

## RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

### Les aspects procéduraux du droit au logement opposable

Versailles, Philippe

*Published in:*  
Droit au logement

*Publication date:*  
2013

*Document Version*  
le PDF de l'éditeur

#### [Link to publication](#)

*Citation for pulished version (HARVARD):*

Versailles, P 2013, Les aspects procéduraux du droit au logement opposable. Dans *Droit au logement : vers une obligation de résultat ?*. Droit en mouvement, La Chartre, Bruxelles, p. 189-216.

#### **General rights**

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

#### **Take down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# LES ASPECTS PROCÉDURAUX DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

**PHILIPPE VERSAILLES**

Chercheur au Centre DF&LS de l'Université de Namur, et avocat (cabinet SVS)

## I. INTRODUCTION

L'effectivité des droits sociaux fondamentaux ne va jamais de soi. S'en prévaloir utilement suppose nécessairement une consécration procédurale : à quelles conditions invoquer ce droit ? qui vérifie les conditions pour les invoquer ? contre qui les invoquer ? comment et sous quelles formes ?

On enseigne que le droit procédural est l'instrument de réalisation des droits substantiels<sup>1</sup>.

Le recours à la procédure assortit l'exercice d'un droit d'un cadre opérationnel. En précisant les conditions d'octroi et les modalités d'exercice d'un droit, le cadre procédural protège son titulaire en lui livrant la « marche à suivre » pour jouir de son droit.

La consécration juridique du cadre procédural censé garantir la jouissance effective des droits fondamentaux varie, notamment en fonction de la nature des rapports que ces droits entretiennent entre leur titulaire et les autres sujets de droit (autorité publique ou justiciables privés), mais également compte tenu de l'objet de ce droit.

Le droit au logement décent porte nécessairement sur un objet matériel : un logement, quelle qu'en soit la forme. Son effectivité dépend de la réserve disponible de logements. Le droit au logement décent se distingue d'autres droits sociaux fondamentaux se déclinant sous la forme de l'allocation d'une somme d'argent dont la disponibilité est *a priori* assurée (notamment le droit aux soins de santé, le droit à l'aide sociale financière).

Il se différencie également de certains droits sociaux fondamentaux, dont l'effectivité dépend certes aussi de la réserve disponible de son objet (le droit au travail dépend *in fine* du nombre d'emplois disponibles), mais qui, au contraire du droit au logement décent, peuvent se résoudre, fut-ce temporairement, par équivalent (à défaut d'emploi, le bénéficiaire du droit au travail est admissible au bénéfice de revenus de remplacement dans le cadre de l'assurance contre le chômage, voire du revenu d'intégration à charge du CPAS).

<sup>1</sup> Voy. G. DE LEVAL, *Éléments de procédure civile*, Bruxelles, Larcier, 2003, p. 9.

Le droit au logement décent ne connaît pas de concrétisation par équivalent, sauf à envisager l'octroi d'une allocation-logement destinée à financer l'accès à un logement dans le parc immobilier classique. Les procédures à mettre en œuvre sont certes différentes, selon qu'elles visent à obtenir l'allocation d'une somme d'argent ou le respect d'un droit appelé à s'exercer sur la chose d'autrui.

La présente contribution se penche sur les procédures à diligenter pour « opposer » son droit au logement décent.

Bien évidemment, le cadre procédural de la mise en œuvre du droit au logement opposable dépend de la définition et du contenu donné à cette notion. Que signifie le droit au logement, le droit à l'habitat, etc., les autres contributions de l'ouvrage s'emploient à y répondre.

On peut à tout le moins raisonner, pour les besoins de la présente contribution, au départ des hypothèses dans lesquelles l'occupation d'un logement est soumise au risque de le perdre. On distinguera la location privée, le bail de logement social, et les arrêtés pris dans la lutte contre l'insalubrité. Il existe d'autres hypothèses d'expulsion qui ne seront pas abordées ici (saisie-exécution immobilière, plan Habitat-permanent en Wallonie, gens du voyage, squatteurs, etc.).

Partant de l'hypothèse que l'occupant d'un logement est contraint de le quitter, on pose la question de savoir à qui incombe l'obligation de le reloger, et quel cadre procédural aménager pour garantir le résultat souhaité.

Une première réponse consiste à mettre l'obligation de relogement à charge d'une autorité publique centrale habilitée à désigner un nouveau logement. Qu'elles que soient les hypothèses, les motifs et les procédures menant au départ de l'occupant, on s'interroge si, une fois à la rue, ce dernier pourrait mobiliser un acteur public unique auquel il « opposerait » son droit au logement, et à qui il incomberait de trouver une solution de relogement.

Une seconde piste interroge la possibilité de contraindre l'initiateur de l'expulsion à reloger l'occupant mis à la rue. On investiguera deux hypothèses. D'une part, dans la relation locative, privée ou publique, le bailleur amené à expulser son locataire peut-il être contraint de le reloger ? D'autre part, s'agissant de la lutte contre l'insalubrité, lorsqu'il déclare un logement inhabitable et en ordonne l'évacuation, le bourgmestre a-t-il l'obligation de reloger la personne qu'il évacue ?

Une troisième voie explore l'hypothèse, située en aval de l'expulsion, qu'elle soit diligentée à l'initiative d'un bailleur privé ou public, ou par le bourgmestre en exécution d'un arrêté d'insalubrité, de l'obligation des pouvoirs publics à reloger. On se concentrera sur les autorités publiques dont les missions couvrent notamment la fourniture d'un logement aux catégories de bénéficiaires définies par la réglementation correspondante, particulièrement les sociétés de logement social, les CPAS et l'Agence FEDASIL.

## II. UNE AUTORITÉ UNIQUE ?

La concrétisation du droit au logement décent peut se penser dans le cadre d'une procédure globale, caractérisée par la saisine d'une autorité spécifique, compétente pour allouer un logement à ceux qui réunissent les conditions pour revendiquer un droit au logement et l'opposer ainsi à cette autorité.

À l'instar des prestations de sécurité sociale et d'aide sociale, dont la gestion de l'allocation est assurée par une institution *ad hoc* (CPAS, ONEm, etc.), l'octroi d'un logement à toute personne qui s'en trouverait privée pourrait être confié à une autorité administrative unique, éventuellement décentralisée, chargée de recevoir les demandes, en vérifier la régularité et procéder à l'attribution des logements.

### 1. UN ACTEUR NOUVEAU ?

La tentation est habituelle, qui consiste à créer un cadre opérationnel nouveau pour répondre à un besoin nouveau. Il ne fait cependant guère de doute, à tout le moins intuitivement, que l'instauration *ex nihilo* d'un cadre procédural spécifique, doté de structures administratives nouvelles chargées de garantir, sous des formes à concevoir, le droit au logement décent pour toute personne qui en serait reconnue titulaire, connaîtrait rapidement l'engorgement voire la paralysie de son fonctionnement.

Le secteur des logements de service public en offre *prima facie* une bonne illustration. Les sociétés de logement social sont chargées de recevoir les demandes, les traiter en fonction d'un système de priorités, attribuer un logement et gérer la relation locative avec les bénéficiaires de ces logements. Un cadre procédural unique préside à l'attribution des logements sociaux, dont la gestion est assurée par un opérateur de logement unique (l'ensemble des sociétés de logement de service public) et un droit de recours juridictionnel est ouvert contre les décisions des sociétés.

Le secteur du logement social montre cependant clairement les limites de cette réponse « globalisante » : l'insuffisance de l'offre de logements et la longueur corrélatrice de l'attente pour les candidats inscrits dans les files d'attente.

L'expérience française des commissions de médiation (loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, *J.O.*, 6 mars 2007) a également montré les limites de ce type de réponse.

Plusieurs raisons poussent à écarter une réponse de type unique.

On peut d'une part douter que ce cadre procédural *ad hoc* puisse efficacement répondre à la grande diversité des situations de mal-logement ou de non-logement (une expulsion d'un logement privé, une évacuation d'un logement insalubre, le départ d'un habitat permanent en zone de loisirs) autant qu'à des situations humaines variées (le sans-abri, le conjoint victime de violences conjugales, l'étrauger en sé-

jour précaire, la famille nombreuse, etc.), requérant le cas échéant un processus d'accompagnement ou d'assistance spécifique.

On peut également craindre que l'avènement d'une autorité administrative nouvelle chargée d'attribuer les logements (relevant de son parc personnel ou par le biais de toute forme de partenariat avec d'autres acteurs publics ou privés) n'en vienne à dédouaner les propriétaires privés de toute considération à l'égard de leurs locataires, mais aussi les autorités compétentes existantes de leurs obligations à l'égard de leurs citoyens (l'Etat fédéral, les Régions, les communes), de leurs usagers (les CPAS), de leur public (les sociétés de logement social, les agences immobilières sociales, etc.)<sup>2</sup>.

La pratique du contentieux locatif judiciaire illustre ce risque, lorsque le bailleur, privé ou public, voire le juge de paix lui-même, explique au locataire en voie d'expulsion que la perte du logement le rendra prioritaire dans l'attribution d'un logement social.

