

## Observation

### Bail de logement social, troubles de comportement et santé mentale

1. La présente décision brasse une thématique délicate, à savoir les troubles de voisinage causés par un locataire affecté de problèmes de santé mentale. Et l'impact sur l'environnement relationnel est exacerbé par la circonstance que l'intéressé vit dans un complexe d'habitations sociales, où la densité de population est généralement élevée. Comment, dans cette situation particulière, est censé réagir le bailleur (social), chevillé par ailleurs à une mission de service public ? C'est à instruire cette question que s'attache la présente observation<sup>1</sup>.

2. Le rappel (succinct) des faits et de la procédure judiciaire s'impose au préalable. Confrontée à un preneur qu'elle accusait d'avoir jeté un tournevis par la fenêtre (ce qui a failli blesser un policier), une société de logement social de la Région bruxelloise a demandé en justice de paix – et obtenu – la résolution du bail aux torts de son cocontractant dangereux, dont comportement bafoue le règlement d'ordre intérieur notamment. En degré d'appel, toutefois, le tribunal civil réforme ce jugement, pour divers motifs. D'abord, il n'a pas été démontré avec certitude que le preneur a lancé cet objet, et encore moins délibérément. Ensuite, l'individu souffre de problèmes de santé mentale, qui requièrent une guidance psychosociale. Au demeurant, le protocole gouvernant toute expulsion du parc public semble ne pas avoir été suivi. En tout état de cause, la société de logement social est tenue à une mission de service public, qui l'empêche de faire une application trop stricte des principes contractuels. Ces quatre points formeront l'épine dorsale de notre observation<sup>2</sup>.

### I. De la nécessité de prouver l'attitude litigieuse

3. On le sait, le preneur est tenu d'user de la chose louée « en bon père de famille »<sup>3</sup>. En suite de quoi, et dans une cité sociale plus encore, « tout locataire doit être conscient qu'il doit agir en respectant les obligations du bail,

<sup>1</sup> Sur la thématique plus générale de la santé mentale en lien avec le logement, on lira notamment N. BERNARD, « Le logement et la santé mentale au prisme de la loi », *Échos log.*, 2010, n° 2, pp. 14 et s.

<sup>2</sup> On omettra ici la question spécifique des troubles de voisinage, dans la mesure où elle n'est pas abordée comme telle par le tribunal. Voy. néanmoins sur cette question N. BERNARD, « Troubles de jouissance et conflits de voisinage dans le logement social : quelle implication pour le bailleur ? », obs. sous J.P. Verviers (II), 22 avril 2012, *J.J.P.*, 2012, pp. 490 et s.

<sup>3</sup> Art. 1728, 1°, du Code civil.

en respectant la tranquillité et la dignité des personnes qui vivent autour de lui dans les logements collectifs, en respectant finalement sa propre dignité», observe le juge de paix de Grâce-Hollogne. Il est vrai que le preneur «peut mettre en danger le service public dont lui, sa famille et les gens qui l'entourent profitent; il ne peut dégrader la qualité du service public par son insouciance ou sa négligence, moins encore par méchanceté». Dès lors, le bailleur social «a pour devoir de traiter de manière égale les usagers du service public qu'elle gère» et de s'efforcer «de prévenir ou concilier d'éventuels conflits entre les locataires»<sup>4</sup>.

Certes, celui qui met un bien en location n'est nullement tenu de répondre d'un trouble de *fait* émanant d'un preneur<sup>5</sup>. Toutefois, aux termes de l'article 1719, 3°, du Code civil, «le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière» de «faire jouir paisiblement le preneur [de la chose louée] pendant la durée du bail». Dès lors, la société de logement est tenue d'assurer la jouissance paisible des lieux à tous les locataires, simultanément (lorsque ceux-ci, du moins, occupent un même immeuble), ce qui peut la conduire, pour le bien de la majorité, à devoir prendre des sanctions<sup>6</sup>; c'est vis-à-vis de *l'ensemble* de ses locataires qu'elle est chevillée à sa mission de service public<sup>7</sup>. Partant, le bailleur social «doit instaurer tous les règlements possibles afin de prévenir des conflits entre preneurs», impose le juge de paix de Huy, pour qui au demeurant il est explicitement de l'objet social de la société bailleusesse de «gérer raisonnablement un grand nombre de logements loués»<sup>8</sup>. Et, parallèlement, le bail type en vigueur dans le parc social bruxellois dispose que «le locataire s'engage à signaler à la société bailleusesse, dans les trois jours, *tout trouble de fait* ou

<sup>4</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

<sup>5</sup> Art. 1725 du Code civil: «Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel». Voy. à cet égard Cass., 17 septembre 1981, *Pas*, 1982, I, p. 88; Cass., 16 mai 1991, *Pas*, 1991, I, pp. 808 et s. *Contra*: Cass. Fr., 3<sup>e</sup> ch. civ., 24 janvier 2001, *Bull.*, 2001, III, n° 10, p. 9.

Art. 1726 du Code civil: «Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire».

Art. 1727 du Code civil: «Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède».

<sup>6</sup> Voy. cependant Cass., 17 septembre 1981, *R.C.J.B.*, 1987, p. 359, note M. VANWIJCK-ALEXANDRE.

<sup>7</sup> J.P. Schaerbeek, 15 mai 1992, *Echos log.*, 1992, p. 126, note. Voy. également J.P. Marchienne-au-Pont, 27 octobre 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 245.

<sup>8</sup> J.P. Huy, 5 février 1993, *J.J.P.*, 1993, p. 335, note.

de droit relatif au logement»<sup>9</sup>; pourquoi avoir prévu une telle contrainte à charge du locataire, si ce n'est pour inviter la SISF à réagir en conséquence<sup>10</sup>?

