

Faculté de droit et de criminologie

LA RÉFORME DE LA LÉGISLATION SUR LE SQUAT DE BÂTIMENTS : CONSÉQUENCES ET OBJECTIFS

ANALYSE DE LA LOI DU 18 OCTOBRE 2017

RELATIVE À LA PÉNÉTRATION, À L'OCCUPATION OU AU SÉJOUR ILLÉGITIMES DANS LE BIEN D'AUTRUI

AUTEUR : CAMILLE PIESSEVAUX

PROMOTRICE : ISABELLE DURANT

ANNÉE ACADÉMIQUE 2018-2019

MASTER EN DROIT - FINALITÉ "JUSTICE CIVILE ET PÉNALE"

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment **<http://www.uclouvain.be/plagiat>**.

Trois enfants se disputent une flûte.

Bob estime y avoir droit, car il n'a pas d'autre jouet.

Anne la revendique, au motif qu'elle est seule à pouvoir en jouer.

Carla rétorque que la flûte lui appartient parce que c'est elle qui l'a fabriquée.

« À qui revient la flûte ? » : la question nous est posée par l'économiste et philosophe AMARTYA SEN dans son livre « *L'idée de justice* »¹.

Pour l'auteur, l'idée d'une règle générale capable de déterminer un ordre de priorité qui soit juste en toute circonstance est illusoire. Il n'existe pas, selon lui, *une* conception du juste qui garantit l'unanimité lors de la prise de chaque décision.

La loi du 18 octobre 2017 n'échappe pas à cette réflexion.

¹ A. SEN, *The Idea of Justice*, Londres, Allen Lane & Penguin Books, 2009.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
CHAPITRE I. LE SQUAT SAUVAGE : UN PHÉNOMÈNE DE SOCIÉTÉ.....	3
CHAPITRE II. LE SQUAT LÉGAL : UNE OCCUPATION TEMPORAIRE ENCADRÉE	5
CHAPITRE III. L'ORIGINE DE LA RÉFORME.....	7
SECTION I. UN SUJET POLITIQUE SENSIBLE	7
SECTION II. LE CAS GANTOIS : UNE OCCUPATION ILLÉGALE QUI FIT GRAND BRUIT.....	9
SECTION III. UNE LOI DE CIRCONSTANCE ?	11
SECTION IV. UN MÊME DISCOURS, DIFFÉRENTES RÉALITÉS	14
CHAPITRE IV. LA LOI DU 18 OCTOBRE 2017 ET SON VOLET PÉNAL.....	16
SECTION I. STRUCTURE	16
SECTION II. L'ARTICLE 439 DU CODE PÉNAL MODIFIÉ : L'ATTEINTE À L'INVOLABILITÉ DU DOMICILE COMMISE PAR UN PARTICULIER	16
SECTION III. L'ARTICLE 442/1 DU CODE PÉNAL AJOUTÉ : LE DÉLIT DE SQUAT	18
SECTION IV. BIEN HABITÉ VS. BIEN INHABITÉ : UNE DISTINCTION NÉCESSAIRE.....	19
SECTION V. LA PROTECTION DU DOMICILE, ÉGALEMENT POUR LE SQUAT ?.....	22
SECTION VI. CONDITIONS À L'ENTRÉE DE LA POLICE DANS UN BIEN SQUATTÉ	25
SECTION VII. LE MINISTÈRE PUBLIC DORÉNAVANT COMPÉTENT POUR ÉVACUER UN SQUAT.....	28
CHAPITRE V. LA RÉFORME APPLIQUÉE EN PRATIQUE.....	30
SECTION I. LA POLITIQUE CRIMINELLE SUIVIE	30
SECTION II. LES PREMIERS RÉSULTATS RAPPORTÉS	34
CHAPITRE VI. LA LOI DU 18 OCTOBRE 2017 ET SON VOLET CIVIL.....	35
SECTION I. LE JUGE CIVIL TOUJOURS COMPÉTENT POUR ORDONNER L'EXPULSION.....	35
SECTION II. LA PROCÉDURE EN RÉFÉRÉ DEVANT LE TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE.....	36
SECTION III. LA NOUVELLE PROCÉDURE SPÉCIFIQUE EN JUSTICE DE PAIX	38
§1 ^{ER} . LES DÉLAIS DE COMPARUTION ET D'EXPULSION	38
§2. UN SUIVI PAR LE CPAS PRÉVU	39
§3. LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE PAR LE JUGE	40
§4. L'EXÉCUTION DU JUGEMENT D'EXPULSION	41
§5. S'IL Y A VRAIMENT PÉRIL EN LA DEMEURE	41
§6. APPEL CONTRE LE JUGEMENT D'EXPULSION	43

§7. <i>POURSUITES PÉNALES</i>	43
§8. <i>DOMMAGES ET INTÉRÊTS</i>	44
CHAPITRE VII. LA PROCÉDURE SUR REQUÊTE UNILATÉRALE	44
SECTION I. UN MODE INTRODUCTIF EXCEPTIONNEL	44
SECTION II. L'EXTRÊME URGENCE	46
SECTION III. L'IMPOSSIBILITÉ D'IDENTIFIER LA PARTIE ADVERSE	47
CHAPITRE VIII. RÉFLEXIONS SUR LE SQUAT DE BÂTIMENTS INOCCUPÉS ..	48
SECTION I. UNE QUESTION QUI DIVISE	48
SECTION II. LA VALEUR ABSOLUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.....	49
CHAPITRE IX. LA PRATIQUE DU SQUAT, MIROIR D'UN DYSFONCTIONNEMENT SOCIAL	50
SECTION I. "TROP MAIS PAS ASSEZ"	50
SECTION II. UN MANQUE DE LOGEMENTS ABORDABLES FINANCIÈREMENT	50
SECTION III. DES PERSONNES SANS LOGEMENT	52
SECTION IV. DES LOGEMENTS SANS PERSONNE.....	53
§1 ^{ER} . <i>CHIFFRES</i>	53
§2. <i>FACTEURS EXPLICATIFS</i>	54
§3. <i>OUTILS DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VIDES</i>	54
CHAPITRE X. LA VALEUR RELATIVE DU DROIT AU LOGEMENT	56
SECTION I. UN ARTICLE FONDAMENTAL	56
SECTION II. UN PROJET DE SOCIÉTÉ (AVANT TOUT)	58
SECTION III. UN INTÉRÊT À PRENDRE EN CONSIDÉRATION (ENSUITE)	61
CONCLUSION.....	64
BIBLIOGRAPHIE	68

INTRODUCTION

Jeudi 5 octobre 2017, 20 heures passées de quelques minutes. La Chambre des représentants de Belgique vote en faveur d'une proposition de loi « relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui »². La loi du 18 octobre 2017 ainsi adoptée instrumentalise le choix politique du gouvernement fédéral de réprimer dans notre pays un phénomène de société : le squat de bâtiments vides. L'exposé introductif de la proposition de loi définit la pratique du squat comme l'occupation d'un immeuble non utilisé sans l'autorisation de l'ayant droit et sans avoir aucun droit à l'égard du bien³. L'objectif recherché par le nouveau texte est de permettre à un propriétaire de faire sortir plus rapidement un squatteur de son bien. Pour y parvenir, deux moyens sont jugés nécessaires : une mesure d'expulsion à bref délai et une poursuite pénale.

La loi est entrée en vigueur le 16 novembre 2017. Auparavant, occuper sans autorisation le bâtiment d'autrui n'était pas constitutif d'une infraction au sens strict. De plus, l'ayant droit souhaitant récupérer la jouissance de son bien squatté devait nécessairement obtenir un jugement d'expulsion de la part du juge de paix ou, en référé, du président du tribunal de première instance. Aujourd'hui, les possibilités d'action face à une situation d'occupation irrégulière sont élargies. Occuper irrégulièrement un bien *habité* est dorénavant répréhensible sous le vocable de « violation de domicile » incriminée par l'article 439 du Code pénal. Ainsi, les autorités policières sont habilitées à procéder à l'arrestation et l'audition des occupants surpris en flagrant délit. En procédant de la sorte, l'habitation concernée est immédiatement évacuée. Occuper irrégulièrement un bien *non habité* est rendu punissable également par l'introduction de l'article 442/1 dans le Code pénal. Cependant, pour les raisons que nous exposerons, cette incrimination à elle seule ne permet pas à l'ayant droit de récupérer la jouissance des lieux. Pour pouvoir expulser un squatteur d'un bien *inhabité*, un titre exécutoire est toujours nécessaire. Mais, depuis la nouvelle loi, celui-ci est obtenu plus rapidement : la procédure civile (déjà existante) est accélérée. En outre, dorénavant l'ayant droit peut demander au procureur du Roi d'ordonner l'évacuation dans un délai de 8 jours.

² Loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, *M.B.*, 6 novembre 2017 (*Cf.* annexe).

³ Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, *Doc. parl.*, Chambre, 2014-2015, n° 54-1008/1, p. 3.

Aux termes des travaux préparatoires, le détenteur d'un bien squatté est libre de choisir entre la voie civile et la voie pénale d'expulsion. Toutefois, si l'exigence première pour le détenteur légitime est de faire sortir rapidement, sans grandes difficultés et à moindre coût le squatteur de son bien, il préfère, en bonne logique, l'option pénale. En effet, l'avantage de recourir à la procédure pénale est que la seule démarche à faire est le dépôt d'une plainte à la police. L'affaire est ensuite confiée au parquet. Contrairement à l'action civile, le propriétaire ne doit pas déboursier des frais de justice (la procédure pénale étant à charge de l'État), aucun délai particulier n'est prescrit (ainsi, en théorie, le squatteur peut être entendu et la décision d'évacuation prise le jour même de l'introduction de la demande) et le procureur du Roi ne doit pas faire une mise en balance approfondie des intérêts en présence (il suffit que la demande soit « manifestement fondée à première vue »). Relevons tout de même la possibilité qu'a le squatteur de former contre l'ordonnance du procureur du Roi un recours. Celui-ci doit être introduit devant le juge de paix et a un effet suspensif. Dès lors, le délai de 8 jours - qui sépare nécessairement la notification de l'ordonnance d'évacuation et l'exécution effective de la mesure - peut se prolonger. Ainsi, selon nous, l'option pénale n'est pas toujours une garantie pour l'ayant droit souhaitant récupérer son bien rapidement (ni même, plus rapidement que par la voie civile).

La nouvelle loi est actuellement soumise au crible de la Cour constitutionnelle⁴. Un recours en annulation fut introduit le 2 mai 2018 par des (anciens) squatteurs et une vingtaine d'associations actives dans le secteur du logement. L'espace imparti ici, ne permet pas de présenter les 12 moyens soutenant la requête. D'ailleurs, nous estimons ne pouvoir limiter la question de la légitimité du texte de loi à sa conformité avec d'autres dispositions légales. Il y a lieu d'élargir le spectre des points de vue, en particulier lorsqu'il s'agit d'évaluer une loi réprimant un sujet de société aussi complexe que le squat de bâtiments. En effet, introduire une nouvelle incrimination pénale n'est pas un acte anodin. D'autant plus qu'elle s'inscrit dans un contexte social tendu : une crise du logement bien marquée.