On doit par ailleurs constater que ce type de réponse globale existe déjà partiellement, et qu'au lieu de créer un acteur public nouveau, il paraît préférable d'accroître les moyens des opérateurs existants. Le logement de service public est sans doute le mécanisme le plus abouti, mais l'insuffisance manifeste de son offre commande certainement d'une part d'allouer au secteur des moyens supplémentaires considérables, d'autre part de développer des réponses alternatives. Les CPAS jouent également un rôle essentiel, en allouant l'aide sociale aux personnes qui ne disposent plus des moyens de vivre conformément à la dignité humaine, tandis que l'Agence FEDASIL est chargée de l'aide matérielle, incluant le logement, à certaines catégories d'étrangers (voir *infra*).

On souligne encore que l'instauration d'une procédure spécifique d'attribution d'un logement, assurée par un organe administratif unique (fut-il organisé en décentralisation) entraîne un séquençage du processus. Il y a d'une part les procédures administratives ou judiciaires, amiables ou contentieuses qui lient ou opposent l'intéressé à son dispensateur de logement précédent, et qui se dénouent par une expulsion, un départ à la « cloche de bois », une évacuation pour cause d'insalubrité, un déchargement de la caravane, etc., puis le commencement d'une nouvelle procédure par la saisine de l'autorité compétente pour attribuer un nouveau logement.

En d'autres termes, on perd le bénéfice des potentialités que réservaient les procédures administratives ou juridictionnelles en cours avec le dispensateur du logement précédent pour construire une solution de logement, soit en obtenant le maintien dans le logement précédent, soit en contraignant le dispensateur dudit logement à reloger.

<sup>2</sup> Ce risque avait déjà été pointé à propos de la loi du 30 novembre 1998 qui prévoit que le greffe de la justice de paix saisi d'une demande d'expulsion d'un locataire occupant son logement à titre de résidence principale en informe le CPAS, au motif que l'intervention éventuelle de celui-ci aurait permis au bailleur privé d'« expulser dans de bonnes conditions » rassuré par l'intervention subséquente du CPAS : M. COLSON, « Le point de vue du CPAS », *D.Q.M.*, 2003, n° 34, p. 49.

Dans la même optique, l'instauration d'une procédure administrative nouvelle ouvre un temps nouveau, scudé par le délai de constitution du dossier de candidature, le délai de saisine de l'autorité, le délai de décision, puis les délais de recours en cas de décision négative.

D'une part, la couverture de ce temps d'attente mobilisera en toute hypothèse d'autres acteurs existants (le CPAS, les logements de transit ou d'insertion, le secteur des maisons d'accueil), qu'il serait dès lors préférable d'actionner d'emblée dans l'élaboration d'une solution durable de logement.

D'autre part la saisine de l'autorité de recours habilitée à protéger les intérêts et droits fondamentaux de l'intéressé n'interviendra qu'au terme de la procédure nouvelle, alors que le contentieux lié au logement quitté ou à quitter est souvent déjà soumis au juge du litige locatif apte à intervenir dès ce moment dans la construction d'une solution de logement.

Il n'en reste pas moins qu'à défaut d'autorité unique compétente, il peut être envisagé l'instauration d'un guichet unique habilité à rassembler les informations disponibles sur le parc de logements dont disposent les acteurs publics ou privés et qui soient rapidement affectés à la location.

Les outils existent ou doivent être améliorés pour connaître l'état du parc disponible. Les sociétés de logement social connaissent l'état de leur parc et le nombre de logements disponibles, le Code wallon du Logement et de l'habitat durable impose aux communes de tenir un inventaire permanent des possibilités de logement d'urgence (art. 190, § 2).

## 2. LE TRAVAIL EN CONCERTATION

Plutôt qu'une autorité centrale unique, il paraît plus judicieux de favoriser le travail en réseau, en partenariat ou en concertation entre les acteurs existants.

Les gouvernements régionaux, compétents en matière de politique du logement, ont d'ailleurs depuis longtemps fait le choix de développer une palette d'acteurs publics, privés agréés ou mixtes chargés de compétences complémentaires pour accroître les types de réponses à la question de la promotion du logement et de l'habitat.

A titre illustratif, l'article 433*decies* du Code pénal dispose que les victimes de bailleurs condamnés dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil, pour avoir profité illégalement de leur situation de faiblesse en leur louant un logement dans des conditions non conformes à la dignité humaine, 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.

De même, le Code flamand du logement porte que le bourgmestre qui prend un arrêt d'inadéquation ou d'inhabitabilité d'un logement dont les occupants doivent

être évacués, prend toutes les mesures utiles pour les occupants qui satisfont aux conditions fixées par le Gouvernement flamand. Lorsque la commune ou le CPAS de la commune concernée ne disposent pas de possibilités de logement suffisantes, le bourgmestre fait appel à la collaboration des associations de logement social dont le terrain d'action s'étend au territoire de la commune (art. 15).

Le principe de la candidature unique dans les logements sociaux s'inscrit également dans cette optique<sup>3</sup>.

Par conséquent, il apparaît plus porteur de mobiliser les procédures existantes mettant en jeu les missions des acteurs existants, et de promouvoir la collaboration entre ces acteurs, plutôt qu'instaurer un nouvel organe unique. On l'examine ci-après à l'égard du contentieux privé et du contentieux public du logement.

### III. LE CONTENTIEUX PRIVÉ

Dans la relation locative avec un bailleur privé, l'opposabilité du droit au logement pose des questions épineuses examinées dans d'autres contributions : obligation de résultat ou de moyen, effet horizontal des droits fondamentaux (*dritswirkung*), effet direct des instruments internationaux, conflit entre droit au logement et droit de propriété, combinaison entre article 23 de la Constitution et droits fondamentaux consacrés par la C.E.D.H. On renverra sur ces questions aux autres contributions de l'ouvrage.

#### 1. UTILISER LES PROCÉDURES EXISTANTES

Le locataire puise dans l'arsenal juridique disponible des moyens de défense pour faire échec à l'expulsion ou en atténuer les effets<sup>4</sup>.

Le droit au logement décent de l'article 23 de la Constitution, conjugué avec les théories classiques de l'abus de droit, de l'exécution de bonne foi des conventions, de la protection du débiteur malheureux et de bonne foi, offre un indéniable effet correctif aux revendications du bailleur.

Le juge peut soit débouter le bailleur de sa demande de résiliation fautive par le contrôle de la gravité relative du manquement contractuel invoqué, soit aménager le déguerpissement des lieux de modalités et de délais qui tiennent compte de la situation particulière du locataire (présence d'enfants dans le ménage, rigueur de l'hiver, grand âge du locataire, la possibilité de logement à plus ou moins court terme, etc. (art. 1344*quater* C. jud.)).

<sup>3</sup> Art. 94, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> bis du Code wallon du logement, art. 160 du Code bruxellois du logement.

<sup>4</sup> Voy. la jurisprudence commentée in N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence, chronique de jurisprudence*, Bruxelles, Larcier, les dossiers du J.T., 2011, n° 83.

Dans le contentieux locatif classique, le locataire « oppose » son droit au logement aux revendications du bailleur privé, pour faire aménager par le juge des modalités de départ respectueuses d'un certain équilibre entre les intérêts légitimes réciproques.

S'illustre ici l'effet correcteur ou régulateur du droit au logement décent, tel que la doctrine l'a analysé et la jurisprudence illustré.

Certes, l'invocation du droit au logement à l'encontre d'un bailleur privé s'exerce essentiellement de manière défensive ou négative, de manière à tempérer la rigueur de l'exercice de son droit de propriété, plutôt qu'offensive ou positive, dans l'espoir de lui voir imposer une obligation d'assurer le logement.

En termes procéduraux, il ne paraît guère besoin d'élaborer un dispositif légal nouveau, puisque le droit commun des obligations et les effets reconnus aux consécration internationales et constitutionnelles du droit au logement offrent au juge les moyens de construire cet équilibre.

Le conflit entre droit de propriété et droit au logement ne se résoudra pas autrement que par l'appréciation par le juge de ce que requiert l'équilibre à trouver entre les intérêts légitimes en balance. La théorie de la finalité sociale des droits subjectifs, et particulièrement du droit de propriété privée trouve ici un écho manifeste<sup>5</sup>.

Il paraît dès lors hasardeux d'aller plus loin dans la limitation des prérogatives du bailleur-propriétaire privé, sans risquer l'atteinte disproportionnée, et provoquer des hypothèses de discrimination sujettes à invalidation par la Cour constitutionnelle.

En termes procéduraux, on atteint sans doute la limite de l'élasticité de l'opposabilité du droit au logement au bailleur privé.

#### 2. LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU PROPRIÉTAIRE FAUTIF

En dehors de la relation locative, le propriétaire privé d'un bien dont l'occupant se voit expulsé, peut voir sa responsabilité recherchée dans les causes de cette évacuation, entraînant dans son chef l'obligation de réparer le dommage causé à l'occupant évincé.

En règle, le contentieux de la responsabilité civile peut constituer un fondement juridique à l'obligation de logement, mise à charge de l'auteur de l'acte dommageable.

Tout comportement ou acte fautif qui cause un dommage à autrui, notamment la perte totale ou partielle, définitive ou temporaire de son logement, oblige son auteur responsable à réparation, le cas échéant par la prise en charge des frais de déménagement, d'hébergement ou de logement.

<sup>5</sup> M. VERDUSSEN, *Les droits culturels et sociaux des plus défavorisés*, Bruxelles, Bruylant, 2009, p. 406.