4. Cet office n'est cependant pas une sinécure; si sanction il y a (par exemple, une résolution du bail aux torts du preneur<sup>11</sup>), celle-ci doit impérativement reposer sur une motivation circonstanciée. La jurisprudence s'accorde en effet sur la nécessité d'éprouver la solidité d'éventuelles accusations (émanant de locataires) avant de leur donner la suite qu'elles appellent. Le magistrat saisi d'un dossier en matière de troubles de voisinage est tenu d'opérer un contre-examen minutieux de la véracité d'allégations de ce style. Les récriminations du voisin sont censées s'adosser sur un constat objectif. Rien de plus important que de se déprendre du règne du «on-dit». Il ne faut pas donner instantanément crédit à n'importe quelle plainte d'un locataire à l'encontre de l'un ses voisins (jugé indésirable). Dans ce domaine, le règlement de compte n'est jamais bien loin. Ce qui n'est peut-être qu'une réputation ou une présomption doit être soumis à l'épreuve des faits pour, le cas échéant, se dégonfler de soi-même. Le comportement du locataire devra toujours être jugé sur pièces plutôt que reposer sur des jugements *a priori*.

Ainsi, avertit le juge de paix de Ciney, le congé donné par le bailleur pour comportement nocif du locataire doit se baser sur des faits avérés et ne pas entrer en contradiction avec les «objectifs publics et sociaux des sociétés de logements sociaux», à défaut de quoi il constitue un «abus de droit»<sup>12</sup>. Si elle ne s'appuie pas sur des preuves tangibles, l'éventuelle résiliation du bail constituerait également un «abus de droit», enchérit le juge de paix d'Anvers, «étant donné que le trouble invoqué n'est pas établi et que la locataire n'a pu réagir aux plaintes anonymes»<sup>13</sup>. «Des affirmations anonymes, invérifiables et éventuellement malveillantes ne peuvent jamais constituer un motif de résiliation d'un bail social», prévient le juge de paix d'Anvers dans une autre

<sup>9</sup> Art. 8, § 2, du bail-type établi par l'annexe n° 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996, souligné par nous. Voy. sur le thème N. BERNARD et L. LEMAIRE, «Les aspects réglementaires de la relation de bail du logement social à Bruxelles», in G. BENOÎT, N. BERNARD *et al.* (dir.), *Le bail de logement social*, Bruxelles, la Charte, 2009, pp. 123 et s.

<sup>10</sup> Cf. C. MOSTIN, «Le caractère hybride de la relation juridique bailleur-preneur en Région de Bruxelles-Capitale», in *Logement social: un état des lieux pour demain*, Bruxelles, la Charte, 1999, p. 177, ainsi que Ch.-É. DE FRÉSART, «La délivrance et l'état des lieux», in G. BENOÎT, P. JADOUL *et al.* (dir.), *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 167.

<sup>11</sup> Le bailleur est habilité à postuler l'expulsion du locataire du parc public «dès lors que son comportement sauvage et celui des siens dégradent l'immeuble et perturbent les colocataires» (J.P. Verviers, 20 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1634). Cf. aussi J.P. Gand, 23 mai 2006, *T.G.R.-T.W.V.R.*, 2006, p. 262, note.

<sup>12</sup> J.P. Ciney, 9 novembre 1988, *R.R.D.*, 1989, p. 322.

<sup>13</sup> J.P. Anvers, 30 août 2005, *J.J.P.*, 2006, p. 315 (somm., trad. Jura). Sur la question, voy. A. HANSELAER, «Anonieme klachten: geen grond voor opzegging», *J.J.P.*, 2006, pp. 317 et s.

espèce<sup>14</sup>. «L'allusion à des rumeurs n'est pas un commencement de preuve admissible [en matière de fraude du locataire]», embraie le juge de paix de Roulers (avec pour résultat subséquent que le bailleur a été empêché, au nom de l'article 22 de la Constitution protégeant la vie privée et familiale, de pénétrer dans le domicile du locataire en l'absence de l'intéressé)<sup>15</sup>. Par ailleurs, «des plaintes émanant de colocataires, isolés ou coalisés, mais sans précision suffisante de sorte que le locataire n'est pas en mesure de s'en défendre, sont dépourvues de toute valeur probante», prévient en ce sens le juge de paix de Grâce-Hollogne<sup>16</sup>. Le juge de paix de Neerpelt enchaîne: «le fait qu'un preneur soit handicapé et provoque, en raison de son handicap et de manière involontaire, des troubles pour les voisins et qu'une résolution du bail aurait pour conséquence de rejeter ce preneur dans la marginalité empêchent dans un contrat de logement social de faire droit à une demande de résolution aux torts du preneur, eu égard au droit reconnu par la constitution à mener une vie conforme à la dignité humaine et au droit qui en découle à un logement décent»<sup>17</sup>.

5. À cette aune, la décision annotée s'inscrit-elle dans la jurisprudence dominante? Assurément. À plusieurs reprises, le tribunal civil de Bruxelles insiste sur la *preuve* à rapporter des prétendues incivilités du locataire, avant de conclure à l'insuffisance de celle-ci («il n'est dès lors pas établi que Monsieur A. a jeté, qui plus est volontairement, le tournevis», «il n'est pas avancé que le comportement de Monsieur A. constituerait un trouble à la vie de l'immeuble et à la tranquillité des occupants», «il n'est pas établi que les faits de tapage nocturne visés par [le bailleur social] constituent des manquements suffisamment graves justifiant la résolution du contrat aux torts [du preneur]»). La résolution du bail constitue une sanction suffisamment forte pour récuser toute approximation dans la démonstration des faits litigieux.