Le présent exposé s'articule autour de trois axes. Dans un premier temps nous verrons pourquoi l'adoption de la loi du 18 octobre 2017 fut jugée nécessaire par ses initiateurs. Ensuite, nous exposerons le nouveau cadre réglementaire applicable à la résolution d'une

⁴ Recours en annulation de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, Cour constitutionnelle, n°6919, introduit le 2 mai 2018. L'arrêt de la Cour est attendu pour novembre 2019.

affaire de squat. En dernier lieu, nous nous interrogerons sur la légitimité d'une réforme réprimant dans notre pays le squat de bâtiments inoccupés.

CHAPITRE I. LE SQUAT SAUVAGE : UN PHÉNOMÈNE DE SOCIÉTÉ

Étymologiquement, le verbe « squatter » provient du vieux français *esquater*, signifiant « aplatis, écraser »⁵. Exporté de France aux États-Unis au 18^{ème} siècle, *to squat* désignera le fait de s'agripper, « et la figure du squatteur devient celle du pionnier qui s'installe sur une terre inexploitée de l'Ouest, sans titre légal de propriété et sans payer de redevance »⁶. Aujourd'hui, au terme « squat » est quasi systématiquement associée la qualification d'occupation « sans titre ni droit ». Situation de fait, le squat se concrétise par une installation dans un lieu bâti appartenant à autrui⁷. Le propriétaire légitime n'est ainsi plus libre de jouir lui-même du bien ou d'en conférer la jouissance à un tiers, en raison de la maîtrise matérielle de l'occupant sur ce bien⁸. En outre, aux termes de la loi du 18 octobre 2017, la présence dans les lieux doit être « illégitime ». Ainsi, pour être réprimée, l'incursion dans le bien d'autrui doit avoir eu lieu par voie de fait⁹. C'est-à-dire, sans titre ni droit donnant accès au lieu et permettant de l'occuper. Pour circonscrire davantage cette condition « sans titre ni droit », reformulons la question d'application : dans quel cas l'occupation d'un bien inhabité est-elle *légitime* ? Est déterminant, la preuve d'une autorisation. Celle-ci peut être d'origine légale ou contractuelle. Habituellement, la présence dans le bien d'autrui se justifie par un contrat de bail, un contrat de prêt à usage, un droit d'usufruit ou encore, les dispositions du Code civil relatives à la gestion d'affaires¹⁰.

⁵ F. BOUILLON, *Les mondes du squat. Anthropologie d'un habitat précaire*, Presses universitaires de France, 2009, p. 5.

⁶ *Ibid.*, p. 5.

⁷ Le squat se caractérise par l'occupation d'un local, et non d'un terrain (F. BOUILLON « Le squat », *Regards croisés sur l'économie*, 2011, Vol. 9, N° 1, p. 76). Soulignons tout de même qu'un terrain (sans pour autant recevoir l'appellation de « squat ») peut également faire l'objet d'une occupation sans droit ni titre (par des gens du voyage). Nous n'abordons pas cette question dans le présent travail. À ce sujet, v. J.P. Verviers (2^e canton) 30 juin 2000, *Échos log.*, 2000, N°4, pp. 119 et s. (note L. THOLOMÉ, « L'article 23 de la Constitution n'est pas une simple déclaration de principe ») ; N. BERNARD, « Quel droit au logement pour les gens du voyage ? », *Échos log.*, 2012, N°1, pp. 3 et s. ; P. DECHEZ, « Le droit au logement des gens du voyage », *Dr.Q.M.*, 1997, N°155, pp. 3 et s. et J. KUSTERS, « Het recht op huisvesting voor woonwagenbewoners », *Juristenkrant*, 2004, N°82, pp. 11 et s.

⁸ N. SEMPÉ, « Les droits de l'occupant sans droit ni titre », *Études foncières*, 1998, N°78, p. 20.

⁹ Des guides pratiques (librement téléchargeables sur internet) décrivent différentes techniques d'ouverture d'un squat (pour une illustration, v. www.squatbe.noblogs.org).

¹⁰ Cf. les articles 1372 à 1375 du Code civil.

Un occupant peut à l'origine disposer d'un titre justifiant la prise en possession du bien. « La situation dégénère en occupation sans titre ni droit lorsque l'ancien preneur se maintient dans les lieux, malgré la résiliation ou l'absence de renouvellement de son contrat »¹¹. Les travaux préparatoires rendent compte avec évidence que le cas de figure ciblé par la loi du 18 octobre 2017 est celui de l'occupation illégitime *ab initio*¹². Cependant, le texte dans sa version finalement adoptée, n'exclut pas explicitement la réglementation des litiges qui surviennent à la suite d'une rupture (ou à la fin) d'un contrat valable. Pas plus, la nouvelle loi ne distingue selon que l'occupant est rentré sciemment dans le lieu sans posséder de titre ou qu'il est entré de bonne foi, ignorant l'origine frauduleuse de son contrat de bail¹³.

Dans ses premières moutures, la proposition de loi affiche le terme « squat » dans son titre. Au fil des amendements, le législateur a reformulé l'intitulé afin de rendre compte de l'avis du Conseil d'État qui relève que le mot « squat » (en néerlandais « *kraken* ») n'est pas une notion juridique¹⁴. Ainsi, pour sa version finale, le législateur opta de présenter le texte comme une « proposition de loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui »¹⁵. Nous ne percevons pas en quoi cet intitulé a le mérite d'être plus correct en droit. Les verbes *pénétrer*, *occuper* et *séjourner* nous semblent peu précis, d'autant plus que le législateur a omis de les définir. Dès lors, l'interprète est livré à s'interroger sur le sens commun des termes choisis tels que publiés dans les dictionnaires¹⁶. Ainsi, à défaut de définition spécifique retenue par la nouvelle loi, l'action de pénétrer s'entend comme *le fait d'entrer, de s'introduire* dans un lieu. L'action d'occuper s'inscrit, quant à elle, dans la durée : il s'agit d'*avoir la possession, l'usage* du bien. L'action de séjourner est *le fait de demeurer, de résider quelque temps en un lieu*.

Manifestement bien informé, un squatteur ne jette pas son dévolu sur un bâtiment pris au hasard : sont repérés d'abord, en principe, des lieux laissés à l'abandon et dépourvus de tout

¹¹ N. SEMPÉ, *op.cit.*, p. 20.

¹² Les litiges de type locatif et familial sont explicitement exclus du volet pénal de la loi ; Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, Amendements du 15 juin 2017, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n° 54-1008/5, pp. 16 et 17. Entretemps, la jurisprudence a également reconnu la non-application du volet *civil* de la loi du 18 octobre 2017 aux litiges de ce type. En ce sens, v. notamment J.P. Sprimont, 29 juin 2018, *J.J.P.*, 2019, N°1, pp. 127 et s.

¹³ Conclu avec un marchand de sommeil par exemple.

¹⁴ Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, avis du Conseil d'État, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54-1008/4, p. 5.

¹⁵ Proposition de loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, Texte adopté en deuxième lecture par la Commission de la Justice, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54 -1008/11.

¹⁶ Cf. le Petit Larousse illustré : dictionnaire encyclopédique, 1992.

projet de réaffectation crédible¹⁷. Au demeurant, les bâtiments publics constituent des cibles privilégiées¹⁸. Néanmoins, l'occupation de propriétés privées se présente aussi. Pour ne pas avoir à dormir en rue, certaines personnes n'ont parfois pas d'autre solution que de trouver refuge dans un bâtiment vide. Ainsi, il a déjà été souligné « que le sans-abrisme puisse exister en présence d'un important parc de logements vides est le constat central sur lequel repose la moralité de l'occupation illégale »¹⁹. Dans ce contexte, squatter apparaît comme un acte de désobéissance civile ; en s'appropriant un bien dénué d'utilité, ses occupants matérialisent par eux-mêmes le droit à un logement décent²⁰ (consacré par l'article 23 de la Constitution – voy. *infra*). Dans leurs discours, les mouvements squat dénoncent, entre autres, « les logiques de développement urbain qui favorisent la spéculation des centres-villes autour de fonctions commerciales et de services, ce qui ne manque pas de provoquer le rétrécissement systématique des zones centrales d'habitat bon marché au profit d'espaces à haute valeur ajoutée »²¹.

CHAPITRE II. LE SQUAT LÉGAL : UNE OCCUPATION TEMPORAIRE ENCADRÉE

Certaines occupations, initialement sans titre, se poursuivent par la signature d'un contrat avec le propriétaire du bâtiment²². Les négociations ont lieu (ou non) avec le soutien du secteur associatif²³. En tolérant ainsi le séjour des squatteurs, le propriétaire voit son bien occupé (et entretenu) dans un cadre juridique établi durant une période de vide locatif²⁴. Les avantages sont réciproques : « les occupants trouvent ainsi à se loger, ne serait-ce que provisoirement, et le propriétaire de son côté évite une dégradation trop rapide de l'habitation

¹⁷ N. BERNARD, « Le squat, réappropriation alternative de l'espace urbain et vecteur du droit au logement », in *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Bruylant, 2009, pp. 230-231.

¹⁸ *Ibid.*, p. 231. À titre d'exemple, citons le squat d'un immeuble situé à la place Quetelet à Bruxelles et appartenant à la commune de Saint-Josse-ten-Noode.

¹⁹ T. DAWANCE, « Le squat collectif autogéré, une réponse à la crise urbaine », *La Revue Nouvelle*, 2008, N°2, p. 33.

²⁰ *Ibid.*, p. 33.

²¹ *Ibid.*, p. 35.

²² Certaines occupations sont dès leur début régulières : avant de s'introduire dans le lieu, le propriétaire du bâtiment (présumé inoccupé) est contacté pour proposer une négociation en vue de conclure une convention d'occupation temporaire.

²³ À savoir, des collectifs et associations qui s'engagent au nom du droit au logement, comme la Fédération bruxelloise de l'Union pour le Logement (FéBUL), Woningen 123 Logements, Communa, les Unions des Locataires, etc.

²⁴ V. GÉRARD, « Les conventions d'occupations, une piste dans la lutte contre les logements vides habitables ! », in *Du vide au vidange, un projet d'habitat solidaire dans des bâtiments vides à Bruxelles*, Stadslabo JES ; Pigment et Samenlevingsopbouw Brussel, 2016, disponible sur www.samenlevingsopbouwbrussel.be, p. 23.

tout en échappant à la taxe communale sur l'inoccupation et/ou à l'amende régionale²⁵ en la matière »²⁶ (voy. *infra*).

