autant qu'il ait les reins assez solides ! La réforme intervenue le 22 décembre 2004 instaure cependant le principe du paiement *anticipatif* (plutôt qu'au terme échu de trois mois), tout en imposant à l'administration des délais — resserrés — de traitement des demandes¹²³, mais la situation tarde à s'améliorer sur le terrain.

On le voit, les ADIL, pour méritoires qu'elles soient, sont loin de constituer la panacée, ne serait-ce que d'un point de vue quantitatif (4.000 dossiers seulement sont ouverts, à l'heure actuelle, à l'administration). Par leur champ d'application circonscrit et leurs exigences de qualité relativement élevées, elles ne sauraient prétendre s'ériger en véritable soutien généralisé au relogement.

Signalons, en tout état de cause, que le preneur expulsé de son logement à la suite d'un manquement contractuel de la part de son bailleur (caducité de la convention pour présence de motifs d'insalubrité dès l'origine par exemple¹²⁴) est alors fondé à réclamer à celui-ci des dommages et intérêts couvrant, notamment, les frais de relogement.

g) quel(s) débiteur(s) pour l'obligation de relogement ?

Qui est tenu par l'obligation de relogement : les pouvoirs publics ? les particuliers ? les deux ? Certains inclinent à considérer que, de manière générale, le droit au logement incombe d'abord aux pouvoirs publics ("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"¹²⁵). Cependant, la plupart des décisions de justice en matière de droit au logement mettent

¹²² Cf. W. VAN MIEGHEM, "La réforme de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL) en région bruxelloise", *Échos log.*, 2005, n°3 et 4, p. 73.

¹²³ Art. 10 à 15 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2004.

¹²⁴ J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 29 mai 1996, *J.L.M.B.*, 1997, p. 70 et s.

¹²⁵ Civ. Bruxelles, 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576. Voy. également la décision qui a mis fin à l'occupation — ayant défrayé la chronique — de l'hôtel Tagawa avenue Louise : "il n'appartient pas aux personnes privées mais aux pouvoirs publics de tout mettre en oeuvre pour garantir le droit au logement consacré par la Constitution" (J.P. Bruxelles (II), 22 décembre 2006, RG 1427/06).

bien en jeu un bailleur *privé*, ainsi prié de surseoir à l'expulsion au nom de l'article 23 de la Constitution¹²⁶. Au demeurant, la grande majorité des bâtiments repose dans les mains du privé. Sous peine de rester largement inefficace, aucune réforme du logement ne saurait se concevoir sans le concours actif des particuliers. En ce qui concerne en tout cas le relogement plus spécifiquement, il semble toutefois difficile, en l'état actuel du droit en Belgique, de faire peser une pareille charge sur un bailleur privé (à tout le moins si l'obligation s'entend comme la fourniture physique d'un lieu alternatif d'hébergement).

Quand obligation de relogement il y a, elle repose donc toujours sur un pouvoir public¹²⁷. Mais si le devoir de relogement consiste, pour la commune par exemple (en cas de fermeture du bien par le bourgmestre pour cause d'insalubrité), à devoir fournir physiquement elle-même une nouvelle habitation, il semble malaisé d'ériger la charge en obligation de résultats. En tout état cause, il n'est pas attendu de la puissance publique qu'elle procède *gratuitement* au relogement, estime la Cour européenne des droits de l'homme, qui voit là un devoir "excessif", en dépit du fait que l'intéressé habite dans l'attente au sein d'une zone géographique exposée à de forts taux de pollution¹²⁸. Les propres démarches du candidat au relogement sont, par ailleurs, prises en considération dans l'appréciation des efforts du relogeur. Concernant par exemple 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. La commune ne doit pas un résultat" et ce, quand bien même elle poursuit une "finalité sociale fondamentale"¹²⁹. Dans une autre affaire, 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"¹³⁰.

En revanche, si ce devoir de relogement s'analyse comme l'interdiction pesant sur le bourgmestre, hors péril imminent, de procéder à l'expulsion avant de s'être assuré des capacités concrètes de relogement des évincés dans une habitation saine

¹²⁶ Voy. notamment N. BERNARD, "L'effectivité du droit constitutionnel au logement", *Rev. b. dr. const.*, 2001/2, p. 175.

¹²⁷ Voy. 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, p. 1006 et s.