## II. Les troubles de santé mentale du locataire

### A. Dans le parc social de logements

6. On l'a dit, le bailleur (social notamment) est tenu d'assurer la jouissance paisible des lieux loués à l'ensemble de ses locataires et, pour cette raison, est conduit parfois à mettre un terme à un bail dont le titulaire trouble la quiétude des voisins. *Quid*, toutefois, si cette perturbation du voisinage est

<sup>14</sup> J.P. Anvers, 3 mai 2005, *Huur*, 2005, p. 226 (somm., trad. Jura).

<sup>15</sup> J.P. Roulers, 12 mai 2005, *Huur*, 2005, p. 151 (somm., trad. Jura).

<sup>16</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 29 novembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1810. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

<sup>17</sup> J.P. Neerpelt, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 190 (somm., trad. Jura).

elle-même causée par un problème de santé mentale dans le chef de celui qui en est l'auteur? Cette circonstance est-elle de nature à influencer sur le raisonnement du juge, attendu cette altération du discernement et du libre arbitre du preneur? Question sensible s'il en est... En tous cas, le tribunal civil de Bruxelles, *in casu*, n'est pas le premier à prendre conscience de cette caractéristique frappant le preneur. Dans ce cadre, la décision rendue le 13 février 2007 par le juge de paix de Tournai peut se révéler instructive<sup>18</sup>.

Une société de logement social poursuivait en justice la résolution du bail la liant à une personne en proie à des troubles comportementaux qui, d'après la demanderesse, perturbaient la quiétude et la sécurité des voisins. Ce à quoi la locataire rétorquait que son état s'était stabilisé, le grief ne se fondant d'ailleurs sur aucun fait récent. Sans occulter les difficultés ayant émaillé les années antérieures, le juge de paix a reconnu l'absence de tout incident depuis que l'intéressée a fait l'objet d'une mise en observation dans un institut spécialisé, où elle passe désormais la moitié de la semaine. Il se fait par ailleurs le relais du médecin traitant, selon qui la défenderesse, « moyennant un encadrement adéquat, est apte à vivre de façon autonome ».

Au demeurant, obliger cette locataire à quitter son logement social (et à trouver subséquemment à se reloger dans le parc privé) expose celle-ci, vu la modicité de ses ressources pécuniaires, à une dégradation de ses conditions d'habitat, ce qui heurte de front le droit constitutionnel au logement... à moins que l'intéressée consente à rester à demeure dans son institut, ce qui n'est guère plus acceptable dès lors que sa situation mentale, pour l'instant, ne l'exige nullement. Le droit au logement lui-même est invoqué par le magistrat; ainsi, « il serait contraire au prescrit de l'article 23 de la Constitution de priver la défenderesse du logement social décent qu'elle occupe depuis pratiquement vingt ans, et de la contraindre de la sorte soit à se reloger dans de piètres conditions – en raison de la modicité de ses revenus – soit à se faire admettre définitivement, et contre son gré, en milieu protégé, alors que son état mental ne le justifie actuellement pas ».

7. Elle aussi, la décision du juge de paix de Neerpelt-Lommel du 14 août 2007 mérite d'être mise en exergue<sup>19</sup>. Du fait de ses problèmes comportementaux, un locataire social était en butte à l'hostilité de ses voisins. Ces derniers allaient jusqu'à le harceler, contraignant leur victime à ne plus habiter qu'occasionnellement son bien. Cet état de fait a conduit la société de logement à réclamer en justice la résolution du contrat de bail pour défaut d'occupation personnelle.

Certes, le locataire en question présentait un « comportement totalement inadapté », rendant « extrêmement compliqué de communiquer de manière

<sup>18</sup> J.P. Tournai (II), 13 février 2007, inéd., R.G. n° 06A768. Un sommaire de cette décision est paru à la *J.L.M.B.*, 2007, p. 1031.

<sup>19</sup> J.P. Neerpelt-Lommel, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 191.

normale» avec lui. Certes encore, le preneur d'un contrat de bail social «ne peut mettre la cohabitation avec les autres locataires en péril».

Ces considérations n'ont cependant pas empêché le juge de déclarer la demande non fondée et ce, pour des raisons multiples. Tout d'abord, ainsi qu'il résulte d'une visite sur les lieux menée par le magistrat, le harcèlement dont le locataire prétend souffrir est bel et bien avéré, ce qui tend peut-être à éclairer rétrospectivement son attitude. Ensuite, les troubles de voisinage imputables au preneur ne revêtent aucun caractère délibéré, mais découlent de son handicap psychique. Enfin, la dissolution du bail risque d'aboutir à dégrader significativement la situation du locataire. «Si la résolution du bail était prononcée, Monsieur R. sera, précisément en raison de son handicap et sans aucun doute, rejeté dans la marginalité», car «sans habitation (domicile), Monsieur R. ne percevra plus d'allocation et, sans allocation, il ne pourra pas louer de logement»); priver le locataire de son habitation sociale relève, dans ces conditions, de «l'arbitraire». Cette éviction s'impose d'autant moins que le bailleur, tout social soit-il, «ne propose aucune alternative», nulle mesure de relogement. Précisément, l'institution même du logement social a pour vocation de prendre en charge cette frange de la population, inadaptée aux habitats traditionnels; «le logement social revêt une telle importance à l'égard des groupes défavorisés qu'une société ne peut le retirer de manière arbitraire, au risque d'accroître le danger d'exclusion».

Cette mission sort renforcée de la promulgation du droit constitutionnel au logement. «Les acteurs du logement social, et en particulier les sociétés de logement social, ont également à remplir à la lumière du droit au logement, une mission d'intérêt général, entre autres la concrétisation de ce droit essentiellement à l'égard des couches vulnérables de la société», explique le magistrat. «Nonobstant le fait que nous avons sérieusement pris en considération l'argument de la partie demanderesse concernant la pénurie de logements sociaux, les longues listes d'attente et le fait qu'elle gère un patrimoine de la communauté, nous estimons que cet argument ne peut pas faire le poids face au droit fondamental de monsieur R. à mener une vie conforme à la dignité humaine et au droit à un logement décent qui en découle»<sup>20</sup>.