Aujourd'hui, un grand nombre d'acteurs, publics comme privés, et principalement en Région bruxelloise, ont saisi l'intérêt de la mise sur pied d'une telle convention d'occupation dans l'attente d'une réaffectation rentable de leur bâtiment²⁷. Ce sont précisément ses éléments caractéristiques qui constituent sa plus value recherchée par rapport à une location classique. La figure juridique d'une convention d'occupation temporaire a une souplesse que le contrat de bail n'a pas. Sa particularité repose sur le droit de révocation *ad nutum* accordé au concédant du droit d'occupation²⁸. Ainsi, le départ des lieux peut être exigé dès qu'un projet de rénovation aura pris de la consistance. Un préavis raisonnable et de courte durée est toutefois nécessaire²⁹.

En contrepartie de la jouissance continue du bien immobilier, l'occupant est nécessairement tenu de payer de manière périodique une « participation aux frais »³⁰. Le caractère onéreux du contrat le distingue du prêt à usage (régi par les articles 1875 et suivants du Code civil)³¹. En pratique, le prix est fixé environ 20% en dessous du loyer exigé pour un bien immobilier similaire³². En outre, n'étant pas régie par une loi *ad hoc* (la convention est dite « innommée »³³), la liberté contractuelle n'a ses limites que dans la contrariété à l'ordre public³⁴. Par ailleurs, le bien concerné échappe aux normes régionales de salubrité pour la simple raison

²⁵ Ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire, *M.B.*, 8 mai 2009 (voy. *infra*).

²⁶ N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », note sous Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *R.G.D.C.*, 2015, N° 7, p. 393.

²⁷ En Région bruxelloise, les propriétaires publics ayant déjà conclu une convention d'occupation temporaire sont notamment : Infrabel, Bruxelles Environnement, des sociétés de logement social (comme « le Foyer forestois », « le Foyer schaarbeekois », etc.) et la Régie foncière des propriétés communales de la ville de Bruxelles (Exemples cités par N. BERNARD, « L'urgence, la vacance immobilière et le droit au logement font rarement bon ménage », note sous Civ. Namur (Réf.), 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, N°3, p. 138).

²⁸ S. DAUPHIN, *Le contrat d'occupation précaire : une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps*, Faculté de droit et de criminologie, Université catholique de Louvain, 2016, Prom. : O. Jauniaux, p. 26 ; J.P. Bruxelles (2^e canton), 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, N°2, p. 486 (« S'agissant d'une convention précaire, le propriétaire de l'immeuble litigieux avait le droit d'y mettre fin à tout moment »).

²⁹ S. DAUPHIN, *op.cit.*, p. 27.

³⁰ Pour plus de développements à ce sujet, v. S. DAUPHIN, *op.cit.*, pp. 23 et s.

³¹ N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op.cit.*, p. 394.

³² S. DAUPHIN, *op.cit.*, p. 24.

³³ I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, Gand, Story Publishers, 2010, p. 12.

³⁴ N. BERNARD, « La convention d'occupation précaire : pourquoi, comment ? », in *Du vide au vidange, un projet d'habitat solidaire dans des bâtiments vides à Bruxelles*, *op.cit.*, p. 28.

qu'il n'est pas mis « en location »³⁵. Il est à souligner toutefois que la signature d'une convention d'occupation temporaire ne peut s'inscrire que dans un contexte particulier : le non recours à un bail classique est uniquement justifié lorsque le caractère précaire et provisoire de la situation des parties nécessite un assouplissement des règles juridiques³⁶.

Au-delà d'un accord signé entre deux parties, la convention s'articule parfois autour d'un projet (culturel, social ou politique³⁷) mené par ses occupants constitués en collectif. Ainsi, porteuse d'une dynamique positive qui répond à l'improductivité économique du bâtiment (et à son image de chancre urbain), l'occupation sous convention temporaire reçoit un meilleur accueil dans notre société que le squat dit « sauvage ». Toutefois, l'expérience montre que pour aboutir à un accord, l'entrée forcée est la stratégie la plus efficace pour pouvoir démarrer une négociation. D'une part, un propriétaire mis devant le fait accompli serait plus enclin à discuter, se rendant compte qu'une occupation temporaire de son bien par les squatteurs déjà installés est concevable (moyennant certaines modalités à convenir)³⁸. D'autre part, la formule de convention d'occupation temporaire n'est pas envisageable pour tout le monde, particulièrement pour les personnes extrêmement précarisées, ne disposant pas des ressources financières et intellectuelles nécessaires pour pouvoir accéder à ce type d'habitat³⁹.

CHAPITRE III. L'ORIGINE DE LA RÉFORME

SECTION I. UN SUJET POLITIQUE SENSIBLE

C'est en février 2003 que le squat de bâtiments fut pour la première fois l'objet d'une proposition de loi fédérale. La discussion est introduite au sein de l'arène parlementaire par trois représentants du parti politique CD&V⁴⁰: « le phénomène du squat des immeubles inoccupés a pris des proportions inquiétantes et il ne peut plus être toléré. [...] Le nombre d'immeubles squattés augmente de manière effrayante pour devenir un sérieux problème de société. En raison de l'insuffisance des dispositions du droit pénal et du droit civil belges, les

³⁵ N. BERNARD, « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », *op.cit.*, p. 395.

³⁶ S. DAUPHIN, *op.cit.*, p. 17 ; J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », note sous Comm. Gand, 22 décembre 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 166.

³⁷ Par exemple, l'organisation de tables d'hôtes, de cours de langue, de projections de films, ou encore d'ateliers d'art.

³⁸ Propos recueillis auprès de Monsieur S. Wanschoor, représentant de la Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (FÉBUL), entretien réalisé le 6 mai 2019.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Tony Van Parys, Jo Vandeurzen et Servais Verherstraeten.

propriétaires et les locataires légitimes éprouvent les pires difficultés à déloger les occupants illégaux »⁴¹. Les auteurs plaident pour une modification du Code pénal afin de rendre punissable l'intrusion et l'occupation sans ordre de l'autorité, sans le consentement du propriétaire (ou locataire) et hors les cas où la loi le permet, dans un bien immobilier – habité ou non – appartenant à autrui⁴². Cette première tentative d'incrimination du squat est rapidement abandonnée en raison de la fin de la législature. À la rentrée parlementaire d'octobre 2003, la même proposition est avancée⁴³, mais n'est jamais discutée car estimée non prioritaire par la majorité politique en place, aboutissant ainsi à la caducité du texte. Par la suite, en douze ans de temps, cinq tentatives sont successivement introduites⁴⁴. Les auteurs des différentes propositions convergent sur la certitude que l'occupation irrégulière d'un bien *habité* ne peut être tolérée. Par contre, ils divergent - quand bien même ils l'estiment opportun - sur la manière de réprimer le squat de bâtiments *vides*. En tout cas, l'assemblée législative ne s'est jamais précipitée à mettre le sujet à l'ordre du jour de l'agenda politique. Le paradoxe du nombre important de propositions avancées (au cours de plusieurs années par des élus de couleurs politiques différentes), mais non suivies d'avancées concrètes, met en évidence la complexité que suscite la question. Changement de paradigme en 2014 : les partenaires de la nouvelle majorité fédérale gouvernementale de droite et centre droite s'engagent en début de mandat à revoir la réglementation relative aux squats afin d'accélérer l'expulsion⁴⁵. Le choix d'inscrire cette réforme dans le texte de l'accord de gouvernement sous la section « sécurité – prévention » révèle, du moins implicitement, que dans l'imaginaire des acteurs politiques les squatteurs menacent la sécurité des citoyens et, dès lors, doivent être appréhendés comme des délinquants. De ce fait, en avril 2015, la Chambre des représentants est réinvitée à examiner une proposition de loi visant à adapter l'article 439 du Code pénal afin d'incriminer toute

⁴¹ Proposition de loi incriminant le squat d'immeubles et étendant l'incrimination de la violation de domicile, *Doc. parl.*, Chambre, 2002-2003, n°50-2283/1, p. 3.

⁴² Par l'extension du délit de violation de domicile (incriminé par l'article 439 du Code pénal) et par l'insertion d'un article 439bis afin de rendre l'introduction et le séjour illicites dans des immeubles *inoccupés* pareillement punissables ; *Doc. parl.* n°50-2283/1 (précité).

⁴³ Proposition de loi incriminant le squat d'immeubles et étendant l'incrimination de la violation de domicile, *Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n°51-366/1.

⁴⁴ Proposition de loi incriminant le squat d'immeubles et étendant l'incrimination de la violation de domicile, *Doc. parl.*, Sénat, 2007-2008, n°4-698/1 (CD&V) ; Proposition de loi insérant un nouvel article incriminant le squat dans le Code pénal, *Doc. parl.*, Chambre, 2010-2011, n° 53-932/1 (Vlaams Belang) ; Proposition de loi incriminant le squat d'immeubles et étendant l'incrimination de la violation de domicile, *Doc. parl.*, Chambre, 2010-211, n°53-1266/1 (CD&V) ; Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, *Doc. parl.*, Chambre, 2012-2013, n°53-2869/1 (Open Vld) ; Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne le squattage d'habitations, *Doc. parl.*, Chambre, 2013-2014, n°53-3151/1 (Sp.a).

⁴⁵ Accord de Gouvernement (Michel I) du 10 octobre 2014, disponible sur www.premier.be, p. 133.

occupation illicite d'immeubles⁴⁶. La préoccupation première est d'accorder davantage de moyens aux ayants droit, aux pouvoirs locaux et à la police pour qu'ils puissent réellement agir contre les atteintes flagrantes au droit de propriété⁴⁷. Dans son trajet parlementaire, cette proposition de loi (soutenue par les libéraux flamands), ne parvient pas à avancer au-delà de la simple prise en considération⁴⁸. Finalement, la question de l'incrimination du squat se repose en mars 2017 à la suite d'une affaire d'occupation à Gand qui fait polémique.

SECTION II. LE CAS GANTOIS : UNE OCCUPATION ILLÉGALE QUI FIT GRAND BRUIT

Les négociations parlementaires pour l'adoption d'une loi sur le squat de bâtiments se sont accélérées à la suite d'une occupation illégitime d'une maison de maître située dans la *Holstraat* à Gand. L'immeuble était inhabité car vendu en décembre 2016 à un couple résidant pour des motifs professionnels depuis trois ans au Vietnam⁴⁹. Les nouveaux propriétaires envisageaient d'intégrer l'habitation dès leur retour en Belgique afin d'y entamer des travaux de rénovation. Fin février 2017, un individu entre par effraction dans l'immeuble pour y installer, contre paiement, une famille Rom à la recherche d'un logement. Averti par les voisins et inquiet pour leur bien nouvellement acquis, le couple prévient depuis l'étranger la police locale de Gand. Celle-ci leur répond ne pas pouvoir intervenir. Redoutant une consommation d'énergies à leur charge et un risque d'incendie, les propriétaires s'adressent à leur bourgmestre, Daniël Termont. Celui-ci se dit également incompétent en vertu de la législation actuelle: « *als het niet om een bemeubeld pand gaat, kan het misdrijf woonstschennis niet worden weerhouden. En als het huis niet onbewoonbaar is, kan ik ze niet laten uitzetten* »⁵⁰. Au moment des faits, seule une *introduction* dans le bien d'autrui est susceptible de poursuites sur la base du délit de violation de domicile défini à l'article 439 du Code pénal⁵¹. Par ailleurs, l'incrimination se limite aux biens habités. Dès lors, à défaut de

⁴⁶ Doc. parl. n° 54-1008/1 (précité).