Jugé que lorsque, dès l'origine du bail, les lieux loués ne correspondent pas aux conditions de salubrité, d'habitabilité et de sécurité requises par l'article 2 de la loi du 20 février 1991, le preneur est en droit d'en solliciter la caducité avec une demande conjointe de dommages et intérêts. Le dommage du preneur peut viser non seulement le trouble de jouissance mais aussi les frais de déménagement et de relogement consécutifs à la caducité<sup>6</sup>.

La mise à charge des frais du relogement dans le chef de l'auteur fautif est par ailleurs explicitement prévue dans certains textes.

Le Code wallon de l'Environnement du 27 mai 2004 dispose que l'exploitant d'une prise d'eau souterraine et le maître de l'ouvrage de travaux publics ou privés qui provoquent, par leur activité, l'abaissement de la nappe aquifère souterraine, sont objectivement responsables, entre autres préjudices, des frais de relogement et de déménagement des occupants d'immeubles sinistrés (art. D. 210).

L'article 433<sup>decies</sup> du Code pénal dispose que la personne condamnée dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil, pour avoir profité illégalement de la situation de faiblesse de certaines personnes en leur louant un logement dans des conditions non conformes à la dignité humaine, voit mis à sa charge le coût du relogement des victimes. Lorsque le prévenu est acquitté, les frais sont mis à la charge, selon le cas, de l'Etat ou du CPAS compétent.

Le Code flamand du logement prescrit que lorsque le bourgmestre procède au relogement des personnes évacuées d'un logement qu'il a déclaré inadéquat ou inhabitable, les frais suivants peuvent être récupérés à charge du propriétaire : les frais d'évacuation de l'habitation déclarée inadéquate ou inhabitable, les frais de transport et/ou de stockage du mobilier et des biens des occupants de l'habitation déclarée inadéquate ou inhabitable, les frais d'installation dans la nouvelle habitation, le solde du loyer de la nouvelle habitation locative pour une période maximale d'un an, le loyer mensuel étant réduit d'un montant égal à 20% du revenu mensuel disponible du locataire.

Le Code flamand ajoute que la Région flamande peut préfinancer les frais et est subrogée dans les droits que la commune peut faire valoir à l'égard du propriétaire. Le recouvrement éventuel se fait au moyen d'une contrainte fiscale, ce qui est de nature à favoriser l'efficacité du mécanisme.

Relevons encore la loi 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, qui envisage l'hypothèse de la prise en charge par l'assureur (assurance contre l'incendie) des frais de relogement des occupants d'un immeuble sinistré (art. 67).

Certes, la mise en cause du propriétaire privé sera postérieure au relogement réalisé au besoin avec le concours des pouvoirs publics compétents, mais le coût financier de ce relogement pourra être porté à sa charge.

<sup>6</sup> J.P. St.-Josse-ten-Noode 29 mai 1996, *J.L.M.B.*, 1997, p. 70.

Un mécanisme de récupération des frais à charge du propriétaire fautif (soit en vertu de textes réglementaires exprès, soit par le jeu du droit commun de la responsabilité civile) évite de faire porter le poids du relogement sur le bailleur privé par une obligation « en nature », positive et préalable, et de l'exécution de laquelle dépendra le relogement effectif, pour lui préférer une contribution par équivalent et réglée postérieurement au relogement entretemps réalisé grâce à l'intervention de l'autorité publique.

#### IV. LE CONTENTIEUX PUBLIC

Face aux acteurs publics, l'opposabilité du droit au logement et l'étendue des obligations mises à charge de l'autorité publique se renforcent compte tenu des missions légales ou de service public de ces autorités.

##### 1. LE CONTENTIEUX LOCATIF PUBLIC

A l'inverse du bailleur privé dont il n'a jamais été consacré en droit positif qu'il était débiteur direct d'une obligation de relogement de son locataire expulsé, le bailleur public qui poursuit une mission de service public visant à promouvoir et protéger le droit au logement, voit ses obligations considérablement étendues, tant en amont de l'expulsion qu'en aval.

En amont, le juge exerce un contrôle accru sur les motifs invoqués par le bailleur public pour solliciter le départ du locataire. Ici aussi, l'arsenal des moyens juridiques à la disposition du juge, combiné avec la mise en œuvre de la mission de service public dévolue au bailleur, permet d'« opposer » le droit au logement du locataire aux revendications du bailleur<sup>7</sup>.

En aval de la décision d'expulsion, le fondement d'une obligation à charge du bailleur public de pourvoir au relogement des locataires qu'il expulse ne peut sans doute s'appuyer seulement sur les mécanismes contractuels qui encadrent la relation locative.

Dans l'état actuel du droit positif, aucune disposition n'impose expressément à un bailleur public l'obligation de reloger *hic et nunc* le locataire amené à quitter son logement<sup>8</sup>.

Mais, même en l'absence de source légale ou réglementaire expresse, l'obligation à imposer au bailleur public peut trouver sa source dans sa mission de service public, renforcée par ses devoirs généraux de bonne administration. « Difficile pour (ces bailleurs publics), écrit Nicolas BERNARD, de concilier une expulsion non suivie

<sup>7</sup> Voy. la jurisprudence commentée in N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence, chronique de jurisprudence*, Bruxelles, Larcier, les dossiers du J.T., n° 83, 2011.

<sup>8</sup> Sur l'obligation des autorités publiques, en dehors d'une relation locative, de reloger : voir *infra*.

de relogement avec un objet social qui, précisément, consiste à veiller à ce que les ménages en difficulté ne se retrouvent pas sans toit »<sup>9</sup>.

Cette obligation peut consister à n'expulser un locataire qu'après s'être assuré de ses possibilités concrètes de relogement, on à assister le locataire expulsé dans ses démarches de relogement, voire à le reloger dans son parc immobilier ou ailleurs.

Ainsi, l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale impose aux agences immobilières sociales un accompagnement social régulier visant à la réinsertion sociale de ses locataires, et notamment l'obligation d'assister le locataire expulsé dans ses démarches en vue de se reloger (art. 10).

Le Code wallon du logement et de l'habitat durable prescrit que la mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement des occupants, visant à favoriser le transfert vers un logement stable (art. 31, § 2). Par accompagnement social, on entend l'ensemble des moyens mis en œuvre par les acteurs sociaux, pour aider les occupants d'un logement loué par un opérateur immobilier afin qu'ils puissent s'insérer socialement dans le cadre de vie, utiliser leur logement de manière adéquate, comprendre et respecter leurs devoirs contractuels, accéder à une aide adaptée à leur situation et à leurs besoins, auprès des services existants dans le secteur de l'aide à la personne et de l'action sociale, et de manière plus spécifique :

- pour les logements de transit, obtenir une aide dans la recherche active d'un autre logement dans les délais compatibles avec leur situation, la mise en ordre de leur situation administrative et sociale, la constitution d'une garantie locative;
- pour les logements d'insertion, bénéficier d'un accompagnement utilisant le logement comme facteur de stabilisation (art. 1<sup>er</sup>, 11<sup>ter</sup>°).

La jurisprudence n'a guère eu l'occasion de se pencher sur le respect de cette obligation d'assistance et d'accompagnement social. Le juge de paix de Namur, saisi de la demande du locataire d'un logement géré par une agence immobilière sociale, de condamner celle-ci à mettre en œuvre cet accompagnement pour assurer son relogement, s'est refusé à y faire droit, au motif que rien n'indiquait que l'A.I.S., « qui connaît les obligations que lui impose la législation wallonne », s'abstiendrait de les exécuter au profit dudit locataire<sup>10</sup>.

La jurisprudence n'a pas manqué de donner corps à l'obligation de reloger à charge du bailleur public.

Jugé que la mission d'aide sociale du CPAS de même que le droit au logement de la famille s'oppose à ce qu'il soit fait droit à la demande d'expulsion telle que formulée

<sup>9</sup> N. BERNARD, note sous J.P. Bruxelles, 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 513.

<sup>10</sup> J.P. Namur-Nord, 27 octobre 2006, RG 06A755, inéd.

(par le CPAS agissant en l'espèce comme propriétaire d'un bâtiment occupé par les débiteurs sans titre ni droit) sans aucune proposition alternative par le CPAS<sup>11</sup>.

Jugé qu'un CPAS ne peut expulser une famille (précédemment déjà expulsée par une société de logement social) d'un logement qu'elle a mis provisoirement à sa disposition et qui s'y maintient au-delà du terme de la convention et sans son accord, sans avoir au préalable trouvé une autre solution de logement en collaboration avec les intéressés<sup>12</sup>.

Jugé que le préavis donné par le CPAS bailleur au locataire pour travaux est valide. Par contre, « l'expulsion immédiate heurterait, dans les circonstances très particulières de la cause, à la fois le sens de l'équité le plus élémentaire et divers droits fondamentaux garantis par moult textes internationaux et nationaux (l'alinéa premier de l'art. 23 de la Constitution a effet direct). Eu égard à sa vocation sociale, le CPAS bailleur aurait dû savoir qu'un certain nombre de locataires plus fragiles ne parviendrait pas à se reloger sans aide. Il a manqué de prévoyance et doit en assumer les conséquences »<sup>13</sup>.