**8.** Dans cet exercice de pondération des intérêts en présence, enfin, des éléments comme le grand âge du preneur, son ancienneté au sein de la cité sociale ou encore l'altération de son discernement sont susceptibles de faire pencher la balance. Ainsi un magistrat n'a-t-il pas hésité à débouter un bailleur social de sa demande (taxée au passage d'«abusive») de résolution du contrat de location car il «n'a pas évalué le tort manifestement excessif que causerait la mise à la rue d'une personne de 71 ans qui est sa locataire depuis plus de douze ans et qui se verrait déchue de son droit au logement social

<sup>20</sup> Traduction libre.

de service public alors que des doutes apparaîtraient sur sa santé mentale, contredisant l'imputabilité de ce qu'on lui reproche»<sup>21</sup>.

## B. Dans le parc privé

9. On pourrait croire une logique de ce type cantonnée au secteur social; or, certaines décisions montrent qu'elle peut prospérer même lorsque le bailleur se trouve être une personne *privée* (plutôt qu'une société de service public). Il en va ainsi par exemple des jugements prononcés les 29 juillet<sup>22</sup> et 8 novembre 2010<sup>23</sup> par la justice de paix d'Uccle.

Dans le premier, un bailleur décède, conduisant ses ayants droit à solliciter du juge qu'il prononce la dissolution du contrat de location. Le bien, il est vrai, était « dans un très mauvais état locatif et de souillure prononcée, totalement dépourvu d'entretien, fortement dégradé, mauvaises odeurs, absence de nettoyage, état indescriptible, parachèvement complètement dégradé à rénover ». En sus, certains loyers restaient impayés. Le juge, pourtant, s'est réservé à statuer sur la demande d'expulsion. C'est que le preneur, « fort isolé et fragile », ne jouissait que d'une modeste pension de retraite et, par ailleurs, présentait des indices de troubles psychiatriques. Au demeurant, il faisait montre d'une indéniable bonne volonté puisque, « très sensible à la sauvegarde de son logement, [il] a fait un très sérieux effort en vue d'apurer les arriérés de loyer et de charges restant dus ». Contacté par le juge de paix lui-même, le C.P.A.S. s'était engagé à fournir à l'intéressé un logement dans le mois. « Dans ces circonstances », a conclu le magistrat, « rien ne justifie une mesure d'expulsion immédiate » du locataire. Au contraire, au nom de la dignité humaine, « il convient de lui trouver un logement adéquat qui réponde à ses besoins ». Réouverture des débats a donc été ordonnée (un mois et demi plus tard) pour, concrètement, s'assurer qu'une « solution digne et acceptable » aura été trouvée. Et, ici aussi, l'article 23 de la Constitution a été mobilisé (« Le droit au logement prolonge le principe de dignité humaine et le renforce »).

Dans la seconde affaire, une dame âgée isolée troublait la quiétude d'un immeuble à appartements, ce qui a conduit le bailleur à demander en justice la résolution du contrat de location pour perturbation grave de l'occupation paisible du logement. Refusant de déférer immédiatement à cette demande, le juge, avant de dire droit, a invité la police (qui a dû intervenir à plusieurs reprises) à déposer au dossier les procès-verbaux rédigés en cause de la locataire afin de vérifier si, le cas échéant, cette dernière ne se mettait pas en danger elle-même et si son état de santé ne requerrait pas des soins adéquats. « La défenderesse est bien connue des services de police et il convient de préconiser un "placement familial", pour éviter que M<sup>me</sup> V. K. ne se retrouve

<sup>21</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 17 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 507.

<sup>22</sup> J.P. Uccle, 29 juillet 2010, inéd., R.G. n° 10A861.

<sup>23</sup> J.P. Uccle, 8 novembre 2010, inéd., R.G. n° 10A1961.

sans logement en cas d'expulsion, ce qui nous paraît contraire au droit de mener une vie conforme à la dignité humaine, contraire au droit au logement et inconciliable, tant avec l'article 23 de la Constitution, qu'avec la *ratio legis* de la loi du 20 février 1991 sur le bail de résidence principale, dont l'objectif principal est d'assurer une meilleure protection au logement principal du preneur», a estimé le magistrat.

### C. L'article 23 de la Constitution

10. Un point commun relie ces décisions multiples<sup>24</sup> : le recours à l'article 23 de la Constitution proclamant le droit au logement. Que l'on ne s'y trompe pas toutefois : ce droit au logement ne constitue en rien une protection absolue pour le preneur ni une garantie inaliénable de maintien<sup>25</sup>. Il invite juste à procéder à une casuistique fine qui, en fonction des circonstances d'espèce, peut parfaitement livrer un résultat *défavorable* au preneur, comme dans cette décision de la justice de paix de Grâce-Hollogne du 19 septembre 2006<sup>26</sup> ; il est vrai que, là, les faits reprochés atteignaient un degré de gravité autre (et, à la base, la nature des problèmes de santé mentale divergeait également). Un locataire souffrait du syndrome dit de Diogène, c'est-à-dire qu'il renonçait à tout entretien du bien (qu'il laissait se dégrader progressivement) tout en entassant dans les pièces un fatras de détritus, de sorte que l'habitation était devenue rapidement inhabitable et constituait une source de nuisances – olfactives notamment – pour les voisins<sup>27</sup>. La société de logement, par suite, a demandé en justice la résolution du bail. Du bien, tout d'abord, le juge a reconnu sans peine «l'état déplorable, profondément sale et sentant la crasse». La résolution du bail, *in casu*, s'imposait dès lors, «dans les délais les plus brefs» ; et ce, «tant dans l'intérêt général du service public du logement que dans l'intérêt du locataire lui-même». Ce, malgré que «la finalité sociale [des sociétés de logement de service public], qui est de concourir à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine en disposant d'un logement décent conformément au souhait de l'article 23 de la Constitution mis en œuvre par le Code wallon du logement, commande que le recours aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne soit envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse». Ceci étant, la «faiblesse mentale» du locataire a justifié aux yeux de juge de réserver la question des responsabilités dans la rupture du bail.