⁴⁷ *Ibid.*, p. 4.

⁴⁸ Pour être tout à fait complet, précisons que la même année deux autres propositions sont déposées (par CD&V et Vlaams Belang). Suite à quoi, en mai 2016, le sujet de squat de bâtiments est pour la première fois débattu en Commission de la Justice.

⁴⁹ Les lignes qui suivent sont basées sur un entretien avec Monsieur P. De Roo, propriétaire du bien, réalisé le 11 décembre 2018.

⁵⁰ Het Nieuwsblad, « Termont over krakers: "Draai de publieke opinie zoveel u wilt, maar ik kan niets doen. Punt" », 21 mars 2017, disponible sur www.nieuwsblad.be. Cet article cite le communiqué de presse du parquet de Flandre orientale: « *Volgens de vaststellingen gaat het niet om een bemeubeld pand, waardoor het misdrijf woonstschennis zoals actueel voorzien in het strafwetboek, niet kan worden weerhouden* ».

⁵¹ Aux termes de l'ancien article 439 du Code pénal, est puni celui qui, « sans ordre de l'autorité et hors les cas où la loi permet d'entrer dans le domicile des particuliers contre leur volonté, se sera introduit dans une maison,

base dans le Code pénal incriminant les faits commis *in casu*, les autorités policières ne peuvent légitimer une intervention.

Cependant, les autorités communales ne sont pas totalement désarmées face à une occupation sans titre ni droit. Gardien de l'ordre public au sein de sa commune, le bourgmestre a l'obligation de décréter le bien squatté inhabitable s'il présente pour les occupants, riverains ou passants un danger imminent pour leur sécurité ou leur santé⁵². Dans ce cas, en se basant formellement sur l'article 133 et matériellement sur l'article 135, §2, de la Nouvelle loi communale, le bourgmestre ordonne l'évacuation (voire même la démolition) du bien⁵³. Si nécessaire, la police locale assure l'exécution effective de la mesure commandée⁵⁴. C'est ainsi qu'en novembre 2013, une expulsion *manu militari* de plus de 200 personnes du « squat du Gesù » (un ancien couvent) eut lieu dans la commune bruxelloise de Saint-Josse-ten-Noode⁵⁵. Pour justifier son pouvoir d'action, le bourgmestre Emir Kir invoqua des nuisances sonores, des faits de délinquance et des conditions d'hygiène dramatiques⁵⁶. Pour en revenir au cas gantois, *a priori* le bourgmestre Daniël Termont aurait pu ordonner l'évacuation de la maison squattée, si risque d'incendie ou constat d'insalubrité il y eut⁵⁷. Le Conseil d'État retient comme faits permettant de qualifier un logement d'insalubre, notamment : l'accumulation de détritus à l'intérieur de l'habitation, la présence de rats, des problèmes graves d'humidité ou encore, l'absence de sanitaires en état de fonctionnement⁵⁸. Il est vrai que la famille Rom séjournait dans des conditions misérables. Toutefois, celles-ci n'étaient

un appartement, une chambre ou un logement habités par autrui, ou leurs dépendances, soit à l'aide de menaces ou de violences contre les personnes, soit au moyen d'effraction, d'escalade ou de fausses clefs ».

⁵² - La sécurité publique est en péril lorsque le bâtiment est partiellement ou totalement délabré et qu'il y a un danger d'effondrement, en raison d'un risque d'incendie ou d'une fissure au mur, par exemple (T. VANDROMME, « De bevoegdheden van de burgemeester in de strijd tegen vervallen en verkrotte woningen : artikel 135, §2, N.Gem. onderzocht », *R.W.*, 2011-2012, N°14, p. 640).

- Au sens de l'article 135, §2, de la Nouvelle loi communale, la notion de logement insalubre vise « une maison qui menace sérieusement de déclencher des maladies contagieuses et qui met en danger non seulement la santé d'éventuels occupants, mais la santé publique en général » (M. DUMONT, « Les bâtiments insalubres ou en ruine. Chronique de jurisprudence », *Aménagement-Environnement*, 1996, N°4, p. 199).

⁵³ Pour plus de développements à ce sujet, v. J. DEMBOUR, *Les pouvoirs de police administrative générale des autorités locales*, Bruylant, Bruxelles, 1956 et M. MULLER et V. RAMELOT, « La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles – salubrité publique : le pouvoir du bourgmestre », *Trait d'Union*, 2003, N°8, pp. 9 et s.

⁵⁴ Article 42 de la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux, *M.B.*, 5 janvier 1999.

⁵⁵ Cf. le site internet de l'ancien squat : www.gesusquat.be/historique.

⁵⁶ Sur base d'un rapport du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (14 octobre 2013) et d'un rapport du Service de l'hygiène de la commune (21 octobre 2013).

⁵⁷ « Considérant que l'article 135, §2, de la Nouvelle loi communale charge les communes de veiller notamment à la propreté et à la salubrité publiques [...] ; que les autorités locales sont ainsi chargées du soin de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qui trouvent leur origine dans l'existence de logements insalubres » (C.E., 19 avril 2007, Bouten, n°170.200, p. 5).

⁵⁸ *Ibid.*, p. 5.

pas de nature à engendrer un problème majeur d'hygiène publique rendant indispensable l'intervention du bourgmestre sur la base de l'article 135, §2, de la Nouvelle loi communale⁵⁹.

Si le squat de bâtiments inoccupés n'est pas une infraction pénale, ce n'est pas pour autant que le détenteur légitime doit tolérer la présence des intrus dans son bien. Cependant, pour pouvoir faire sortir le squatteur, l'ayant droit doit nécessairement introduire une procédure d'expulsion devant le juge de paix ou, en référé, devant le président du tribunal de première instance (voy. *infra*). Que ce soit le détenteur légitime lui-même qui doit introduire une action (à ses frais) - par ailleurs entravée de délais de procédure - pour récupérer la jouissance de son bien (dont il est pourtant privé par voie de fait) est ressenti comme une injustice. Il est difficile pour l'opinion publique de comprendre pourquoi un propriétaire (ou un locataire) ne peut pas tout simplement appeler la police pour déloger un individu qui séjourne sans titre ni droit son bien. L'impasse réside dans le principe constitutionnel de l'inviolabilité du domicile⁶⁰. Indéniablement liée au droit fondamental du respect de la vie privée et familiale⁶¹, la notion de domicile repose sur une assise factuelle et est indépendante du caractère légal ou illégal de l'installation⁶². Dès lors, le squatteur qui a fixé le siège principal de son existence dans le bien vacant, peut invoquer le principe de l'inviolabilité du domicile (ainsi que sa protection par les articles 148 et 439 du Code pénal) à l'encontre du détenteur légitime du bien et des autorités policières (voy. *infra*).

SECTION III. UNE LOI DE CIRCONSTANCE ?

Consterné par l'inertie des pouvoirs locaux, le couple gantois relate les faits dans un message *Facebook* qui, abondamment relayé, suscite au sein de l'opinion publique de nombreuses réactions, parfois haineuses et racistes à l'égard des occupants⁶³. Face à la pression médiatique et la réaction collective d'hostilité mobilisée par la peur et l'émotion, les politiciens se sentent obligés de rebondir. Le contexte est mûr pour défendre un nouveau texte qui modifie le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans titre ni droit. Plus étoffée que ses versions antérieures, la proposition de loi du 28 mars 2017 est cosignée

⁵⁹ Selon la formulation du Conseil d'État retenue dans l'arrêt précité.

⁶⁰ « Le domicile est inviolable; aucune visite domiciliaire ne peut avoir lieu que dans les cas prévus par la loi et dans la forme qu'elle prescrit » (Article 15 de la Constitution).

⁶¹ « Chacun a droit au respect de sa vie privée et familiale, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi [...] » (Article 22 de la Constitution).

⁶² N. BERNARD, « Refuser l'expulsion au nom de l'ordre public : pour les squatteurs aussi ? », note sous Cour eur. D.H., arrêt *Société Cofinco c. France*, 12 octobre 2010, *Rev.trim.D.H.*, 2011, p. 421.

⁶³ Suite à quoi le couple décide de poster un second message pour apaiser l'indignation et pour demander à la police de protéger la famille Rom contre d'éventuelles agressions.

par les quatre partis de la majorité fédérale⁶⁴. Rapidement, la Commission de la Justice est saisie. Le texte y est vivement débattu et remanié à plusieurs reprises.

La valeur accordée à la propriété est l'un des premiers arguments mobilisés. Un coauteur de la proposition introduit la discussion en avançant d'emblée : « l'occupation des immeubles vides par des squatteurs, qui violent ainsi le droit de propriété et minent de la sorte les fondements d'une cohabitation harmonieuse, est un problème récurrent dans notre société »⁶⁵. La discussion se concentre en outre sur le besoin de prendre pareillement en compte d'autres intérêts avec lesquels la défense du droit de propriété doit nécessairement coexister, tels que le droit au logement, le principe de la protection du domicile et la crise du logement (voy. *infra*). En fin de compte l'entièreté du débat se résume à un choix d'hiérarchisation de droits entre eux, impliquant un jugement de valeurs en opposition. Un choix conditionné par l'appartenance de chacun à une couleur politique donnée. L'impression générale que nous avons du débat est qu'il est resté binaire. Comme le fait remarquer la criminologue Marie-Sophie Devresse dans son analyse, la réflexion des parlementaires n'est pas poussée au-delà de l'alternative : punir le squat de bâtiments ou non, et s'il y a lieu de le faire, déterminer la situation visée par la nouvelle incrimination⁶⁶. Dans la majorité comme dans l'opposition, enlisés dans la discussion sur le droit de propriété et ses atteintes légitimes ou illégitimes, les députés semblent avoir perdu de vue un questionnement fondamental : en quoi une peine d'emprisonnement ou une amende constitue-t-elle une aide pour le propriétaire, dont la volonté première est de récupérer rapidement l'usage de son bien squatté ?

La situation particulière de Gand est citée, à plusieurs reprises, comme une des raisons motivant la proposition de loi. Parmi ses auteurs, cinq sont députés de la circonscription électorale de Flandre orientale. Détail qui n'a pas échappé à l'opposition : « il est dangereux de prendre des initiatives législatives à la suite d'événements concrets. Cela peut conduire à une législation à chaud dont la qualité laisse à désirer »⁶⁷. Selon certains, il s'agit d'une loi de circonstance pour répondre à un fait divers caricaturé et monté en épingle. Du côté

⁶⁴ Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, Amendements du 28 mars 2017, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54-1008/3 (Open Vld, CD&V, N-VA, MR).