On le constate, le contentieux locatif public se révèle un créneau porteur pour l'opposabilité du droit au logement, à tout le moins dans son principe, attendu que sa mise en œuvre appelle évidemment la mobilisation de moyens qui font actuellement cruellement défaut.

On peut s'interroger si l'obligation imposée au bailleur public de reloger le locataire qu'il expulse contrevient aux principes d'égalité et de non discrimination, puisque cela revient à lui réserver une priorité au détriment des candidats qui patientent sur la liste d'attente.

Cependant, cet octroi prioritaire est déjà consacré dans la réglementation du logement social qui prévoit que le premier logement vacant proportionné à la composition du ménage est attribué au (candidat) locataire qui a saisi la chambre de recours d'une contestation contre une décision relative à l'admission, l'attribution ou la mutation d'un logement<sup>14</sup>. En outre, l'obligation de reloger ne s'inscrit-elle pas dans l'économie contractuelle elle-même, qui oblige la société de logement social non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage

<sup>11</sup> Civ., Bruxelles, (réf.), 19 juin 2002, *Echos log.*, 2004, p. 30, note L. TROLOME. Également : J.P. Bruxelles, 14 nov. 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 485, note A. VANDEBURIE. J.P. Courtrai, 2 janvier 2001, *R.G.D.C.*, 2003, p. 424, note B. HUBEAU.

<sup>12</sup> Civ. Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *J.T.*, 2004, p. 50.

<sup>13</sup> J.P. Bruxelles (4), 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, note N. BERNARD.

Voy. également la jurisprudence citée in W. RAUWS, M. STROOBANI, *Les droits économiques et sociaux, l'article 23 Const. : état des lieux après deux décennies*, Anvers, LLN, Intersentia, Anthems, 2010, p. 79 et s.; A. VANDEBURIE, *L'article 23 de la Constitution, coquille vide ou boîte aux trésors ?*, Bruxelles, la Charte, 2008, p. 212 et s.

<sup>14</sup> En Région wallonne : art. 11 de l'A. gvt. w. du 6 sept. 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ; en Région bruxelloise, art. 10 de l'A. gvt. Rg. Bxl-C. du 26 sept. 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature, ce qui inclurait le relogement (art. 1135 C. civ.).

## 2. LE CONTENTIEUX DE L'INSALUBRITÉ

La responsabilité quant au relogement des occupants évacués d'un logement que l'autorité publique déclare insalubre ou inhabitable, connaît une évolution notable en doctrine et jurisprudence depuis plusieurs années.

Différents textes réglementaires rendent le bourgmestre débiteur d'une obligation de relogement.

En Région bruxelloise, le Code bruxellois du Logement stipule que le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction d'occupation d'un logement qui ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, après avoir, le cas échéant, examiné toutes les possibilités de relogement des personnes concernées. 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. Les différentes autorités publiques concernées ont l'obligation d'examiner toutes possibilités de relogement de ces locataires (art. 14 et 17).

En Région flamande, le Code du logement prescrit que le bourgmestre qui prend un arrêté d'inadéquation ou d'inhabitabilité d'un logement dont les occupants doivent être évacués, prend toutes les mesures utiles pour les occupants qui satisfont aux conditions fixées par le Gouvernement flamand. Lorsque la commune ou le CPAS de la commune concernée ne disposent pas de possibilités de logement suffisantes, le bourgmestre fait appel à la collaboration des associations de logement social dont le terrain d'action s'étend au territoire de la commune (art. 15, 17).

Le Code flamand du logement prescrit que lorsqu'un CPAS, une commune ou une association de logement social procède lui (elle)-même aux travaux de rénovation d'une habitation déclarée inadéquate ou inhabitable, il (elle) doit reloger les occupants de l'habitation qui satisfont aux conditions fixées par le Gouvernement (art. 18, voir également art. 26, et 60, § 3). Le Juge de Paix de Contraï a souligné que cette obligation de relogement à charge d'une organisation de logement social se limite à l'hypothèse prévue par l'article 26 précité, et ne s'étend pas en cas d'expulsion consécutive à la résolution du bail aux torts du preneur<sup>15</sup>.

En Région wallonne, le Code du logement et de l'habitat durable prescrit que le bourgmestre qui déclare un logement insalubre, prononce l'interdiction d'occuper et procède à l'expulsion de l'occupant, doit offrir à celui-ci une proposition de relogement. Cette proposition doit être offerte au plus tard au moment de l'expulsion, selon la procédure et dans les limites fixées par l'article 7 du Code.

Le bourgmestre propose une offre de relogement à l'occupant expulsé, si et seulement si un des logements suivants est disponible : un logement de transit, un logement donné en location par une société de logement social au CPAS ou à un organisme à finalité sociale pour que celui-ci le mette à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage en état de précarité, un logement pris en gestion par une agence immobilière sociale, une structure d'hébergement agréée pour l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales. Il ne peut recourir à une catégorie de logement que si aucun logement de la catégorie précédente n'est disponible.

Si le bourgmestre ne dispose d'aucun logement, issu de ces catégories, disponible sur son territoire, il en informe la Société wallonne du Logement et lui transmet la liste des gestionnaires de ces catégories de logements, qu'il a consultés.

La Société wallonne du Logement procède à la recherche d'un logement disponible sur le territoire de la province, dans un délai d'un mois, en recourant aux logements suivants : un logement de transit, un logement donné en location par une société de logement social au CPAS ou à un organisme à finalité sociale pour que celui-ci le mette à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage en état de précarité, un logement pris en gestion par une agence immobilière sociale, un logement issu du secteur locatif privé, une structure d'hébergement agréée pour l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales. Elle ne peut recourir à une catégorie de logement que si aucun logement de la catégorie précédente n'est disponible.

Le recours à un logement du secteur locatif privé n'est permis que si le Fonds régional pour le relogement permet d'en financer partiellement la location. Le Gouvernement détermine la durée ainsi que le financement du relogement en fonction des ressources et des besoins de l'occupant expulsé.

Ces dispositifs sont séduisants sur le papier, mais leur opérationnalisation reste largement embryonnaire vu le manque cruel de moyens et, sans doute, de volonté politique.

La responsabilité du bourgmestre se trouve convoquée, qu'il agisse dans le cadre de la police administrative générale ou de la police spéciale du logement.

Si la seconde hypothèse se conçoit aisément, l'intervention du bourgmestre en cas d'immeuble menaçant ruine s'inscrit traditionnellement seulement dans ses compétences visant la sécurité et la salubrité. Cependant, doctrine et jurisprudence ont élargi le champ de ses responsabilités en l'enjoignant de tenir compte de la situation des occupants.

La jurisprudence des tribunaux de l'ordre judiciaire a déjà souligné la responsabilité du bourgmestre dans le relogement préalable des occupants. Jugé que l'expulsion (par le bourgmestre, sur la base d'un arrêté d'insalubrité) sans alternative concrète

<sup>15</sup> J.P. Courtaï (2) 24 juillet 2001, *J.J.P.*, 2010, p. 322.



proposée à la requérante blessée à l'évidence ses droits subjectifs et méconnaît les devoirs de l'autorité publique à cet égard<sup>16</sup>.

Au contentieux objectif de légalité, le Conseil d'Etat n'a pas manqué de souligner que l'exécution de l'arrêté d'inhabitabilité peut engendrer un risque de préjudice grave difficilement réparable dans le chef des occupants, justifiant la suspension de l'acte querellé.

La jurisprudence de la Haute juridiction en livre plusieurs illustrations. Constitue un risque de préjudice grave difficilement réparable justifiant la suspension de l'arrêté attaqué :

- l'obligation faite à l'occupant d'abandonner son logement, sans y être préparé, dans un délai de quelques jours, sous la menace d'en être expulsé par la force et sans même disposer du temps nécessaire pour trouver une autre habitation<sup>17</sup>;
- le préjudice invoqué par une mère et sa fille mineure à l'appui de leur demande de suspension de l'exécution de l'arrêté du bourgmestre interdisant l'habitation de leur immeuble et en ordonnant l'évacuation, doit être considéré comme établi dès lors qu'il ne ressort pas des renseignements communiqués au Conseil d'Etat que les autorités communales se sont préoccupées des possibilités de logement des occupants, et que les renseignements que communiquent les parties adverses ne permettent pas au Conseil d'Etat de connaître avec précision les causes de l'insalubrité qu'elles allèguent et n'autorisent donc pas à conclure qu'il ne s'agirait pas d'un logement 'décent'<sup>18</sup>;
- l'atteinte au droit de propriété consistant dans la destruction d'une caravane résidentielle, qui appartient aux requérants et qu'ils souhaiteraient conserver, à tout le moins pour la vendre dans de bonnes conditions et après l'avoir remplacée par une autre construction. En ordonnant la démolition par les soins de la commune, l'arrêté du bourgmestre modifie de manière irréversible et immédiate la situation de fait, empêchant les parties requérantes de conserver en l'état le bien et où elles ont envisagé d'établir leur résidence à l'avenir<sup>19</sup>;
- le fait, d'une part, que le bourgmestre et la commune ne se soient pas souciés, avant de prendre l'arrêté d'inhabitabilité, d'aider les occupants à retrouver un logement, ni même qu'ils se seraient souciés des possibilités concrètes que ceux-ci avaient de retrouver un logement décent en remplacement de ce qu'ils considéraient comme un taudis et, d'autre part, que les requérants signalent disposer de ressources modestes et affirment, sans être contredits, ne pas avoir les moyens nécessaires pour, à la fois, faire face aux frais de logement et avancer les fonds requis pour procéder à des travaux d'assainissement de l'immeuble incriminé<sup>20</sup>.