¹²⁸ Cour eur. D.H., arrêt *Fadeyeva c. Russie* du 9 juin 2005, *Amén.*, 2005, p. 291. Voy. également Trib. gr. inst. Pontoise, 1er mars 1996, *D.Q.M.*, 1997, n°15, p. 50, note A. DUQUESNE.

¹²⁹ J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1815, note.

¹³⁰ Des "motifs d'ordre familial et sociaux" n'ont pas réussi à entamer la détermination du juge de paix de Mons, bien décidé à résilier le 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).

et accessible financièrement, on est alors en présence, là, d'une véritable condition *sine qua non*, singulièrement lorsque le bourgmestre agit dans le cadre de la police spéciale du logement¹³¹. Il faut, en d'autres termes, que "les autorités communales se so[ie]nt préoccupées des possibilités de relogement des occupants" estime le Conseil d'État¹³². Du reste, ainsi recadrée, l'obligation de relogement ne procède-t-elle pas directement du devoir de bonne préparation des actes administratifs¹³³ ?

Un pays comme la France, en revanche, récuse cette distinction basée sur la nature du bailleur. Ainsi, l'article 181 de la loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains stipule : "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

¹³¹ Suivant en effet que le bourgmestre agit dans le cadre de la police administrative générale (fondée sur l'article 135 de la nouvelle loi communale) ou qu'il intervient sur pied de la police spéciale du logement (telle qu'instituée par un code régional du logement par exemple), les solutions divergent. Dans le premier cas, la mise à la disposition d'une solution de relogement ne semble pas pouvoir être érigée en préalable à la décision d'expulsion. Il n'est, en effet, pas attendu de la part d'un bourgmestre animé par le devoir prioritaire de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qu'il se préoccupe, en sus, de la situation particulière des locataires. Seule importe la nécessité de mettre fin au trouble de l'ordre public, touché ici dans sa dimension hygiénique (*cf.* F. HAUMONT, B. PÂQUES et M. SCHOLASSE, *Les immeubles délabrés. Mesures et contraintes juridiques et administratives*, Bruxelles, Fondation Roi Baudouin, 1986, p. 27). En revanche, la police spéciale du logement semble appeler une tout autre réponse. Guidée par le souci d' "améliorer les conditions de logement" des occupants (C.E. (XIII réf.), 27 mars 2002, Rosier, n°105.215, *Échos log.*, 2002, p. 69), le bourgmestre ne saurait, à peine d'incohérence, vider une habitation sans s'inquiéter du sort des évincés. Fermer un logement, certes insalubre, tout en laissant ses occupants errer en rue ne risque assurément pas d'améliorer leurs conditions de logement. Aujourd'hui toutefois, cette dichotomie entre polices générale et spéciale tend à s'estomper. Non que l'obligation de relogement se relâche dans la police spéciale du logement, au contraire (*cf.* 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). En fait, même dans le cadre de la police administrative générale, l'expulsion "sèche", sans égard au relogement des occupants, commence à être prohibée (Voy. 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.), 9 novembre 2001, Kocyigit, n°100.705, *Échos log.*, 2002, p. 72 et s.). Sur la différence entre ces deux types de police, voy. notamment C.E. (VI), 7 avril 2006, n°157.426, *Échos log.*, 2007, n°1, p. 31, C.E. (XIII), 27 octobre 2005, n°150.866, *Échos log.*, 2006, n°3, p. 22 et s. ainsi que C.E. (XIII), 21 février 2002, Dejardin, n°103.845, *Échos log.*, 2002, p. 154.

¹³² C.E. (XIII), 26 janvier 2005, n°139.837, *A.P.M.*, 2005, n°2, p. 37 et s.

¹³³ Voy. sur le thème C.E. (VI), 21 janvier 2004, n°127.292, *Échos log.*, 2004, p. 56 et s.

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 hypothèque légale sur l'immeuble"¹³⁴. Et la circonstance que le locataire soit dépourvu de titre de séjour n'altère en rien cette obligation de relogement, observe le tribunal d'instance de Marseille¹³⁵. Mais comment le propriétaire peut-il bien satisfaire à cet impératif de relogement ? Le bailleur, indique le tribunal de grande instance de Douai, "ne doit pas seulement solliciter un logement auprès notamment des bailleurs sociaux mais présenter une offre précise et concrète de relogement"¹³⁶. Par certains aspects, en tout cas, cette disposition rappelle notre loi anti-marchands de sommeil qui punit les bailleurs abusant de la situation des demandeurs d'asile, notamment. "Les victimes peuvent être, le cas échéant, accueillies ou relogées sur décision, selon le cas, du ministre compétent, de l'autorité compétente ou des fonctionnaires désigné par eux, et ce, en concertation avec les services compétents en la matière. Les frais de logement sont à charge du prévenu. Lorsque le prévenu est acquitté, les frais sont mis à la charge, selon le cas, de l'État ou du C.P.A.S. compétent"¹³⁷.