⁶⁵ Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, Rapport de la première lecture fait au nom de la Commission de la Justice, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54-1008/7, p. 5.

⁶⁶ M.-S. DEVRESSE, « La pratique du Squat aujourd'hui pénalisée en Belgique. Retour sur un débat parlementaire », *Cahiers du Crid&P*, 2018, N°2, disponible sur www.uclouvain.be.

⁶⁷ *Doc. parl.* n°54-1008/7 (précité), p. 12.

néerlandophone, est utilisée l'expression *steekvlamwetgeving*⁶⁸. La critique est démentie par ses initiateurs : « la proposition de loi a été déposée avant que les médias ne parlent de squattage d'immeubles. Il n'est donc nullement question de politique de réaction à chaud »⁶⁹.

Conformément à l'article 28.1 du règlement de la Chambre des représentants⁷⁰, ont été auditionnés des personnes qui par leur position, action ou responsabilité sont proches du phénomène d'occupation illégitime du bien d'autrui⁷¹. La nécessité d'une procédure plus rapide et efficace en cas d'usurpation de logements *habités* est unanimement reconnue. Par contre, les considérations sont plus nuancées en cas d'occupation de biens *inhabités*. D'après le représentant de l'Union royale des juges de paix et de police, seul un renforcement de la procédure civile existante peut constituer une avancée significative pour le propriétaire d'un bien squatté⁷². De ce point de vue, l'ayant droit doit pouvoir engager une procédure d'expulsion devant le juge de paix de manière unilatérale (voy. *infra*). Pour le Syndicat flamand des professionnels de l'immobilier (CIB Vlaanderen⁷³), l'outrage que constitue la pratique du squat à la propriété privée est inacceptable. Une incrimination étendue est dès lors nécessaire : l'inoccupation d'un immeuble ne peut pas, en soi, légitimer le squat⁷⁴. Le représentant du *Vlaams Huurdersplatform* met en garde contre les effets indésirables de l'entrée en vigueur de la « loi squat » : les bailleurs de logements délabrés et les marchands de sommeil pourraient abuser des procédures pénales (en faisant passer leurs locataires pour des squatteurs)⁷⁵. Par leur lutte forcenée contre l'adoption de la loi, les associations de défense du droit au logement⁷⁶ revendiquent que « dans un contexte de crise du logement, il est indigne de criminaliser des personnes qui essaient de concrétiser leur droit au logement de manière alternative, en se logeant dans des bâtiments qui sont quand-même inoccupés »⁷⁷. Si certaines remarques des personnes auditionnées sont intégrées dans la proposition, d'autres sont

⁶⁸ « [De term steekvlamwetgeving wordt gebruikt] wanneer de wetgever na onvoldoende analyse en reflectie reageert op een incident dat de publieke opinie flink heeft beroerd: op een moment dat het stof nog neerddarwelt, ligt er al een wetsvoorstel op tafel. Steekvlamwetgeving vertoont niet zelden juridische hiaten, waardoor achteraf reparatiewetgeving nodig is » (www.taalteléfono.be/steekvlampolitiek).

⁶⁹ Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), p. 13.

⁷⁰ Article 28.1 du règlement de la Chambre des représentants, *M.B.*, 17 août 2018.

⁷¹ Cf. la transcription de l'audition du 4 juillet 2017 en annexe du Rapport de la première lecture fait au nom de la Commission de la Justice, Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), pp. 41 et s.

⁷² Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), p. 44.

⁷³ Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen.

⁷⁴ Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), pp. 42 et 43.

⁷⁵ *Ibid.*, p. 48.

⁷⁶ Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, la Fédération bruxelloise de l'Union pour le logement et le Réseau belge de lutte contre la pauvreté.

⁷⁷ Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, *Citoyenneté et pauvreté – Contribution au débat et à l'action politiques*, Rapport bisannuel 2016-2017, Bruxelles, p. 100.

ignorées, l'adoption effective de la loi en est la preuve. Quant à l'avis du Conseil d'État⁷⁸, celui-ci est largement pris en compte par les amendements déposés⁷⁹. Il s'agit principalement d'observations relatives à la légistique.

À l'issue de plusieurs réunions, la Commission s'accorde sur le texte final à présenter à la séance plénière fixée au 5 octobre 2017. Rien de vraiment novateur n'émerge des arguments échangés lors de la discussion générale, par rapport à tout ce qui a été dit en Commission. La fin est déjà écrite, il ne reste plus qu'à la confirmer par le vote de l'assemblée. C'est ainsi que le « projet de loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui » est adopté avec 84 voix (MR, Open VLD, CD&V et NVA) contre 29 voix (PS, cdH, DéFI et PTB)⁸⁰ et 22 abstentions (S.pa et Écolo-Groen).

SECTION IV. UN MÊME DISCOURS, DIFFÉRENTES RÉALITÉS

Préalablement à l'exposé du nouveau cadre réglementaire, relevons encore que le volet pénal de la proposition s'inspire de la législation introduite sept ans auparavant chez nos voisins néerlandais. Aux Pays-Bas le squat de bâtiments comme mouvement social et politique marque fortement la mémoire collective⁸¹. Pendant des décennies, le squat est toléré lorsqu'il s'agit d'un bien inhabité depuis plus d'un an⁸². Depuis l'entrée en vigueur en 2010 de la loi « KRAKEN EN LEEGSTAND »⁸³, tout bâtiment occupé sans titre ni droit peut rapidement être évacué par la police⁸⁴. Un squatteur risque jusqu'à deux ans d'emprisonnement⁸⁵. Soudainement, la pratique du squat fut considérée comme une menace pour les valeurs et les intérêts du pays. La criminalisation du squat en Belgique est portée par un discours politique

⁷⁸ Conformément à l'article 98.1-2 du Règlement de la Chambre (ainsi qu'aux articles 2, §1^{er}, et 84, §3, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État du 12 janvier 1973), la section législation du Conseil d'État apporte son examen sur la conformité du texte aux normes supérieures, ainsi que sur la compétence du Parlement fédéral en la matière.

⁷⁹ Cf. doc. parl. n°54-1008/5 (précité) et Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, Amendements du 12 juillet 2017, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n° 54-1008/6.

⁸⁰ Deux députés Écolo-Groen ont voté contre.

⁸¹ D. DADUSC et E. DEE, « The criminalisation of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands, England and Wales », in O'Mahony, L., O'Mahony, D. and Hickey, R., eds. *Moral rhetoric and the criminalisation of squatting: vulnerable demons?*, New York, Routledge, 2015, p. 115.

⁸² Ancien article 429sexies du Code pénal des Pays-Bas, abrogé le 1^{er} octobre 2010.

⁸³ Wet van 24 juli 2010 tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken in leegstand (Wet kraken en leegstand), *Staatsblad van het Koninkrijk der Nederland*, 17 augustus 2010.

⁸⁴ Article 551a du Code de procédure pénale des Pays-Bas.

⁸⁵ Article 138a du Code pénal des Pays-Bas.

similaire. La peur et le blâme sont mobilisés pour entretenir la représentation caricaturale du squatteur « punk à chiens », nécessairement drogué et vivant comme un parasite de la société.

Les débats parlementaires ne parlent que peu de la variété des profils et des raisons expliquant une occupation. À lire la criminologue Deanna Dadusc, « *describing squatters as a homogeneous movement is a categorization that gives the authorities the impression of controlling and understanding the phenomenon: thus helping actors such as police and politicians to show that “the problem” might be understood, handled and removed* »⁸⁶.

La réalité des squats est souvent mal comprise par ceux qui la réglementent. Ce qui aboutit à l'adoption d'une loi qui traite de manière indistincte des circonstances d'occupations qui peuvent être très différentes. Envisagé par certains comme un logement permanent, le squat est pour d'autres un point de chute ponctuel, au sein d'une trajectoire migratoire, par exemple⁸⁷. Il peut être « collectif, familial ou individuel, ouvert sur l'extérieur ou pas, en quête de visibilité ou au contraire de discrétion, insalubre ou confortable, situé en centre-ville ou en périphérie, payant ou gratuit, violent ou pacifique... »⁸⁸.

Dans certains cas, l'occupation s'articule autour d'un projet communautaire qui permet de régénérer du lien social, perdu autrefois. Les horizons socio-économiques et les origines culturelles y sont variés : familles africaines primo-arrivantes, jeunes en rupture familiale, sans papiers, étudiants souhaitant expérimenter un nouveau mode d'habiter, mères célibataires désargentées, artistes en quête d'un mode de vie communautaire, etc.⁸⁹ Ainsi, il y a lieu de distinguer le squat « choisi et militant » (bien souvent encadré par une convention d'occupation temporaire – voy. *supra*) et le squat « subi », répondant quant à lui (en premier lieu) à une nécessité de protection élémentaire, la démarche étant liée à la survie⁹⁰.

⁸⁶ D. DADUSC, *The Micropolitics of Criminalisation: Power, Resistance and the Amsterdam Squatting Movement*, Thèse de doctorat en criminologie, Universiteit Utrecht, 2017, Prom : G. van der Zwaan, p. 166.

⁸⁷ F. BOUILLON, « à quoi servent les squats ? Compétences des acteurs et ressources des lieux », *Revue française des affaires sociales*, 2002, N°2, p. 46.

⁸⁸ *Ibid.*, p. 47.

⁸⁹ *Ibid.*, p. 46.

⁹⁰ Propos recueillis auprès de la FéBUL (précité).

CHAPITRE IV. LA LOI DU 18 OCTOBRE 2017 ET SON VOLET PÉNAL

SECTION I. STRUCTURE

La loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui (ci-après, la « loi squat ») est entrée en vigueur le 16 novembre 2017, c'est-à-dire dix jours après sa publication au Moniteur belge. Le texte compte treize articles. L'ensemble est structuré en trois parties. Les premières dispositions ont pour objet une modification du Code pénal. De ce fait, le droit pénal connaît aujourd'hui trois incriminations distinctes relatives à l'introduction et l'occupation sans titre ni droit dans le bien d'autrui. Les peines d'emprisonnement et d'amende varient selon que l'incursion a lieu dans un bien habité ou inhabité. Par ailleurs, est puni plus sévèrement le squatteur qui refuse de donner suite à l'ordre d'expulsion prononcé.

La « loi squat » modifie également le Code judiciaire. Ainsi, aujourd'hui il existe une procédure spécifique d'expulsion devant le juge de paix pour occupation sans titre ni droit. Toutefois, pour pouvoir expulser un squatteur de son bien, le titulaire du bien ne doit pas nécessairement attendre qu'un jugement soit prononcé. C'est là qu'apparaît le véritable caractère novateur de « loi squat » : une demande d'évacuation d'un bien squatté peut dorénavant être formulée auprès de la police. En effet, l'article 12 de la « loi squat » accorde une compétence particulière au procureur du Roi. Celui-ci peut, après avoir entendu le squatteur concerné, ordonner l'évacuation des lieux dans un délai de huit jours. L'article 12 de la « loi squat » est une disposition autonome : elle n'est pas insérée dans quelque code que ce soit.