<sup>16</sup> Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS.

<sup>17</sup> C.E., n° 157.426, 7 avril 2006, *Echos log.*, 2007, liv. 1, 31 ; *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 35.

<sup>18</sup> C.E., n° 139.837, 26 janvier 2005, *A.P.M.*, 2005 (sommaire), liv. 2, 37.

<sup>19</sup> C.E., n° 106.093, 25 avril 2002, *Echos log.*, 2002, liv. 4, 155.

<sup>20</sup> C.E., n° 115.808, 12 février 2003 ; *Echos Log.*, 2003, liv. 3, 80 ; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 48. Cet arrêt est d'autant plus intéressant que ces considérations sont retenues par le Conseil d'Etat,

On le voit encore, le contentieux de l'insalubrité s'avère un créneau porteur pour l'opposabilité du droit au logement, à tout le moins sur le papier, vu le manque cruel de moyens et, sans doute, de volonté politique.

## V. LES MISSIONS DES AUTORITÉS PUBLIQUES

En dehors d'une relation locative, certaines réglementations imposent aux autorités publiques à finalité sociale d'assurer le relogement des personnes que les actes qu'elles posent dans le cadre de leurs compétences contraignent à quitter leur logement.

Les personnes concernées, bénéficiaires potentiels de ce relogement, restent évidemment libres de préférer trouver à se reloger elles-mêmes et par leurs propres moyens. Le public qui dispose des moyens financiers pour se reloger sur le marché locatif n'est pas censé être contraint d'opposer son droit au logement décent à une autorité débitrice d'une obligation de le reloger. Les locataires qui quittent leur précédent logement et qui disposent des revenus suffisants trouveront à se reloger.

Par contre, les personnes défavorisées, dont les moyens financiers sont insuffisants pour se reloger décentement, et qui trouvent généralement à se reloger dans des logements de mauvaise qualité, doivent pouvoir faire valoir leur droit au logement décent. Le public dont la situation sociale ou financière est fragile constitue le public cible de notre réflexion.

### 1. S'INQUIÉTER DU RELOGEMENT

Certaines réglementations obligent les autorités publiques qu'elles visent à s'inquiéter du relogement des personnes qui perdent leur logement ensuite des actes posés par ces autorités dans le cadre de leurs missions.

L'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale permet à la SDRB de procéder par voie d'expropriation pour le besoin de ses missions, notamment de rénovation urbaine. La SDRB est tenue de proposer un logement de remplacement aux occupants qui ne sont pas propriétaires des biens acquis à l'amiable ou qui, en cas d'expropriation, n'ont pas droit à une indemnité. A cette fin, elle peut conclure des conventions avec une société immobilière de service public, un CPAS, le Fonds du Logement, une commune ou toute association sans but lucratif ou société à finalité sociale ayant, dans leur objet social, la mise à disposition de logements à des personnes de revenus modestes ou en situation de précarité sociale (art. 8).

alors même qu'il constatait qu'en l'espèce, en l'absence d'indication du fondement juridique de l'acte, il n'était pas possible de déterminer si la mesure était censée se fonder sur l'art. 135 de la nouvelle loi communale (qui a priori ne se fonde que sur des considérations de salubrité publique) ou sur le Code wallon du logement.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine porte que les programmes de revitalisation élaborés en vertu de cette ordonnance identifient les intervenants visant notamment à pourvoir au démantèlement et au relogement des occupants des bâtiments à démolir, transformer, réhabiliter ou reconstruire dans le cadre de la réalisation du programme de revitalisation (art. 5).

Le décret de la Communauté française du 22 mars 2007 relatif à la politique d'hébergement et d'accueil à mener envers les personnes âgées prévoit qu'en cas de fermeture d'une maison de repos pour personnes âgées eu raison du retrait de son agrément, l'autorité publique compétente (le Collège de la Commission communautaire française) veille à l'accompagnement de l'évacuation et du relogement des résidents afin qu'il se déroule dans les meilleures conditions possibles (art. 22).

Une circulaire ministérielle du 13 mai 1977 relative aux infractions à la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de 1962 invite l'Administration<sup>21</sup> chargée de procéder à l'exécution d'office d'une décision judiciaire ordonnant la remise en état par la démolition d'une habitation construite sans permis à en informer au préalable le Ministre afin d'envisager d'abord les possibilités de relogement des éventuels locataires (M.B., 9 décembre 1977).

Le CPAS peut être requis par le bourgmestre pour assurer l'accueil et l'hébergement urgents des personnes en difficultés sociales, évacuées des maisons d'accueil, maisons de vie communautaire, abris de nuit ou maisons d'hébergement de type familial dont il a ordonné la fermeture<sup>22</sup>.

La jurisprudence évolue vers la reconnaissance d'une obligation de principe des autorités publiques.

Jugé que le droit au logement, consacré par les articles 23 de la Constitution et 3 du Code bruxellois du logement du 17 juillet 2003 implique qu'un juge ne puisse faire droit à une demande d'expulsion d'un locataire qui se maintient sans titre ni droit dans un immeuble (qualifié par le juge de « chancre irrécupérable »), après que le bail a pris fin, sans enjoindre aux pouvoirs publics de le reloger préalablement. Il y a urgence à offrir à la défendeuse et à sa famille un logement décent qui réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement<sup>23</sup>.

Le rôle manifeste des autorités publiques dans le relogement de personnes à la recherche d'un logement à la suite d'une expulsion ou d'une évacuation contrainte de leur lieu de vie précédent, offre trois illustrations éclairantes des promesses, des difficultés et des solutions jurisprudentielles à l'œuvre : le logement social, le CPAS et l'Agence FEDASIL.

<sup>21</sup> La matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire est régionalisée, mais les autorités régionales compétentes restent nourries de la même vigilance.

<sup>22</sup> Décr. rég. n. du 12 févr. 2004 relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales, art. 38 et 39, M.B., 26 avril.

<sup>23</sup> J.P. Ucele 16 avril 2007. J.L.M.B., 2007, p. 1003, obs. N. BERNARD.

## 2. LE LOGEMENT SOCIAL

Le secteur du logement social est ceusé attribuer un logement à toute personne qui remplit les conditions et qui dépose sa candidature d'admission. Le phénomène des listes d'attente n'est que la conséquence de la pénurie de l'offre de logements sociaux. Un système de priorités d'attribution a donc dû être mis en œuvre pour gérer au mieux l'inadéquation entre une offre insuffisante et une demande importante. En d'autres termes et en forçant un peu le trait, si l'offre était suffisante, la question du droit au logement ne se poserait pas.

La réglementation du logement social n'instaure pas de délai maximum endéans lequel un logement doit être attribué. Au contraire, il est prévu que la candidature doit être confirmée chaque année, sous peine de radiation.

L'absence de délai d'attribution ne contribue pas à l'efficacité de la procédure.

En l'état actuel de la législation qui ne prescrit aucun délai d'attribution, une société de logement de service public ne pourrait être condamnée à attribuer un logement endéans un délai fixé et sous astreinte. Il est pour le moins curieux qu'un droit fondamental dont la concrétisation est pourtant confiée à un service public soit néanmoins abandonnée à une liste d'attente sans qu'aucune garantie ne soit offerte d'une opérationnalisation endéans un délai raisonnable.

Si la jurisprudence qualifie les sociétés de logement d'autorité administrative, on peut s'interroger si les devoirs généraux de bonne administration ne leur commandent pas de donner suite à la demande d'attribution d'un logement endéans un tel délai.

L'attribution d'un logement plusieurs années après le dépôt de la candidature soulève la question du dépassement du délai raisonnable endéans lequel l'autorité fait droit à la demande dont il a été saisi. La sanction ne saurait toutefois se résoudre autrement que par l'allocation de dommages et intérêts.

Dans l'attente de l'attribution effective d'un logement, il reste à envisager l'obtention, à charge du CPAS, d'une aide financière, à évaluer comme la différence, le cas échéant plafonnée, entre le loyer effectivement consenti par l'intéressé dans le parc locatif ordinaire, et le loyer social qui lui serait appliqué en vertu de la réglementation du logement social<sup>24</sup>.

## 3. LE CPAS

Le CPAS a pour mission d'allouer l'aide nécessaire pour vivre conformément à la dignité humaine. Le droit au logement figure parmi les missions légales du CPAS

<sup>24</sup> D'autres mécanismes de prise en charge partielle du surcoût du loyer existant, comme les ADIL (A. gvt. de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 déc. 2004), les ADeL (Code wallon du logement, art. 14), le Fonds budgétaire régional de solidarité (Code bruxellois du logement, art. 16).

(art. 1<sup>er</sup> loi du 8 juillet 1976, art. 23 Const.). Par un arrêt de principe, le Conseil d'Etat enseigne que les CPAS ont l'obligation d'assurer, d'une manière ou d'une autre, le logement des personnes qui sont sans ressources<sup>25</sup>.