<sup>24</sup> À l'exception de J.P. Grâce-Hollogne, 17 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 507.

<sup>25</sup> Voy. de manière générale N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 309 et s.

<sup>26</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 19 septembre 2006, *J.L.M.B.*, 2008, p. 511.

<sup>27</sup> Cf. sur le thème P.-É. HÉRIN, «Le syndrome de Diogène. Une pathologie à la croisée du logement, de l'isolement et de la santé mentale», *Échos log.*, 2006, n° 3, pp. 31 et s. ; N. BERNARD, «Le logement et la santé mentale au prisme de la loi», *Échos log.*, 2010, n° 2, pp. 14 et s.

### III. Le protocole d'expulsion dans le parc social bruxellois

#### A. Une circulaire A/B/230...

11. Il est une autre raison qui a autorisé le tribunal civil de Bruxelles *in casu* à refuser la résolution du bail: l'absence de suivi par la société de logement du protocole d'expulsion en vigueur dans le parc social bruxellois. À cet effet, la juridiction évoque expressément la circulaire A/B/230 du 16 novembre 2000, tout en déplorant son défaut application. Ainsi, « dans les autres pièces du dossier [...], aucune n'établit que [le bailleur] a mis en œuvre toutes les mesures utiles qui auraient pu permettre d'éviter qu'il soit recouru à l'expulsion de Monsieur A. »; par ailleurs, « si la délégué sociale de la S.L.R.B. a estimé [...] que la procédure et les directives des circulaires relatives à l'expulsion avaient été respectées, [la société de logement] ne dépose pas les pièces justificatives permettant au tribunal de le vérifier, et n'expose pas les initiatives qu'il a ou aurait entreprises ». C'est l'occasion de braquer le projecteur sur cet instrument quelque peu atypique qu'est la circulaire (A/B/230)<sup>28</sup>.

12. Signée conjointement par le Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le Directeur général *f.f.* de la Société du logement de la Région bruxelloise (S.L.R.B.) ainsi que le Directeur général adjoint (*f.f.*), cette circulaire impose d'abord une sorte de moratoire hivernal en matière d'expulsions aux différentes sociétés immobilières de service public (S.I.S.P.). L'expulsion physique, cependant, n'est pas interdite *stricto sensu* entre le 1<sup>er</sup> décembre et le 28 février (contrairement à ce que véhicule une idée reçue), mais elle ne pourra être effectuée « que pour des cas exceptionnels » et sera « particulièrement motivée ». Il faut, concrètement, que l'éviction « ne puisse être différée », pour des raisons ayant trait soit à des « problèmes comportementaux graves » vis-à-vis du personnel de la société ou d'autres locataires, soit à « l'absence de réaction aux mesures initiées par la société à la suite d'un accroissement d'arriérés locatifs particulièrement importants ». En tout état de cause, les expulsions devront faire l'objet d'une décision « au cas par cas » par le conseil d'administration de la S.I.S.P., sur la base d'un rapport établi au préalable par le délégué social.

13. Le moratoire hivernal ne constitue cependant que *l'un de volets* d'un plan plus global mis en place par la même circulaire du 16 novembre 2000 pour prévenir les expulsions dans le parc social, la pointe émergée – et la plus emblématique – de l'iceberg. Reconnaisant ainsi le caractère « particulièrement sensible » de la problématique, les auteurs du texte commencent par rappeler que la S.I.S.P. « ne peut être un bailleur comme les autres »; elle « se

<sup>28</sup> Voy. également N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 377 et s.

doit, avant tout, d'assurer la mission sociale qui lui est dévolue». Il faut, en un mot, «encadrer la pratique des expulsions» et «éviter toute dérive éventuelle», ce dont les acteurs sont d'ailleurs «unanimentement conscients». Avec non moins de détermination, en même temps, la société de logement est tenue de circonscrire «de manière ferme» l'accroissement global des arriérés locatifs ainsi que le comportement «déviant» de certains locataires. Tenaillé entre ces deux impératifs, le secteur est confronté à une «tension de plus en plus vive». En tout état de cause, «il ne s'agit nullement d'interdire purement et simplement» le recours à la possibilité d'expulsion, tient à préciser la circulaire, à peine de véhiculer un peu opportun «message d'impunité» auprès des locataires. À la place, les S.I.S.P. trouveront dans le texte des «balises qui structureront la notion d'intérêt général».

Entre autres, le conseil d'administration de chaque société de logement est ainsi «invité à adopter une procédure de récupération de créances» de même qu'à établir un «canevas d'intervention (lettres de rappel – médiations – plans d'apurement – saisine du juge de paix...)». Arrêté en son principe par les autorités régionales, ce protocole n'en reste pas moins «laissé à l'appréciation de chaque S.I.S.P.». Il est, quoi qu'il en soit, communiqué à la fois au délégué social et au locataire, «dès son déclenchement». En sus, toute décision d'exécuter effectivement une expulsion, «quelle qu'en soit la date», devra être précédée d'un «rapport motivé et complet» de la société de logement ainsi que d'un avis du délégué social. L'expulsion, plus spécifiquement, est prohibée «si la S.I.S.P. ne peut pas prouver qu'elle n'a pas essayé [entendez : a essayé] de trouver une solution à l'amiable, négociée avec le locataire, soit via ses propres services, soit via le recours à un organisme tiers (C.P.A.S., centre de médiation de dettes, etc.)». Par ailleurs, les efforts de la S.I.S.P. «doivent avoir été réels et ne pourront se résumer à l'envoi d'une lettre», met en garde la circulaire.