SECTION II. L'ARTICLE 439 DU CODE PÉNAL MODIFIÉ : L'ATTEINTE À L'INVOLABILITÉ DU DOMICILE COMMISE PAR UN PARTICULIER

L'article 2 de la « loi squat » complète la définition de l'incrimination reprise à l'article 439 du Code pénal. Ainsi, l'occupation sans titre ni droit d'un bien *habité*⁹¹ est dorénavant pénalement répréhensible sous le vocable de « violation de domicile ». L'ancien libellé de l'article 439 du Code pénal visait uniquement l'introduction dans le bien d'autrui. Dès lors, était seul susceptible de poursuites pénales celui, surpris en train de s'introduire (par violence,

⁹¹ « Est réputé maison habitée, tout bâtiment, tout appartement, tout logement, toute loge, toute cabane, même mobile, ou autre lieu servant à l'habitation » (Article 479 du Code pénal).

effraction ou fausses clefs⁹²) dans l'habitation d'autrui. Une fois l'acte matériel d'effraction accompli et l'auteur des faits installé dans le bien, l'infraction d'atteinte à l'inviolabilité du domicile d'autrui était achevée⁹³. Continuer à séjourner indûment dans le logement d'autrui ne tombait pas, avant l'entrée en vigueur de la « loi squat », sous le champ d'application de l'article 439 du Code pénal. Aujourd'hui, est pareillement incriminé le fait d'*occuper* ou *séjourner* dans un bien sans l'autorisation de ses habitants⁹⁴. Ainsi modifiée, le délit de violation de domicile est une infraction continue. Par conséquent, les actes propres à la procédure du flagrant délit peuvent être posés durant toute l'occupation litigieuse. Sur base de leurs compétences extraordinaires, le procureur du Roi et les officiers de police judiciaire disposent de deux moyens rapides et efficaces pour arrêter les occupants sans titre⁹⁵. À la demande du locataire ou du propriétaire, la police peut immédiatement s'introduire dans son habitation (le lieu des faits), ainsi que dans la résidence (éventuelle) du suspect (même en son absence) sans qu'un mandat de perquisition ne soit nécessaire, et ce pour y faire toutes les constatations utiles⁹⁶. En outre, les officiers de police judiciaire peuvent procéder, sans délai, à l'arrestation de tous les suspects surpris en flagrance⁹⁷. Ainsi, dorénavant la police peut immédiatement intervenir sur la base de l'article 439 du Code pénal pour évacuer les lieux. L'occupant illégitime du bien habité risque une peine d'emprisonnement de 15 jours à 2 ans et une amende de 26 euros à 300 euros (à majorer des décimes additionnels).

Certes, occuper une habitation sans autorisation des ayants droit est une pratique tout à fait condamnable et est d'ailleurs condamnée par l'ensemble des parlementaires, qui dès lors ont unanimement soutenu l'extension de l'incrimination de la violation de domicile. Il s'agit cependant d'un cas de figure extrêmement rare, rapporté vivement par les médias lorsqu'il se présente. Les difficultés soulevées par ce type d'occupation ne concernent cependant pas ce

⁹² Conformément à l'article 439 du Code pénal, l'intrusion dans le domicile doit avoir eu lieu violement, c'est-à-dire « à l'aide de menaces ou de violences contre des personnes, au moyen d'effraction, d'escalade ou de fausses clefs ». Celui qui entre par la porte d'entrée d'une habitation qui n'est pas fermée, ne commet pas de violation de domicile, même si l'intrusion a lieu contre la volonté de l'habitant (C. IDOMON et G. SMAERS, « Woonstschennis door particulier » *Comm. Straf.*, 2013, p. 10-11).

⁹³ G. SMAERS, « De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht », *R.W.*, 1986-1987, N°33, p. 2203.

⁹⁴ Aux termes des travaux préparatoires, l'élargissement de l'incrimination de la violation de domicile ne vise aucunement les litiges de type locatif ou familial ; Doc. parl., n°54-1008/5 (précité), pp. 14 et 15.

⁹⁵ Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'incriminer l'occupation d'un logement habité de façon illicite par une autre personne, ainsi que le fait de séjourner dans un tel logement ou de l'utiliser, *Doc. parl. Chambre*, 2016-2017, n°54-2446/1, p. 4.

⁹⁶ Doc. parl. n° 54-1008/5 (précité), p. 14 ; Articles 32 et 36 du Code d'instruction criminelle ; Article 1^{er} de la loi du 7 juin 1969 fixant le temps pendant lequel il ne peut être procédé à des perquisitions, visites domiciliaires ou arrestations, *M.B.*, 28 juin 1969.

⁹⁷ Article 1^{er} de la loi du 20 juillet 1990 relative à la détention préventive, *M.B.*, 14 août 1990 ; Article 15 de la loi du 5 août 1992 sur la fonction de police, *M.B.*, 22 décembre 1992.

qu'il est généralement convenu d'appeler un squat. Ainsi précise Olivier Monnart, représentant du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) : « légitimement, et surtout logiquement, un squatteur va privilégier un bâtiment où il pense qu'il ne sera pas expulsé trop rapidement [...] Les individus qui viennent occuper une maison pendant que les propriétaires sont en vacances, ou à l'hôpital, sont des cas marginaux. Et actuellement, c'est surtout le fait de bandes qui n'occupent même pas elles-mêmes les lieux, mais qui les louent à d'autres personnes, elles aussi victimes. C'est une volonté de s'enrichir qui est tout à fait condamnable et qui n'a rien à voir avec la pratique du squat [...] Il est important de distinguer la pratique du squat social, très majoritaire, de celle du *double housing* mafieux, ponctuelle »⁹⁸.

SECTION III. L'ARTICLE 442/1 DU CODE PÉNAL AJOUTÉ : LE DÉLIT DE SQUAT

L'article 3 de la « loi squat » introduit deux nouvelles incriminations autonomes dans le Code pénal par l'insertion de l'article 442/1. Le paragraphe 1^{er} érige en infraction le fait de pénétrer, occuper ou séjourner, de quelque façon que ce soit⁹⁹, dans la maison non habitée, l'appartement, la chambre, le logement ou tout autre local non habité d'autrui (ou leurs dépendances¹⁰⁰), sans titre ni droit qui donne accès au bien concerné ou qui permet de l'utiliser ou d'y séjourner. La pénalisation a une portée très large : est également visé le squatteur d'un bien mobilier (pouvant ou non servir de logement), d'un bateau ou d'une caravane, par exemple¹⁰¹. De plus il n'est pas exigé que le bien concerné soit un logement au sens strict du terme, à savoir l'adresse à laquelle le propriétaire ou le détenteur légitime du droit d'usage est inscrit dans le registre de la population ; il peut s'agir d'une résidence de vacances¹⁰². Le squat de « tout autre local » (qu'une maison, un appartement ou une chambre) tombe lui aussi sous coup le de l'article 442/1, § 1^{er}. De ce fait, certaines actions de protestations sociales – une occupation d'entreprise ou local universitaire, par exemple – sont

⁹⁸ Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), pp. 49 et 50.

⁹⁹ « En cas d'utilisation de la formulation 'menaces ou violences contre les personnes, soit au moyen d'effraction, d'escalade ou de fausses clés', le squatteur malhonnête pourrait prétendre qu'il est entré simplement par la porte ouverte. Le contraire serait très difficile, voire impossible à prouver, ce qui entraînerait l'impossibilité de punir le squatteur » (Doc. parl. n° 54-1008/5 (précité), p. 16).

¹⁰⁰ Un abri de jardin ou un boxe de garage, par exemple (L. LEMMENS et K. MEES, « Le squattage est désormais punissable », Wolters Kluwer Belgium, 2017, disponible sur www.polinfo.kluwer.be).

¹⁰¹ Doc. parl. n°54-1008/3 (précité), p. 17.

¹⁰² *Ibid.*, p. 17

susceptibles de poursuites pénales¹⁰³. *A contrario*, l'occupation sans autorisation d'un terrain n'entre pas dans la définition de l'article 442/1, § 1^{er}¹⁰⁴.

Ainsi, dorénavant, une personne qui squatte – et donc occupe sans titre ni droit – un bien inhabité risque une peine de prison de 8 jours à 1 mois et/ou une amende de 26 euros à 100 euros (à majorer des décimes additionnels). La peine est moins sévère que celle retenue pour l'infraction de violation de domicile. Ce qui se justifie selon les auteurs de la loi dès lors que le squat d'un immeuble inhabité a moins un impact direct sur le détenteur légitime du bien¹⁰⁵. Le ministère public ne peut poursuivre d'office : le délit de squat est une infraction réclamant une plainte d'une personne ayant un titre ou un droit sur le bien concerné¹⁰⁶.

Le deuxième paragraphe de l'article 442/1 du Code pénal érige en infraction le fait de ne pas donner suite à l'expulsion ordonnée par le juge de paix ou le procureur du Roi. Nous y reviendrons.

SECTION IV. BIEN HABITÉ VS. BIEN INHABITÉ : UNE DISTINCTION NÉCESSAIRE

Le volet pénal de la loi du 18 octobre 2017 prescrit des règles distinctes selon que l'occupation a lieu dans « un bien habité par autrui » ou dans « un bien non habité d'autrui ». L'existence ou non d'indices d'une habitation effective des lieux détermine si les faits doivent être qualifiés de *délit de violation de domicile* (sur la base de l'article 439 du Code pénal) ou de *délit de squat* (au sens de l'article 442/1, §1^{er}, du Code pénal). Lorsque les autorités policières sont appelées sur les lieux pour y constater une possible infraction, il leur appartient par priorité de définir s'il s'agit d'un bien habité ou non habité¹⁰⁷. La distinction est loin d'être une question de forme seulement : l'orientation des poursuites en dépend.

¹⁰³ *Ibid.* p. 17.

¹⁰⁴ T. VANDROMME, « De nieuwe krakerswet van 18 oktober 2017 », *R.W.*, 2017-2018, N° 37, p. 1444. Il peut cependant être mis fin à l'occupation sans droit ni titre d'un terrain en application de la procédure spécifique d'expulsion devant le juge de paix (voy. *infra*), en ce sens v. J.P. Hal, 12 mars 2019, *Res Jur.Imm.*, 2019, N°1, pp. 31 et s.

¹⁰⁵ Doc. parl. n°54-1008/3 (précité), p. 17.

¹⁰⁶ Article 442/1, §2, 3°, du Code pénal.

¹⁰⁷ Circulaire n°COL 02/2019 du Collège des procureurs généraux du 4 avril 2019 relative à la politique de recherches et de poursuites en matière de squat (en application de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui), disponible sur www.om-mp.be, point 2.5.2.