La personne expulsée qui ne dispose pas des moyens suffisants pour pourvoir elle-même à son relogement peut prétendre à l'aide sociale du CPAS. La jurisprudence abondante des juridictions du travail enseigne que le fait de se retrouver sans logement met en péril le respect de la dignité humaine.

Pour le public susceptible de prétendre à l'aide sociale, l'opposabilité du droit au logement aux CPAS est dès lors déjà une réalité.

Il a été jugé que « l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 8 juillet 1976 est une disposition fondamentale qui constitue une application contemporaine de tout l'esprit qui a fondé l'instauration des lois sociales. Il ne s'agit pas seulement d'une déclaration de principe. Il s'agit pour les CPAS de mettre en œuvre un droit subjectif, au départ au contenu imprécis. Ce qui caractérise la mission du CPAS est son étendue, son absence de limite légale. Il est inadmissible que le CPAS qui a notamment un rôle préventif et qui ne devait pas ignorer la situation de l'intéressé, exige d'un homme qui souffre de troubles physiologiques et psychiques de rechercher lui-même un logement décent, d'un prix abordable sur le territoire de la commune. Il y a donc lieu de condamner le CPAS à effectuer des démarches positives et concrètes de manière à trouver pour l'intéressé un logement, non précaire, constitué de deux chambres au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un immeuble à moins qu'il y ait un ascenseur, sur le territoire de la commune, dans un délai maximum de trois mois, moyennant astreinte »<sup>26</sup>.

Le cadre procédural encadrant l'intervention du CPAS garantit une efficacité certaine à son intervention.

D'une part, le CPAS est tenu de prendre sa décision dans les trente jours de la demande. La procédure administrative assure ainsi une réponse à bref délai.

D'autre part, la loi du 8 juillet 1976 organique des CPAS consacre expressément l'obligation du président du CPAS, à l'égard d'une personne sans abri qui sollicite l'aide sociale, de lui accorder l'aide urgente requise, dans les limites fixées par le règlement d'ordre intérieur du conseil de l'action sociale, à charge pour lui de soumettre sa décision au conseil à la plus prochaine réunion, en vue de la ratification.

Une mobilisation optimale des missions du CPAS permet d'élaborer une réponse efficace à la question du relogement... pour peu, une fois encore, que les moyens suivent.

Certaines procédures garantissent que le CPAS soit informé d'un risque d'expulsion, de manière à optimiser son intervention éventuelle.

<sup>25</sup> C.E., 8 mai 1981, *R.A.C.E.*, 1981, 656.

<sup>26</sup> C. trav. Bruxelles (8e ch.) 22 décembre 2004, *Echos log.* 2005, liv. 3-4, 17.

L'article 1344<sup>ter</sup> du Code judiciaire impose au greffe de la justice de paix saisie d'une demande « tendant à l'expulsion » d'une personne physique du logement qui lui sert de résidence principale, d'en informer le CPAS du domicile ou à défaut de la résidence du preneur, lequel « offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale »<sup>27</sup>.

Dans le même esprit, le Code flamand du logement prescrit que la société de logement social peut mettre fin au bail en cas de manquement grave ou persistant du locataire, moyennant préavis de trois mois. Cependant, lorsque le locataire connaît de graves difficultés financières, la société de logement doit au préalable se concerter avec le CPAS (art. 98, § 3)<sup>28</sup>. Jugé que l'article 98, § 3 du Code flamand du logement relatif à l'expiration du bail de logement social impose au bailleur de logement social de prendre contact et d'intervenir auprès du CPAS. Lorsqu'il est établi qu'aucune concertation n'est intervenue et qu'aucune explication n'est fournie à propos du retard de paiement, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de résolution<sup>29</sup>.

Le débat subsiste toutefois sur l'étendue de l'obligation de moyens ou de résultat du CPAS. L'article 23 de la Constitution lui-même, inscrit dans la logique de l'Etat social actif, tient compte des « obligations correspondantes » du bénéficiaire des droits sociaux fondamentaux proclamés<sup>30</sup>.

Certes, la Cour de cassation enseigne qu'en matière d'aide sociale, la dignité humaine doit être préservée quelles que soient les erreurs, les négligences voire les fautes des personnes concernées. Une personne privée de son logement ne peut être exclue du bénéfice du droit à l'aide sociale au motif qu'elle serait responsable de la perte de son logement.

Par contre, tenir compte des « obligations correspondantes » signifie que le CPAS est habilité à définir l'aide sociale la plus appropriée pour permettre son relogement en prenant en considération les capacités et ressources (au sens large) susceptibles d'être mobilisées par l'intéressé pour participer et collaborer à la mise en œuvre de l'aide apportée.

Jugé qu'en mettant à la disposition de personnes en situation sociale difficile un logement de transit, la commune poursuit une finalité sociale fondamentale : la durée fixée à l'occupation précaire doit être respectée car la commune a le même devoir envers tous ses habitants. L'assistance apportée par la commune à la recherche d'un logement stable est subsidiaire car les personnes aidées, comme tout adulte respon-

<sup>27</sup> Sur la question : B. LOUVEAUX, « La loi relative à l'expulsion du locataire », *Act. jur. baux* 1999, pp. 2-12.

<sup>28</sup> En Région bruxelloise, voy. l'art. 14 du Code bruxellois du logement, et sa modification par l'ordonnance du 14 mai 2009.

<sup>29</sup> J.P. Courtrai (2) 24 juillet 2001, *op. cit.*

<sup>30</sup> Sur cette question, voir notamment L. HACHEZ, « Les obligations correspondantes dans l'article 23 de la Constitution », in H. DUMONT, F. OST et S. VAN DROOGHENBROECK (dirs.), *La responsabilité, face cochée des droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 319 et s.

sable, ont le devoir premier d'assurer leur propre autonomie. La commune n'est pas astreinte à un résultat déterminé<sup>31</sup>.

Jugé encore que des motifs d'ordre familial et sociaux ne peuvent faire obstacle à l'expulsion de l'occupant d'un logement de transit géré par le CPAS et mis à sa disposition dans le cadre d'une convention d'occupation, lorsqu'il est établi qu'il ne collabore en rien à la recherche d'une autre solution de logement, et alors que le CPAS est précisément l'intricateur apte à lui procurer l'aide et la guidance sociale nécessaires dans ce but<sup>32</sup>.

Les juridictions du travail ne condamnent pas les CPAS à loger eux-mêmes, dans un logement de leur patrimoine.

En ce sens, jugé que le CPAS n'est pas propriétaire de logements sociaux et ne dispose d'aucun droit pour contraindre les sociétés de logements sociaux à réintégrer une famille dans son logement ou pour obtenir de celles-ci un logement par préférence. A cet égard, la mission du CPAS se limite, en vertu de l'article 60, § 2, de la loi du 8 juillet 1976, à un accompagnement dans les démarches à effectuer<sup>33</sup>.

Les tribunaux distinguent souvent les personnes qui ne disposent pas des ressources suffisantes pour se reloger décemment ou qui sont confrontées à une situation psycho-sociale précaire, et celles qui disposent des ressources pour trouver par elles-mêmes un nouveau logement.

A l'égard des premières, les décisions judiciaires condamnent généralement les CPAS à les reloger, fut-ce provisoirement, dans le secteur du logement d'urgence, de transit ou d'insertion, voire en maison d'accueil. A l'égard des secondes, les CPAS sont plutôt condamnés à servir l'assistance nécessaire pour favoriser les démarches de recherche d'un nouveau logement, voire à allouer une aide financière mensuelle, souvent à durée déterminée, destinée à alléger le poids du nouveau loyer.

Ainsi, en vertu de ses missions générales qui l'amènent à accorder l'aide sociale, tant préventive que curative, tant à l'égard des personnes que des familles, les CPAS peuvent décider que l'aide la plus appropriée à l'égard d'une personne en difficulté pour des raisons d'ordre familial ou social, est son placement dans une institution d'hébergement. Ce placement constitue alors une forme d'aide sociale<sup>34</sup>.

A l'égard d'une famille mal logée, le tribunal du travail de Liège a rouvert les débats pour permettre aux parties de débattre des besoins de la famille, et au CPAS de faire des propositions d'hébergement plus conformes à la dignité humaine. Dans le jugement de réouverture des débats, le tribunal fustige le CPAS qui n'a entrepris aucune démarche en ce sens, en violation de son devoir de guidance (art. 60). Le tribunal invite le CPAS à aider effectivement (souligné dans le jugement) le demandeur dans

<sup>31</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1815.

<sup>32</sup> J.P. Mous, 7 déc. 2004, *Echos log.*, 2005, n° 2, p. 26.

<sup>33</sup> Bruxelles (réf.), 19 juin 2002, *Echos log.*, 2004, p. 27, *J.T.*, 2004, p. 50.

<sup>34</sup> Trib. trav. Bruxelles, 9 février 2005, inéd., RG 83.149/04, qui cite C.E., 19 nov. 1982, n° 22.678; C.E., 16 mars 1990, n° 34.372, cité in G.S.P.

ses recherches pour obtenir un logement adapté, et ordonne une nouvelle réouverture des débats. Dans le second jugement de réouverture des débats, le tribunal eustate à nouveau la carence du CPAS, et ordonne une nouvelle réouverture des débats en invitant le CPAS à effectuer des démarches pour trouver un logement adapté à la santé de l'enfant du demandeur<sup>35</sup>.