## B. ... à la force contraignante incertaine

14. À propos de ce texte, à ne pas réduire donc au moratoire hivernal, relevons qu'il ne s'agit là «que» d'une circulaire, instrument juridique aux contours flous. Il n'est pas sûr dès lors que le particulier soit admis à en tirer un quelconque droit subjectif. On pourrait y voir par ailleurs les grands traits de la ligne de conduite à laquelle la S.I.S.P. (ou même son autorité de tutelle, la S.L.R.B.) est censée se conformer dans le traitement des plaintes (et recours) diligentées par le locataire social<sup>29</sup>. «Pris sous la forme d'une *circulaire* ministérielle, ce moratoire ne réunit peut-être pas toutes les garanties de juridicité requises pour un tel outil, même si, dans la pratique, son effectivité est grande», confesse lui-même le (directement) précédent Secrétaire d'État

<sup>29</sup> En application de l'art. 76 du Code bruxellois du logement.

bruxellois au Logement, qui précise: «il conviendra donc de le consolider»<sup>30</sup>, ce qui n'a pas été fait malheureusement.

Pour sa part, le Secrétaire d'État au Logement de l'époque, co-signataire du texte, en a précisé la portée en déclarant qu'«elle n'a pas pour but de limiter le pouvoir d'appréciation des juges de paix ni d'empêcher les sociétés immobilières de service public d'ester en justice. Son objectif est tout simplement d'encadrer l'exécution des jugements d'expulsion, d'éviter toute expulsion "sèche", de garantir aux locataires de logements sociaux que de réelles tentatives de médiation, d'accompagnement social, seront effectuées avant qu'une société de logement social ne procède à une expulsion»<sup>31</sup>.

Quoi qu'il en soit, la circulaire semble bien avoir été suivie d'effet. À ce jour, en effet, très peu de décisions d'expulsion ont dû être annulées par la tutelle.

## IV. La mission de service public des sociétés de logement social

### A. Une vocation tournée vers les plus défavorisés

15. Un dernier élément fait saillie de la décision annotée (et mérite éclaircissements): la «mission de service public dévolue au bailleur social». Que recouvre exactement cet office? Et quelle influence exerce-t-il sur l'appréciation faite par le juge du comportement du bailleur social?

Ce dernier, en fait, n'est pas un bailleur comme les autres, dépositaire qu'il est d'une véritable mission d'intérêt général<sup>32</sup>. «Le Code du logement fixe la mission de la Société nationale du Logement et des sociétés agréées», avait dicté la Cour de cassation à l'époque. «La mission confiée à ces sociétés est un service public. Ces sociétés ont entre autres pour but de donner en location aux groupes défavorisés de la population, des habitations modestes dont les prix de location ne dépassent pas ce que les personnes bénéficiaires peuvent payer»<sup>33</sup>.

Pour le tribunal civil de Liège, par exemple, «la satisfaction des besoins de logement des personnes défavorisées est une facette de l'intérêt général»,

<sup>30</sup> Chr. DOULKERIDIS, «Le point de vue du ministre en charge du logement», in N. BERNARD (dir.), *Les expulsions de logement. Uithuiszettingen*, Bruxelles, la Charte, 2011, p. 211.

<sup>31</sup> A. HUTCHINSON, «Le moratoire hivernal dans le parc social bruxellois», *D.Q.M.*, n° 34, janvier 2003, p. 35.

<sup>32</sup> Voy. Y. NINANE et C. EYBEN, «Le champ d'application de la loi: panorama et incertitudes», in G. BENOÎT, P. JADOUL et al. (dir.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 89 et s.

<sup>33</sup> Cass., 10 février 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 661 et *J.J.P.*, 1983, p. 230, note B. JADOT.

laquelle doit, par conséquent, être « prise en charge par la communauté »<sup>34</sup>. Quant à lui, le juge de paix de Grâce-Hollogne évoque un « service collectif fondamental que la société bailleuse fournit en rencontrant de grandes difficultés, en raison de la paupérisation constante de la population »<sup>35</sup>. Il est vrai que beaucoup de locataires sociaux « sont marginalisés ou supportent divers handicaps, sont sous divers statuts d'assisté, trop souvent mal alphabétisés », renseigne le même magistrat dans une autre espèce ; « c'est à ces usagers-ci, les plus vulnérables, qu'il faut garantir prioritairement l'accès au logement adéquat, dans d'équales conditions de dignité humaine »<sup>36</sup>.

De même, les sociétés de logement bruxelloises « poursuivent des missions de service public et notamment : 1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement »<sup>37</sup>. Disposant d'un pouvoir de tutelle sur elles, le Secrétaire d'État (précédent) au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale tient à rappeler, au sujet des sociétés de logement social, que « les actes qu'elles posent doivent toujours être inspirés par la véritable mission de service public dont elles ont reçu la charge, ainsi d'ailleurs que le rappelle une jurisprudence plus ou moins abondante »<sup>38</sup>.

En Flandre, enfin, le juge de paix d'Anvers a interprété la notion de service public comme impliquant de mettre particulièrement l'accent sur les conditions strictes dans le respect desquelles devait être organisée la mise à disposition des logements sociaux<sup>39</sup>. En tout cas, le Code flamand du logement déclare officiellement que les sociétés de logement social « ont pour objectif de concrétiser le droit au logement »<sup>40</sup>.