Aux termes des travaux préparatoires, un bien est habité lorsqu'il est réellement utilisé comme logement¹⁰⁸, que ce soit de manière permanente, temporaire ou intermittente¹⁰⁹. Par conséquent, celui qui s'introduit ou séjourne sans titre ni droit dans un immeuble de bureau est punissable sur pied de l'article 442/1, §1^{er}, du Code pénal¹¹⁰. D'après la jurisprudence de la Cour de cassation, un bien habité au sens de l'article 439 du Code pénal suppose une occupation réelle et habituelle¹¹¹. Dès lors, un bâtiment momentanément inoccupé en vue d'une rénovation, d'une vente ou d'une location ne peut être qualifié de « bien habité »¹¹². Il en va de même pour le bien laissé vide pour des raisons délibérées et spéculatives, ainsi que pour le bâtiment négligé par son propriétaire¹¹³. Par contre, un bien (temporairement) inoccupé par ses habitants légitimes (en raison par exemple d'une hospitalisation ou d'un séjour à l'étranger) est toujours considéré comme une habitation¹¹⁴.

L'attribution de la qualité d'habitation à un lieu lui fait bénéficier de la protection fondamentale de l'inviolabilité du domicile. Garantie par l'article 15 de la Constitution, l'inviolabilité est une protection juridique (car établie en droit) du domicile et de ses occupants contre toute incursion illégale d'une autorité publique¹¹⁵. Sur le plan international, le principe de l'inviolabilité du domicile est consacré par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'Homme (ci-après « CEDH »)¹¹⁶ et l'article 17 du Pacte International relatif aux droits civils et politiques¹¹⁷. D'après la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme, la nécessité impérieuse de rendre un lieu inviolable dépend de circonstances factuelles, notamment de l'existence de liens suffisants et continus

¹⁰⁸ Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), p. 30.

¹⁰⁹ J. LECLERCQ, « Attentats à la liberté individuelle et à l'inviolabilité du domicile, commis par des particuliers », *Novelles. Droit pénal*, t. IV, Bruxelles, Larcier, 1989, p. 129.

¹¹⁰ Circulaire n°COL 02/2019 (précité), point 3.5.

¹¹¹ Cass., 21 octobre 1992, *J.T.*, 1993, p. 161.

¹¹² Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), p. 11

¹¹³ Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), pp. 24 et 30.

¹¹⁴ Circulaire n°COL 02/2019 (précité), point 2.5.2.

¹¹⁵ En effet, la Loi peut déroger au principe de l'inviolabilité du domicile (voy. *infra*).

¹¹⁶ « 1. Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance. 2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui ».

¹¹⁷ « 1. Nul ne sera l'objet d'immixtions arbitraires ou illégales dans sa vie privée, sa famille, son domicile ou sa correspondance, ni d'atteintes illégales à son honneur et à sa réputation.

2. Toute personne a droit à la protection de la loi contre de telles immixtions ou de telles atteintes ».

avec le bien concerné¹¹⁸. Dès lors, la notion de domicile doit être entendue dans une acceptation large : elle ne se limite pas à la définition retenue par l'article 102 du Code civil¹¹⁹ et sa protection n'est pas dépendante d'une inscription régulière dans le registre de la population¹²⁰. L'habitation effective est donc une question de fait¹²¹.

Concrètement, en droit belge, la protection est assurée par une incrimination pénale. L'article 148 du Code pénal sanctionne le fonctionnaire (de l'ordre administratif ou judiciaire) qui s'introduit dans le domicile d'un habitant, contre le gré de celui-ci, et sans ordre d'un juge d'instruction¹²² ou sans justification légale¹²³. En effet, la protection n'est pas illimitée : le droit au respect du domicile peut être violé « dans les cas prévus par la loi et dans la forme qu'elle prescrit »¹²⁴. Les articles 439 et suivants du Code pénal répriment l'atteinte non justifiée au domicile d'autrui commis par un particulier. L'intention du législateur pénal n'était pas de protéger le bâtiment en tant que tel, mais plutôt la tranquillité et sécurité de ses habitants, composante du droit à la vie privée et familiale¹²⁵. Dès lors, le bien concerné doit avoir été effectivement occupé, faute de quoi la *ratio legis* de la protection disparaît¹²⁶. À titre d'illustration, la Cour de cassation a déjà jugé que « sur base des constatations qu'aucune personne n'est inscrite à une adresse spécifique, qu'il ressort des informations de la police que l'immeuble était inoccupé [...] et qu'il y avait une absence totale de mobilier, de vêtements ou d'équipements ménagers, le juge peut légalement considérer [...] que le lieu n'était pas couvert par le droit à l'inviolabilité de la vie privée »¹²⁷.

¹¹⁸ Cour eur. D.H., arrêt *Gillow c. Royaume-Uni*, 24 novembre 1986, §46; Cour eur. D.H., arrêt *Buckley c. Royaume-Uni*, 25 septembre 1996, §§52-54 ; Cour eur. D.H., arrêt *Prokopovitch c. Russie*, 18 février 2005, §36 ; Cour eur. D.H., *Isildak c. Turquie*, 30 septembre 2008, §46.

¹¹⁹ « Le domicile de tout Belge, quant à l'exercice de ses droits civils, est au lieu où il a son principal établissement » (Article 102 du Code civil).

¹²⁰ Corr. Nivelles 11 janvier 1999, *J.L.M.B.*, 2000, N°10, p. 422.

¹²¹ T. VANDROMME, « De nieuwe krakerswet van 18 oktober 2017 », *op.cit.*, p. 1444.

¹²² Sur base d'un mandat de perquisition (articles 87 et s. du C.i.cr.) ou d'un réquisitoire de saisie (articles 35 et s. du C.i.cr.)

¹²³ Dans certaines circonstances, une visite domiciliaire sans mandat de perquisition est autorisée par la Loi : v. par exemple, l'article 32 du Code d'instruction criminelle (en cas de flagrant crime ou délit), ou l'article 6bis de la loi du 24 février 1921 sur les drogues qui autorise les officiers de police judiciaire à pénétrer librement à toute heure, dans les locaux qui servent à la fabrication, à la préparation, à la conservation, à l'entreposage des substances visées par la loi.

¹²⁴ Article 15 de la Constitution.

¹²⁵ G. SMAERS, « De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht », *op.cit.*, p. 2205.

¹²⁶ *Ibid.*, p. 2205.

¹²⁷ Cass., 6 juillet 2010, *Arr. Cass.*, 2010, p. 2031.

SECTION V. LA PROTECTION DU DOMICILE, ÉGALEMENT POUR LE SQUAT ?

L'atteinte à l'inviolabilité du domicile est à distinguer de l'atteinte au droit de propriété (que le droit pénal n'incrimine d'ailleurs pas). Le délit de violation de domicile ne protège pas la possession du bien, mais la vie privée de ses habitants¹²⁸. Le bénéfice de l'inviolabilité du domicile ne se limite donc pas aux titulaires d'un droit de propriété. Au contraire, le propriétaire n'est pas toujours l'habitant de son bien (en cas de location ou d'utilisation du bien par l'usufruitier, par exemple). Cette précision sous-entend-elle qu'un occupant sans titre ni droit peut pareillement refuser (à l'égard de la police ou l'ayant droit) toute introduction illégitime au sens des articles 148 et 439 du Code pénal ? Admettre ceci, c'est reconnaître qu'un individu qui entre indûment chez autrui et qui s'y installe avec l'intention d'y habiter, peut, nonobstant l'illégalité de son séjour, faire valoir le principe de l'inviolabilité du domicile. Concrètement, la question que nous posons est donc : un bien squatté peut-il se voir attribuer la qualité de domicile au sens de l'article 15 de la Constitution ?

Selon les écrits préparatoires de la loi du 5 août 1992 sur la fonction de police¹²⁹, un immeuble squatté n'est pas un « immeuble abandonné » au sens de l'article 26 de ladite loi¹³⁰. Ainsi, un agent ne peut pénétrer d'initiative dans un lieu occupé par un squatteur¹³¹. Cette idée suggère-t-elle que le squat doit pouvoir être protégé ?

Selon une certaine doctrine, pour bénéficier du principe de l'inviolabilité il faut avoir la permission de séjourner dans le bien : « Le titre en vertu duquel le local est habité est indifférent [...] : propriété, location, simple tolérance ou permission, à condition toutefois que la présence sur les lieux de l'occupant n'apparaisse pas avec évidence comme absolument illégitime »¹³². Ainsi, un individu qui s'introduit sans titre ni droit dans un bâtiment, violant de la sorte la propriété immobilière d'autrui, ne serait invoquer à son profit l'inviolabilité du domicile. Généralement, cette position doctrinale ne trouve pas écho auprès des juges. À titre d'illustration, citons une décision marquante du Tribunal correctionnel de Louvain (1977)

¹²⁸ T. VANDROMME, «Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht) », *R.W.*, 2014-2015, p. 1366.

¹²⁹ Projet de loi sur la fonction de police, Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, 1990-1991, n°1637/1, p. 97.

¹³⁰ « Les fonctionnaires de police peuvent toujours pénétrer dans les lieux accessibles au public ainsi que dans les biens immeubles abandonnés, afin de veiller au maintien de l'ordre public et au respect des lois et des règlements de police. Ils peuvent toujours pénétrer en ces mêmes lieux afin d'exécuter des missions de police judiciaire [...] » (Article 26 de la loi sur la fonction de police du 5 août 1992, *M.B.*, 22 décembre 2012).

¹³¹ H. BERKMOES, M. DE MESMAEKER, E. DE RAEDT et A. LINERS, *La loi sur la fonction de police (le manuel de la fonction de police)*, Bruxelles, Editions Politeia, 2015, p. 612.

¹³² M. RIGAUX et P.-E. TROUSSE, *Les crimes et les délits de Code Pénal*, Brussel, Bruylant, 1952, Vol. 2, p. 112.

déclarant illégale la visite domiciliaire exécutée sans mandat de justice et sans l'autorisation de l'occupant du bien squatté :

« *Onwettig zijn vaststellingen en inbeslagnemingen verricht door de Rijkswacht nadat deze, zonder bevel tot huiszoeking en zonder instemming van de 'bewoner', is binnengetrepen in een 'niet bewoond huis' waarin een verdachte persoon onderdak zou hebben gezocht en waar uit een briefje aan de niet slotvaste achterdeur kleefde en uit de aanwezigheid in het huis van wat kledij, een veldbed met deken, enig proviand en een gasstel, duidelijk afgeleid kon worden dat het huis in feite wel 'bewoond' was* »¹³³.

Selon nous, il convient d'appliquer le principe général de droit suivant lequel les droits fondamentaux ont une portée large. La protection de l'inviolabilité du domicile devrait donc pouvoir s'appliquer indépendamment de la durée de l'habitation et de sa régularité. D'autant plus que la protection a pour premier but la sauvegarde du rapport personnel que l'habitant entretient avec son lieu de vie. Dès lors, un squatteur qui s'installe dans un bâtiment inoccupé a également droit à ce que sa vie privée soit sauvegardée.