Le Tribunal du travail d'Arlon a condamné le CPAS à prêter son aide à un locataire confronté à un risque imminent d'expulsion, y compris sous la forme de conseils juridiques, dans la recherche d'un logement convenable moins coûteux et dans les démarches de résiliation éventuelle de son bail actuel en cas de succès de ces recherches avant la fin prévue dudit bail<sup>36</sup>.

#### 4. L'AGENCE FEDASIL

Le contentieux de l'aide matérielle aux familles en séjour illégal offre une autre illustration de l'opposabilité d'un droit fondamental.

Les catégories d'étrangers bénéficiaires de l'aide matérielle en vertu de la loi du 12 janvier 2007 peuvent prétendre à un hébergement dans un centre d'accueil géré par l'Agence FEDASIL. La saturation de son réseau depuis 2009 empêche l'Agence de remplir ses obligations à l'égard de centaines de familles bénéficiaires de l'aide matérielle.

Une jurisprudence abondante des juridictions du travail se développe, pour condamner soit FEDASIL, soit le CPAS, à héberger temporairement les intéressés, fut-ce à l'hôtel, sous astreinte, ou le plus souvent à allouer une aide financière mensuelle.

La controverse n'est pas close quant à savoir si l'obligation de reloger ou d'allouer une aide financière doit peser sur FEDASIL elle-même ou sur le CPAS.

Les juridictions du travail qui condamnent le CPAS allouent une aide sociale équivalente au revenu d'intégration, en application de sa mission légale fondamentale de protection de la dignité humaine des enfants concernés et corrélativement de leurs parents, prescrite par la combinaison des articles 1<sup>er</sup> de la loi du 8 juillet 1976 et des dispositions pertinentes de la Convention internationale des droits de l'enfant du 20 décembre 1989.

Les juridictions du travail qui condamnent FEDASIL allouent des dommages et intérêts équivalents à l'aide qu'aurait versée le CPAS, en vertu des principes généraux de la responsabilité civile, dès lors que la carence de l'Agence à remplir ses obligations légales constitue une faute dont elle doit réparation.

<sup>35</sup> Trib. trav. Liège, 19 avril 2007, 21 juin 2007, 11 oct. 2007, inéd., RG 359.776, cité in G.S.P.

<sup>36</sup> Trib. trav. Arlon, 25 janvier 1994, inéd., RG 21.462, cité in G.S.P. Dans un cas similaire, le Tribunal du travail de Neufchâteau a expressément fondé sa décision sur le droit au logement du demandeur : Trib. trav. Neufchâteau, 8 août 1994, inéd., RG 20.196, cité in G.S.P.

Il a été jugé que l'absence de solution d'hébergement résultant de la saturation du réseau d'accueil de FEDASIL est incompatible avec les missions de service public du S.P.F. Intégration sociale dont dépend l'Agence<sup>37</sup>.

Si l'identité du débiteur de l'obligation de reloger ou d'allouer l'aide financière mensuelle censée couvrir notamment les frais d'un logement personnel est controversée en jurisprudence, l'état de besoin des familles concernées n'est pas contesté et la nécessité de leur allouer l'aide non plus.

Même si les demandes portées par les bénéficiaires du droit à l'aide matérielle devant les juridictions du travail ne s'appuient d'ordinaire ni ne se revendiquent de l'opposabilité du droit au logement ou d'autres droits fondamentaux inscrits à l'article 23 de la Constitution, on peut constater que la procédure judiciaire en constitue l'illustration, et sa pratique en révèle l'efficacité.

## VI. LE RÔLE DU JUGE

On a souligné plus haut que l'efficacité avec laquelle le locataire pourra "opposer" son droit au logement à l'encontre des revendications du bailleur, soit pour l'en voir débouté, soit pour en aménager les modalités d'une manière respectueuse des intérêts légitimes respectifs, dépend du contrôle judiciaire qui s'exercera sur les prétentions respectives.

Le rôle du juge est donc essentiel pour trancher le contentieux locatif à la lumière de ce que commandent le droit de propriété et le droit au logement, particulièrement en exerçant un contrôle de proportionnalité entre les objectifs poursuivis par la loi et les atteintes au droit au logement<sup>38</sup>.

L'importance d'un débat judiciaire constitue une garantie fondamentale pour donner corps au droit au logement décent et en garantir l'opposabilité efficace<sup>39</sup>.

Il n'est plus à démontrer que le respect des droits fondamentaux suppose le droit à un recours devant une autorité juridictionnelle, et le droit au procès équitable mené par un juge indépendant et impartial.

Diverses conséquences en découlent sur le plan procédural.

### 1. GARANTIR L'ACCÈS AU JUGE

L'accès effectif à la justice s'impose comme première condition essentielle de protection des droits fondamentaux. On sait que l'accès à la justice pour les catégories

<sup>37</sup> Trib. Trav. Bruxelles (req. unil.), 30 avril 2009, RG 09/418/B, inéd.

<sup>38</sup> CEDH, 13 février 2008, *McCann/Royaume Uni*, *J.G.D.E.*, 2008, p. 193.

<sup>39</sup> N. BERNARD, « Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel, le droit au logement et la cour européenne des droits de l'homme », *R.T.D.H.*, 2009, p. 545.

défavorisées de la population est fragile. Ce débat dépasse toutefois le cadre de cette contribution.

Le droit d'action collective reste une question débattue en droit de la procédure civile belge<sup>40</sup>. La Cour d'arbitrage a déjà considéré, en s'appuyant sur le droit au logement qu'une asbl est recevable à agir en annulation de dispositions légales qui contreviennent aux intérêts qu'elle défend au travers de son objet social<sup>41</sup>.

Dans un arrêt du 15 juin 1995, elle a admis l'existence d'un intérêt suffisant dans le chef des asbl requérantes, dès lors que leur objet social visait, notamment, la protection des intérêts des locataires et la défense du droit au logement, que la poursuite de cet objet était de nature à être affectée par les dispositions légales dont l'annulation était sollicitée, et qu'il était établi que cet objet n'était pas limité aux intérêts de ses membres et était par ailleurs effectivement poursuivi aux travers des activités des asbl concernées.

L'économie contractuelle, notamment en matière de baux à loyer, fait la part belle à la liberté conventionnelle, qui peut amener les parties à chercher à éviter le contrôle judiciaire. Le caractère impératif de certaines législations (particulièrement le bail de résidence principale) ou d'ordre public (le contentieux de l'insalubrité ou du permis de location), ou encore le caractère réglementaire de la relation locative dans le logement social conduit à garantir le contrôle judiciaire<sup>42</sup>.

Les clauses réglementaires ou contractuelles qui auraient pour conséquence d'éviter le débat judiciaire doivent être évitées. La clause résolutoire expresse est prohibée par l'article 1762bis du Code civil en matière de bail, puisqu'elle a pour conséquence d'empêcher le contrôle judiciaire sur les motifs retenus à l'appui d'une résiliation unilatérale du bail. L'article 1184 du Code civil garantit le contrôle judiciaire sur les manquements graves invoqués en soutienement à la demande de résiliation du bail.

La Cour constitutionnelle enseigne que la possibilité pour une société de logement social de mettre fin au contrat de location en dehors de tout contrôle judiciaire n'est pas raisonnablement justifiée par rapport au droit au logement décent. La Cour prohibe donc l'insertion dans le contrat de bail social flamand une clause résolutoire expresse parce qu'elle fait échapper au pouvoir judiciaire le contrôle du motif de résiliation invoqué par la société de logement<sup>43</sup>.

De même, les clauses dérogatoires au droit commun doivent également être contrôlées par le juge. Il en va notamment de l'allongement ou de la réduction du délai

<sup>40</sup> Sur le droit d'action collective, voy. : J. COMPERNOLLE (coord.), *Les actions collectives devant les différentes juridictions*, C.U.P., 2001, n° 47.

<sup>41</sup> C.A. n° 49/95, 15 juin 1995 <http://www.const-cour.be> (18 octobre 2001); Arr. C.A. 1995, 727; *M.B.* 11 août 1995, 23.292; *R.W.* 1995-1996, 842, note B. HUBEAU.

<sup>42</sup> Sur la question : D. DEOM et L. VANSNICK, « Le droit applicable au bail de logement social », in G. BENOIT (coord.), *Le bail de logement social*, Bruxelles, la Chartre, 2009, p. 53 et s.

<sup>43</sup> C. const., 10 juillet 2008, n° 101/2008.

Dans le même sens, J. P. Grâce Hollogne, 28 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1637.

entre la signification du jugement et le déguerpissement (art. 1344<sup>quater</sup> C. jud.<sup>44</sup>), ou de la possibilité d'accorder au preneur une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles nonobstant l'opposition du bailleur (art. 11 loi 20 février 1991).

En droit commun de la procédure civile, la procédure en référé est ouverte en cas d'urgence. On peut s'interroger si le risque d'atteinte à un droit fondamental n'établit pas automatiquement l'urgence.

Il a été admis qu'elle se justifie lorsque le litige se meut dans le cadre du droit au logement, « domaine essentiel s'il en est »<sup>45</sup>.