Quoi qu'il en soit, une décision récente, afférente au célèbre squat du 103 boulevard de Waterloo à Bruxelles, tend à faire du relogement une obligation pesant sur les épaules des pouvoirs publics lorsque ceux-ci agissent en tant que *propriétaires* du bien visé. Ainsi, explique la juge de paix de Bruxelles-Ville, "l'on pourrait concevoir une telle modalisation de la mesure d'expulsion [qui serait subordonnée à un relogement effectif] à charge d'une bailleuse qui serait par ailleurs une autorité

¹³⁴ Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, *J.O.*, 14 décembre 2000. "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" ("La lutte contre l'habitat indigne, insalubre et dangereux", *Échos log.*, 2004, p. 86)

¹³⁵ Voy. Trib. inst. Marseille, 26 novembre 2003, *Échos log.*, 2005, n°3 et 4, p. 28.

¹³⁶ Trib. gr. inst. Douai, 23 septembre 2002, *Échos log.*, 2005, n°3 et 4, p. 29.

¹³⁷ Art. 433~~quinq~~*uiesdecies* du Code pénal, inséré par la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic d'être humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *M.B.*, 2 septembre 2005.

publique compétente en matière de logement"¹³⁸.

C'est, précisément, cette thèse qu'épouse le juge de paix d'Uccle, confronté donc à la demande d'un occupant sans titre de pouvoir rester dans un bien appartenant à la régie régionale bruxelloise, quand bien même le bail aurait pris — valablement — fin il y a deux ans (avec cependant une dernière prorogation d'un an)¹³⁹. Constatant qu'il y a "urgence à offrir à la défenderesse et à sa famille un logement décent qui réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement", la juge bloque toute tentative d'expulsion. L'intérêt de l'affaire réside en ce que la juridiction aurait pu se contenter de donner un délai de grâce (sur pied de l'article 1244 du Code civil) à l'occupante pour déguerpir¹⁴⁰; plus fondamentalement, elle assigne à la Régie foncière régionale "l'obligation de reloger" elle-même l'intéressée avant de pouvoir récupérer les lieux, tout en fixant un délai pour ce faire (deux mois et demi). Et ce, malgré que "tous les intervenants dans la présente cause reconnaissent que la maison est un chancre irrécupérable". On le voit, la nécessité de trouver une solution de relogement préalablement à l'expulsion est à ce point intense qu'elle a prévalu, ici, sur le danger (en matière de sécurité et de santé des occupants notamment) qu'il y a lieu de laisser un ménage dans un taudis. Au passage, la justice de paix reconnaît qu'une occupation sans titre ni droit n'en est pas moins digne de considération juridique¹⁴¹. Soulignons dans la ligne que le Tribunal de grande instance de Colmar a opposé son refus à la demande d'expulsion d'un squat au motif que l'occupant était "sans titre mais non sans droit", le droit fondamental à un logement décent étant en effet reconnu à tous¹⁴².

En ce qui concerne spécifiquement le secteur du logement social cette fois, certaines juridictions vont jusqu'à subordonner l'expulsion du parc public à la fourniture par le bailleur social d'un relogement à l'intéressé. Ainsi, lorsque la résiliation du bail social "va de pair avec l'évacuation de l'habitation", l'initiateur est tenu de "procéder au relogement des occupants de l'habitation", impose le juge de paix de Courtrai¹⁴³. 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".

C'est, en cette matière, le Code flamand qui va le plus loin. Inspirant directement cette décision de justice, il prévoit expressément que "lorsque l'exécution d'une opération [relevant de l'objet social de la société de logement social¹⁴⁴] requiert

¹³⁸ J.P. Bruxelles (II), 14 novembre 2006, RG 2129/06.

¹³⁹ J.P. Uccle, 16 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1006, note N. BERNARD.

¹⁴⁰ Voy. à cet égard J. P. Ixelles, 3 décembre 1997, *Act. jur. baux*, 1998, p. 57.