**16.** Il s'infère de cette finalité sociale une conséquence majeure : les prérogatives que la société de logement déduit du contrat locatif sont intimement

<sup>34</sup> Civ. Liège, 29 juin 1987, *Amén.*, 1987, p. 130, note B. HUBEAU.

<sup>35</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 28 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1637. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 27 mars 2001, *Échos log*, 2002, p. 26.

<sup>36</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1341.

<sup>37</sup> Art. 67, 1°, du Code bruxellois du logement.

<sup>38</sup> Chr. DOULKERIDIS, *op. cit.*, p. 211.

<sup>39</sup> J.P. Anvers, 28 juillet 1987, *R.W.*, 1987-1988, p. 1484.

<sup>40</sup> Art. 25, al. 1<sup>er</sup>, du Code flamand du logement. Sur la situation flamande, voy. notamment B. HUBEAU, « Les parties au contrat de bail », in G. BENOÎT, P. JADOUL *et al.* (dir.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 21 et s. ; B. HUBEAU, « De huur en de aankoop van een sociale woning », in *Het onroerend goed in de praktijk*, 2004 ; F. VAN LAERE, « Sociale verhuring », in B. HUBEAU (dir.), *Vijf jaar Vlaamse Wooncode: het woonbeleid (nog) niet op kruissnelheid?*, Brugge, die Keure, 2002 ; B. HUBEAU, « Kroniek van de sociale huisvesting (2000-2003) », *R.W.*, 2004-2005, pp. 241 et s. ; P. DE SMEDT, B. HUBEAU et E. JANSSENS, *Bronnenboek. De Vlaamse Wooncode en de sociale huisvesting. Vlaams Gewest*, Brugge, die Keure, 2002 ; B. HUBEAU, « Knelpunten sociale huur », in *Knelpunten Huur*, Antwerpen, Intersentia, 2003, pp. 53 et s. ; A. VAN BRABANT, « De kwaliteitsbewaking inzake huisvesting, het woonconformiteitsattest, de reguleringsmechanismen en het sociaal huurrecht als voorzien in de Vlaamse Wooncode », *TWVR*, 1999, pp. 87 et s.

conditionnées par la mission (de service public) qu'elle poursuit, consistant à proposer des biens locatifs accessibles financièrement à des personnes vulnérables socio-économiquement. Du reste, le Code flamand du logement prévoit explicitement que les sociétés de logement social qui choisissent d'emprunter la forme d'une société anonyme (plutôt que d'endosser les habits de la coopérative) sont des sociétés anonymes dites «à but social»<sup>41</sup>.

La société de logement doit donc garder à l'esprit qu'elle est tenue «toujours agir en fonction du but pour lequel elle a été constituée; chacun de ses actes doit trouver son origine dans des motifs légitimes», rappelle le tribunal civil de Liège<sup>42</sup>. Autrement dit, «les droits que les sociétés de logement social tirent du contrat de bail sont des droits "à finalité sociale", c'est-à-dire intimement finalisés par le but spécifique de leur titulaire», observe Philippe Versailles. «En conséquence, les sociétés de logement social ne peuvent agir, même en leur qualité de bailleuses, qu'en vertu de ce principe de finalité et de spécialité. Elles ne poursuivent pas la réalisation d'intérêts privés mais la réalisation d'un service public»<sup>43</sup>.

C'est donc parce qu'elles ont reçu une mission – de service public – de la part des autorités étatiques (et les moyens financiers qui vont avec) que les sociétés de logement voient leur fonctionnement étroitement encadré. Par suite, elles ne peuvent que viser le bien commun. Ainsi, un bailleur social «ne peut user de ses pouvoirs que dans le but en vue duquel ils lui ont été conférés, une compétence de droit public étant toujours attribuée en fonction de l'intérêt général», explique le juge de paix de Charleroi<sup>44</sup>. La mise à disposition de logements sociaux a ainsi été considérée par le juge de paix de Louvain comme une «tâche de l'autorité», que l'État délègue en quelque sorte aux sociétés de logement; ces dernières sont tenues dès lors de «travailler en vue de la sauvegarde de l'intérêt général ou social»<sup>45</sup>.

Un dernier élément mérite encore d'être épinglé. Il n'y a pas que la finalité sociale des sociétés de logement pour mitiger la relative sévérité des préceptes civilistes; les prescriptions issues du droit administratif peuvent, elles aussi, jouer un rôle modérateur. Du reste, les deux notions sont liées: c'est parce que l'intérêt général est en jeu qu'on déploie le droit administratif. Notons ainsi, avec Luc Tholomé, que «la rigueur des dispositions réglementaires peut être atténuée à la lumière de principes issus du droit administratif, comme

<sup>41</sup> Art. 40, § 2, al. 1<sup>er</sup>, du Code flamand du logement.

<sup>42</sup> Civ. Liège, 17 novembre 1981, cité par B. JADOT, «La résiliation des baux sociaux», *J.T.*, 1983, n° 29, note 70.

<sup>43</sup> Ph. VERSAILLES, «Le logement social et le droit au logement», in *Logement social: un état des lieux pour demain*, Bruxelles, la Charte, 1999, p. 221.

<sup>44</sup> J.P. Charleroi, 12 janvier 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 310.

<sup>45</sup> J.P. Louvain, 30 mai 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 271 (somm., trad. Jura).

l'excès de pouvoir ou la proportionnalité, ou de la finalité des sociétés d'habitations sociales»<sup>46</sup>.