On renvoie à ce propos à l'arrêt du 17 décembre 2009 de la Cour constitutionnelle qui relevait que « les justiciables qui ont obtenu la condamnation du centre public d'action sociale à leur servir, selon le cas, un revenu d'intégration ou une aide sociale, se trouvent dans une situation de nécessité constatée par la décision du tribunal du travail qui reconnaît précisément leur besoin des allocations en cause pour pouvoir mener une vie conforme à la dignité humaine. Le secours qui doit leur être accordé revêt donc, par définition, un caractère vital et urgent »<sup>46</sup>.

## 2. L'ÉTENDUE DU RÔLE DU JUGE

La procédure judiciaire est essentielle à poursuivre pour faire préciser par le juge les modalités du relogement dont le principe est décrété à charge de l'autorité publique.

La jurisprudence reste sur ce point en construction. Lorsqu'ils soulignent la responsabilité de l'autorité publique qu'ils désignent, soit pour l'empêcher d'expulser sans qu'une solution de logement ne soit trouvée, soit pour la condamner à trouver une solution de logement, les tribunaux n'arrêtent pas forcément les modalités concrètes de l'injonction formulée.

Même si le droit au logement décent de l'article 23 de la Constitution n'est pas unanimement reçu comme un véritable droit subjectif soumis à un contrôle de pleine juridiction, aucun obstacle dirimant ne paraît empêcher le juge d'imposer dans son dispositif des modalités concrètes de relogement (région géographique, nombre de chambres, coût maximum, durée de l'occupation, etc.).

Le Tribunal du travail de Bruxelles a ainsi condamné un CPAS à entreprendre une "guidance-logement active et effective" devant permettre au demandeur de trouver un logement, en en précisant les modalités de réalisation : « le logement à trouver devra être salubre et suffisamment spacieux pour quatre personnes, être accessible à

<sup>44</sup> Civ. Liège (réf.), 14 déc. 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 162 : l'accord donné par le locataire au bailleur, après le jugement, pour un départ anticipé ne peut être pris en compte car il s'agit de veiller à garantir le droit au logement du locataire et d'organiser le contrôle judiciaire de toute mesure qui serait dérogatoire à son principe.

<sup>45</sup> Civ. Liège (réf.), 14 déc. 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 162, à propos de la contestation par le locataire de l'accord pourtant donné au bailleur pour un départ anticipé.

<sup>46</sup> C. const. n° 197/2009, 17 décembre 2009 (question préjudicielle), *J.T.* 2010, p. 214, spéc. B.8.1.

l'aide d'un ascenseur on se situer au rez-de-chaussée, comprendre une salle de bains et le chauffage central, ne pas dépasser un loyer de 10 000 Bcf par mois (environ 250 €); il devra être trouvé dans les trois mois qui suivent le prononcé du jugement; le CPAS devra prendre en charge la différence éventuelle entre le montant maximum de 10 000 Bcf (environ 250 €) et celui du loyer réel »<sup>47</sup>.

La théorie civiliste du contrat s'oppose en règle à ce qu'une personne juridique, fut-elle autorité publique, soit contrainte, même par voie judiciaire, à conclure un contrat. Il semble délicat d'imposer par voie judiciaire à une autorité publique, de même d'ailleurs qu'un justiciable concerné, de conclure un contrat portant sur la mise à disposition d'un logement. Une disposition normative en ce sens s'avère à tout le moins nécessaire<sup>48</sup>.

Le débat judiciaire reste largement ouvert quant au rôle du juge dans la définition des modalités concrètes du relogement. Dans l'attente de l'entrée effective dans le logement foudi, quelle solution d'attente aménager ?

Autoriser le locataire à se maintenir dans le logement à quitter est une première réponse. Elle pose problème si elle entre en contradiction avec les motifs qui précisément justifient le départ, tirés par exemple de l'insalubrité ou de la dangerosité du bien. Elle suscite également l'interrogation si la résiliation du bail trouve sa cause dans le non-paiement des loyers, puisque cela revient à faire supporter par le bailleur privé une charge financière non négligeable.

Tant la procédure de référé, que l'aménagement provisoire par le juge du foud de la situation des parties sur pied de l'article 19, al. 2, du Code judiciaire, offrent un cadre procédural susceptible d'organiser une solution temporaire dans l'attente de l'entrée dans le nouveau logement personnel.

## 3. L'ASTREINTE

La procédure judiciaire offre au créancier la possibilité d'obtenir un titre contre son débiteur, dont la condamnation principale soit assortie d'une astreinte. Celle-ci constitue un mécanisme censé favoriser l'exécution par le débiteur des condamnations portées contre lui.

Rien n'empêche, en soi, de solliciter et obtenir la condamnation de l'autorité publique concernée (soit en qualité de bailleur, soit en qualité de débiteur d'une obligation d'aide au logement), à fournir une aide à la recherche d'un logement, voire un logement ou une solution de relogement, sous astreinte.

Certes l'astreinte est d'ordinaire comminée à l'encontre d'un débiteur dont il faut craindre qu'il soit récalcitrant à exécuter spontanément la condamnation dont il fait

<sup>47</sup> Trib. trav. Bruxelles, 30 mai 1995, inéd., RG 12.739/95, cité in G.S.P.

<sup>48</sup> A l'instar de l'assurance RC auto ou de l'assurance contre les accidents du travail dont la conclusion est imposée par la loi.

l'objet. La jurisprudence recèle néanmoins des exemples de condamnation à des astreintes, imposées comme moyen de pression à l'encontre de l'autorité publique visée.

Ainsi, jugé qu'il « est inadmissible que le CPAS qui a notamment un rôle préventif et qui ne devait pas ignorer la situation de l'intéressé, exige d'un homme qui souffre de troubles physiologiques et psychiques de rechercher lui-même un logement décent, d'un prix abordable sur le territoire de la commune. Il y a donc lieu de condamner le CPAS à effectuer des démarches positives et concrètes de manière à trouver pour l'intéressé un logement, non précaire, constitué de deux chambres au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un immeuble à moins qu'il y ait un ascenseur, sur le territoire de la commune, dans un délai maximum de trois mois, moyennant astreinte »<sup>49</sup>.

L'expulsion annoncée d'une locataire indigente, suite à un arrêté déclarant l'immeuble insalubre améliorable, blesse à l'évidence ses droits subjectifs, consacrés par l'article 23 de la Constitution, alors qu'aucune solution alternative concrète n'est proposée par l'autorité publique. « Il y a dès lors lieu, vu l'urgence et l'absolue nécessité, de faire défense de faire mettre à exécution l'arrêté d'expulsion, sous peine d'astreinte »<sup>50</sup>.

Une société de logement agréée demande la résiliation du bail d'un logement social pour défaut de paiement. Il s'avère que le logement concerné est insalubre et qu'il a été attribué à quatre personnes à une famille de neuf. De cette manière la société méconnaît son obligation d'exécuter le contrat de bonne foi. Le locataire est autorisé à demander l'attribution d'un logement adéquat, assortie du paiement d'une astreinte<sup>51</sup>.

Le refus d'offrir un logement adapté pour un mineur non accompagné, constitue une violation manifeste de l'art. 3 Couv. eur. D.H., de sorte que l'intervention du juge est nécessaire pour faire cesser immédiatement cette violation. FEDASIL est condamnée à trouver un logement adapté pour ce mineur sous peine d'astreinte d'une somme de 1.250 € par jour de retard<sup>52</sup>.

Jugé encore qu'il est extrêmement urgent d'assurer un logement à une jeune mère et son bébé de trois mois, expulsés d'une maison maternelle sans respect de la procédure disciplinaire et alors que la décision paraît disproportionnée. « Il est donc urgent d'ordonner, sous peine d'astreinte, la réintégration de ces personnes dans cette maison maternelle »<sup>53</sup>.

## VII. CONCLUSION

Le droit est un sport de combat qui se gagne autant sur le terrain que sur le tapis vert. Que le droit au logement décent soit inhérent au respect de la dignité humaine n'est contesté par personne. Que le droit positif puisse servir à en forcer la concrétisation est partagé tant par le législateur qui consacre dans les textes des obligations de logement à charge des autorités publiques, que par la jurisprudence qui mobilise les principes classiques du droit des obligations conventionnelles, de la responsabilité civile et des principes généraux de bonne administration pour comminer pareille obligation de logement à charge du bailleur public, voire privé.

L'accès effectif au logement est essentiel, une fois de plus, pour défendre le droit des plus faibles.

Reste la question des moyens, le nombre de logements disponibles insuffisants ou mobilisables avec difficulté, et les budgets trop restreints réservés aux politiques publiques d'aide au logement. Mais cela, à nouveau, c'est la pierre sur laquelle tout le monde bloque.

6

<sup>49</sup> C. trav. Bruxelles (8e ch.) 22 décembre 2004, *Echos log.* 2005, liv. 3-4, 17.

<sup>50</sup> Prés. Civ. Namur (req unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, juin 1995, p. 54, note J. FIERENS.

<sup>51</sup> J.P. Bastogne 20 mai 1990, *D.Q.M.* 1991, liv. 1, p. 46.

<sup>52</sup> Trib. trav. Bruxelles (réf.), 21 janvier 2010, *Rev. dr. étr.*, 2010, liv. 157, p. 87.

<sup>53</sup> Civ. Nivelles 28 octobre 2011, *J. dr. jeun.*, 2011, liv. 309, p. 39.