¹⁴¹ Voy. sur ce thème N. BERNARD, "Squat : sans titre mais pas sans droit", *Bruxelles en mouvements* (revue d'Inter-environnement Bruxelles), n°181, 15 février 2007, p. 1 et s.

¹⁴² Trib. gr. inst. Colmar (réf.), 26 septembre 1997, *D.Q.M.*, 1998, n°20, p. 8, note.

¹⁴³ J.P. Courtrai, 2 janvier 2001, *R.G.D.C.*, 2003, p. 424, note B. HUBEAU.

¹⁴⁴ Mais pas exclusivement puisque cette obligation concerne également la Société flamande de logement social (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal

l'évacuation d'habitations, l'initiateur est tenu de reloger, dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand, les occupants"¹⁴⁵. Et, dans l'attribution du logement social donné, le bailleur public "accorde la priorité à ceux qu'il est tenu de reloger"¹⁴⁶.

CONCLUSION

Reloger, c'est bien. Empêcher, en amont, que la situation se dégrade et conduise à l'éviction, c'est mieux. Même fructueux, le relogement ne parvient pas toujours, estime le Conseil d'État, à compenser le traumatisme que peut constituer le déménagement pour certaines personnes, à la santé fragile notamment¹⁴⁷. Parce qu'elles cherchent à éradiquer les causes qui mènent aux expulsions, les actions préventives doivent être privilégiées. Raison pour laquelle la filière de la médiation doit être développée au maximum, tout en capitalisant l'expérience des commissions paritaires locatives. avec Par ailleurs, la commune gagnerait à faire emploi de la possibilité — rarement utilisée — qui lui permet d'intervenir, à la place et aux frais du propriétaire négligent, dans la réalisation des travaux urgents, pour peu évidemment que celle-ci n'implique pas de devoir vider les lieux. Du reste, le législateur flamand a coulé cette possibilité dans le texte même du Code du logement¹⁴⁸. Une voie à suivre ? Et si, dans la même veine prospective, l'on instaurait, pour contrer les expulsions sauvages dont sont victimes nombre de locataires, une *action en cessation*, à l'instar de ce que l'on institué en matière de droit de l'environnement ou dans le cadre de la loi anti-discrimination¹⁴⁹ ? L'avantage ? La rapidité incontestablement, puisque cette action peut être introduite comme en référé, conjuguée à la souplesse. On le voit, l'imagination et la créativité doivent, dans un domaine aussi sensible que celui des expulsions, plus que jamais être de mise.

Wonen), le Fonds flamand des familles nombreuses (Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen), les agences immobilières sociales (imparfaitement traduites, en français, "agences de location sociale") et, même, les "organisations de locataires" . Voy. art. 2, al. 1er, 26°, du Code flamand du logement.

¹⁴⁵ Art. 26 du Code flamand du logement.

¹⁴⁶ Art. 95 du Code flamand du logement.

¹⁴⁷ C.E. (VI), 2 avril 1993, Krier, n°42.543, *J.T.*, 1993, p. 713, note D. LAGASSE.

¹⁴⁸ Art. 15, §1er, al. 3, du Code flamand du logement.

¹⁴⁹ Voy. notamment N. BERNARD, "Le secteur du logement à l'épreuve des réglementations anti-discrimination", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2006, n°1926.

Attardons-nous un instant sur cette toute récente décision. D'abord, ce faisant, le magistrat reconnaît qu'une occupation sans titre ni droit n'en est pas moins digne de considération juridique¹⁵⁰. Par ailleurs, le — ou plutôt *la* — juge aurait pu se contenter de donner un délai de grâce (sur pied de l'article 1244 du Code civil) à l'occupante¹⁵¹; plus fondamentalement, elle assigne à la Régie foncière régionale "l'obligation de reloger" l'intéressée avant de pouvoir récupérer les lieux, tout en fixant un délai pour ce faire (deux mois et demi). Et, peu ou prou, le raisonnement vaut également à l'égard de la décision précédente.

¹⁵⁰ Voy. sur ce thème N. BERNARD, "Squat : sans titre mais pas sans droit", *Bruxelles en mouvements* (revue d'Inter-environnement Bruxelles), n°181, 15 février 2007, p. 1 et s.

¹⁵¹ Voy. à cet égard J. P. Ixelles, 3 décembre 1997, *Act. jur. baux*, 1998, p. 57.