17. Par rapport donc à un bailleur privé, Il résulte des éléments qui précèdent que le bailleur public doit spécialement prendre en considération la situation de précarité de ses locataires dans l'appréciation d'un manquement contractuel. « On peut davantage attendre d'une société de logement social que d'un bailleur privé, qu'il soit tenu compte du statut social des locataires et de la situation exacte des arriérés de loyer », estime à cet égard le juge de paix de Gand<sup>47</sup>. Du reste, la société de logement contredirait complètement son objet social (et, plus fondamentalement encore, saperait sa légitimité même) si elle prétendait mettre un terme à la convention au premier manquement contractuel du preneur sans avoir nul égard aux difficultés concrètes de celui-ci. « Le locataire d'un logement social appartient souvent à la frange non négligeable de la population pour qui, en raison de difficultés et problèmes peu surmontables, le logement de service public représente un bien fondamental et essentiel, souvent le dernier garant d'une dignité humaine déjà précaire », prend soin de rappeler à cet effet le juge de paix de Grâce-Hollogne<sup>48</sup>. Et le Code bruxellois du logement de rappeler que les sociétés de logement de la capitale « poursuivent des missions de service public [qui consistent notamment à] favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires »<sup>49</sup>. Plus généralement, le Code flamand du logement déclare officiellement que « la politique du logement de la Flandre attache une attention particulière aux ménages et aux isolés les plus mal-logés »<sup>50</sup>.

## B. L'expulsion du logement, ce dernier recours

18. Ces différents arguments inclinent parfois la jurisprudence à freiner les expulsions dans le parc social, au nom précisément de cette dédicace inaliénable aux défavorisés. « Le logement de service public représente un bien fondamental et essentiel, souvent le dernier garant d'une dignité humaine déjà précaire », estime à cet égard le juge de paix de Grâce-Hollogne. « 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

<sup>46</sup> L. THOLOMÉ, « La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public », *Échos log.*, 2000, p. 151.

<sup>47</sup> J.P. Gand, 2 juillet 2001, *Huur*, 2003, p. 158 (somm., trad. Jura).

<sup>48</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

<sup>49</sup> Art. 67, 3°, du Code bruxellois du logement.

<sup>50</sup> Art. 4, § 1<sup>er</sup>, al. 2, du Code flamand du logement.

sans succès»<sup>51</sup>. 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»<sup>52</sup>. Dans le parc public, en effet, la gravité de l'éventuelle faute du preneur doit s'apprécier à l'aune de la mission sociale dont est investie la société de logement et, à la fois, en fonction des conséquences qu'une résolution du bail pourrait engendrer. Ainsi l'intérêt au renon que pourrait avoir une S.L.S.P. doit-il soigneusement être «mis en balance avec le préjudice que le locataire est susceptible de subir», avertit le juge de paix de Charleroi. Et, de toute façon, le magistrat dispose toujours de la possibilité de «vérifier» les motivations «formelle et matérielle» de la société de logement qui postule la résolution du bail social, «en ayant toujours à l'esprit la finalité du service public»<sup>53</sup>.

19. Il ne convient pas de conclure pour autant des éléments qui précèdent que la résolution du bail est impossible dans le parc public; simplement doit-elle être conforme, dans le cas d'espèce, à l'objet social de la société de logement. «La finalité sociale [des sociétés de logement de service public], qui est de concourir à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine en disposant d'un logement décent conformément au souhait de l'article 23 de la Constitution, commande que le recours aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne soit envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse», estime le juge de paix de Grâce-Hollogne<sup>54</sup>. Pareillement, la demande en résolution d'un bail concernant un logement social, introduite par la société agréée, n'est pas contraire à son objet social pourvu, estime le juge de paix de Marchienne-au-Pont, qu'elle «témoigne de son souci de gérer adéquatement un ensemble d'habitations sociales»<sup>55</sup>. Enfin, l'éventuel congé donné au preneur (pour

<sup>51</sup> 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 EUR) d'arriérés de loyer n'est pas 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 ainsi que J.P. Grâce-Hollogne, 1<sup>er</sup> octobre 1999, *J.L.M.B.*, 2000, p. 900.

<sup>52</sup> 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 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.

<sup>53</sup> J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.J.P.*, 2000, p. 44, note.

<sup>54</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 19 septembre 2006, *Échos log.*, 2007, n° 4, p. 27. Cf. aussi J.P. Grâce-Hollogne, 28 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1637.

<sup>55</sup> J.P. Marchienne-au-Pont, 27 octobre 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 245.

défaut d'entretien de l'habitation sociale en l'espèce) doit être « motivé » et « fondé sur un motif conforme » à cette « fonction d'intérêt général », observe le juge de paix de Charleroi<sup>56</sup>. À cet égard, la Cour européenne des droits de l'homme a jugé, concernant une expulsion dans un logement public en Angleterre, que « toute personne risquant de perdre son domicile [...] doit pouvoir faire déterminer par un tribunal indépendant la proportionnalité de la mesure en question »<sup>57</sup>.

20. Comment, face à cette tendance jurisprudentielle massive, s'est positionné le tribunal civil de Bruxelles? En épousant le sillon. « En matière de logement social, plus encore qu'en droit commun, l'expulsion d'un locataire, conséquence de la résolution du contrat, doit être envisagée en dernier ressort », observe la juridiction. « Ceci s'explique par la situation de précarité et de fragilité que présentent régulièrement les locataires de ce type de logement, qui ont, par ailleurs, généralement dû attendre longtemps avant de pouvoir bénéficier d'un logement social ». Conséquence: le bailleur social n'a pas « respecté le devoir de proportionnalité qui s'impose à lui en sa qualité de service public ». Pour ce motif là aussi, la décision annotée se doit d'être approuvée.

Nicolas BERNARD

*Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles*

<sup>56</sup> J.P. Charleroi, 12 janvier 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 310.

<sup>57</sup> CEDH, arrêt *McCann c. Royaume-Uni* du 13 mai 2008, § 50. Voy., sur cet important arrêt, N. BERNARD, « Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement », *Rev. trim. dr. h.*, n° 78, avril 2009, p. 527.