Aujourd'hui, il est de jurisprudence constante que le droit au respect du domicile est indépendant de la détention d'un titre ou d'un droit sur le bien concerné. Aux termes de la Cour européenne des droits de l'Homme « la notion de domicile au sens de l'article 8 de la CEDH ne se limite pas au domicile légalement occupé ou établi »¹³⁴. Un squatteur n'est donc pas privé du principe de l'inviolabilité du domicile, au motif qu'il occupe le bien sans titre ni droit. *Quid* toutefois si l'occupant, en s'introduisant dans un bien *habité*, a lui-même porté atteinte au droit à l'inviolabilité du domicile de l'habitant légitime ? L'intérêt de protéger la vie privée de l'occupant effectif et actuel (le squatteur) doit-il l'emporter au détriment de la protection du domicile de l'occupant originaire et légitime ? Dans ce cas de figure – extrêmement rare en pratique, rappelons-le – il est communément reconnu que l'habitant légitime maintient le bénéfice de la protection de son domicile qui prévaut toujours sur quelle que revendication que l'habitant irrégulier pourrait invoquer¹³⁵. Ainsi, un individu qui s'introduit dans une maison dont l'habitant légitime se trouve, par exemple, hospitalisé ou en voyage, ne peut opposer le bénéfice des articles 148 et 439 du Code pénal¹³⁶.

¹³³ Corr. Louvain, 3 juin 1977, *R.W.*, 1977-1978, pp. 1770 et s.

¹³⁴ Cour eur. D.H., arrêt *Prokopovitch c. Russie*, 18 février 2005, §36.

¹³⁵ M. SCHUCKINK KOOL, *De rechtspositie van krakers jegens de overheid*, Faculté de droit et de criminologie, Universiteit Den Haag, Prom. D. van Ekelenburg, 2001, p. 17.

¹³⁶ T. VANDROMME, « Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht) », *op.cit.*, p. 1366.

À partir de quand un squatteur est-il réputé être l'habitant du bien concerné, lui permettant d'invoquer le droit au respect du domicile ? En d'autres termes, quels sont les indices qui permettent d'affirmer que le bien squatté abrite dorénavant la vie privée du squatteur ? Habiter doit se faire *de facto et animo* : la protection est reconnue dès qu'il ressort des circonstances factuelles que le squatteur a la volonté d'établir son habitation dans le lieu occupé par lui¹³⁷. Cette « volonté d'habitation » peut (déjà) s'exprimer par l'exécution de travaux de réaménagement ou la simple mise en place de mobilier¹³⁸. Une certaine continuité dans l'occupation est requise¹³⁹. Cette exigence est appréciée d'autant plus strictement que l'irrégularité de l'occupation est évidente¹⁴⁰.

En principe donc, un individu qui squatte un bien *inhabité* peut faire valoir la protection de l'inviolabilité du domicile¹⁴¹. Ceci lui permet de défendre l'accès au squat à l'égard du propriétaire (et *a fortiori*, de toute autre personne) sur la base de l'article 439 du Code pénal. Cette protection pénale d'inviolabilité du domicile n'accorde pas pour autant au squatteur le droit civil d'occuper le bien d'autrui. Le fondement civil de l'occupation fait défaut lorsqu'il n'est pas donné conventionnellement autorisation par l'ayant droit de séjourner dans le bien¹⁴². Quant à la police judiciaire – sous peine des sanctions financières et/ou d'emprisonnement prévues à l'article 148 du Code pénal – elle peut entrer dans le squat uniquement sur ordre d'un juge d'instruction (pour les nécessités d'une affaire en cours d'instruction) ou en cas de flagrant crime ou délit¹⁴³. En effet, conformément à l'article 87 du Code d'instruction criminelle¹⁴⁴, un juge d'instruction, ou par délégation un officier de police

¹³⁷ La doctrine néerlandophone utilise l'expression « *uit feitelijkheden blijkende bewoningswil* » (M. SCHUCKINK KOOL, *op.cit.*, p. 17).

¹³⁸ A.Q.C. TAK, *Het huisrecht*, Utrecht, Hoenderloo's uitgeverij, 1973, p. 11 (Cité par M. SCHUCKINK KOOL, *op.cit.*, p. 17).

¹³⁹ G. SMAERS, « De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht », *op.cit.*, p. 2215.

¹⁴⁰ *Ibid.*, p. 2215.

¹⁴¹ La jurisprudence aux Pays-Bas est plus explicite à ce sujet, v. par exemple Hoge Raad (NL), 9 octobre 2009, *N.J.B.*, 2009, pp. 2436 et s. (« *Kraker beschikt met betrekking tot het pand over een huisrecht. De ontruiming, die een inbreuk oplevert op dit grondwettelijke en verdragsrechtelijk beschermde recht, dient te berusten op een in een formele wet neergelegde en daarin voldoende kenbaar en voorzienbaar omschreven bevoegdheid* ») ; Hoge Raad (NL), 28 octobre 2011, *N.J.B.* 2011, pp. 2677 et s. (« *Aan verweerder c.s. komt het huisrecht toe en zij kunnen uit hoofde van hun, ook door art. 12 Gw gewaarborgde, huisrecht aanspraak maken op bescherming van art. 8 EVRM* »).

¹⁴² G. SMAERS, « De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht », *op.cit.*, p. 2215.

¹⁴³ Articles 32 et 36 du Code d'instruction criminelle ; Article 1^{er} de la loi du 7 juin 1969 fixant le temps pendant lequel il ne peut être procédé à des perquisitions, visites domiciliaires ou arrestations, *M.B.*, 28 juin 1969.

¹⁴⁴ « Le juge d'instruction se transportera, s'il en est requis, et pourra même se transporter d'office dans le domicile [de l'inculpé], pour y faire la perquisition des papiers, effets, et généralement de tous les objets qui seront jugés utiles à la manifestation de la vérité » (Article 87 du C.i.cr).

judiciaire auxiliaire du procureur du Roi (article 89bis C.i.cr.¹⁴⁵), est seul habilité à exécuter une perquisition pour toute infraction relevant de sa compétence. Cependant, en cas de flagrant crime ou délit¹⁴⁶, la police judiciaire peut s'introduire d'initiative (c'est-à-dire sans mandat de perquisition) dans le bien squatté, afin d'y constater la situation irrégulière et d'arrêter les occupants sur la base de l'article 1^{er} de la loi du 20 juillet 1990 relative à la détention préventive¹⁴⁷.

SECTION VI. CONDITIONS À L'ENTRÉE DE LA POLICE DANS UN BIEN SQUATTÉ

L'impasse qui posait précisément problème avant l'entrée en vigueur de la « loi squat », est l'absence d'une base légale qui incrimine l'occupation sans titre ni droit dans le bien d'autrui. Or, en vertu de l'article 12 de la Constitution, « nul ne peut être poursuivi que dans les cas prévus par la loi, et dans la forme qu'elle prescrit ». Par ailleurs, pour être justifiée au regard de l'article 8.2 de la CEDH, une ingérence dans le droit au respect du domicile (que constitue l'entrée de la police dans un squat) doit être « prévue par la loi » et nécessaire¹⁴⁸, dans une société démocratique pour répondre à un ou plusieurs des buts légitimes que la disposition énumère¹⁴⁹. Ce qui signifie que la mesure incriminée doit avoir une base (suffisamment accessible et précise) en droit interne¹⁵⁰. Dès lors, faute de norme applicable à la situation de squat, un fonctionnaire de police n'était pas habilité à intervenir sur-le-champ. C'est à ce titre que la loi du 18 octobre 2017 est venue combler le vide juridique.

Pour résumer, après avoir constaté que l'ayant droit est effectivement victime d'un délit de violation de domicile (occupation sans titre ni droit dans un bien *habité* sur la base de l'article

¹⁴⁵ « Le juge d'instruction peut déléguer, pour procéder à la perquisition et à la saisie, un officier de police judiciaire de son arrondissement ou de l'arrondissement où les actes doivent avoir lieu [...] » (Article 89bis du C.i.cr.).

¹⁴⁶ « Dans tous les cas de flagrant délit, lorsque le fait sera de nature à entraîner une peine criminelle, le Procureur du Roi se transportera sur lieu, sans aucun retard, pour y dresser les procès-verbaux nécessaires à l'effet de constater le corps du délit, son état, l'état des lieux, et pour recevoir les déclarations des personnes qui auraient été présentes, ou qui auraient des renseignements à donner [...] » (Article 32 du C.i.cr.) ; « Si la nature du crime ou du délit est telle, que la preuve puisse vraisemblablement être acquise par les papiers ou autres pièces et effets en la possession du prévenu, le Procureur du Roi se transportera de suite dans le domicile de l'inculpé, pour y faire la perquisition des objets qu'il jugera utiles à la manifestation de la vérité » (Article 36 du C.i.cr.).

¹⁴⁷ Article 1^{er} de la loi du 20 juillet 1990 relative à la détention préventive, *M.B.*, 14 août 1990.

¹⁴⁸ Il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre la mesure et le but en question (Cour eur. D.H., arrêt *affaire Z. c. Finlande*, 25 février 1997, §105)

¹⁴⁹ La mesure doit poursuivre l'une des finalités suivantes : la sécurité nationale, la sécurité publique, le bien-être économique du pays, la défense de l'ordre, la prévention des infractions pénales, la protection de la santé ou de la morale et la protection des droits et libertés d'autrui.

¹⁵⁰ Cour eur. D.H., arrêt *Camenzind c. Suisse*, 16 décembre 1997, §37; Cour eur. D.H., arrêt *Kopp c. Suisse*, 25 mars 1998, §55 ; Cour eur. D.H., arrêt *Amann c. Suisse*, 16 février 2000, §50 ; Cour eur. D.H., arrêt *Golovan c. Ukraine*, 5 juillet 2012, §§65-66.

439 du Code pénal) ou d'un délit de squat (occupation sans titre ni droit dans un bien *inhabité* sur la base de l'article 442/1, §1^{er}, du Code pénal) les autorités policières peuvent d'initiative pénétrer dans le bien concerné pour mettre fin à l'infraction et pour accomplir les constatations utiles à l'enquête. Quant à l'occupation d'un bien *habité*, la possibilité d'intervention immédiate depuis l'entrée en vigueur de la loi du 18 octobre 2017, tient au fait qu'un fonctionnaire de police est en droit (grâce à l'incrimination de l'occupation prévue à l'article 439 du Code pénal), de procéder à l'arrestation de l'occupant surpris en flagrant délit de violation de domicile en vue de le placer en détention préventive (si par après un mandat d'arrêt est délivré conformément à l'article 16 de la loi du 20 juillet 1990¹⁵¹). Est bénéficiaire du droit au respect de l'inviolabilité du bien concerné, l'habitant légitime uniquement. Dès lors, il appartient à lui seul (et non à l'occupant irrégulier) d'autoriser les fonctionnaires de police à s'introduire dans son domicile pour libérer les lieux¹⁵². Dans le cas d'une occupation sans titre ni droit d'un bien *inhabité* par contre, le squatteur peut faire valoir le principe de l'inviolabilité de son domicile. Cependant, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 18 octobre 2017, la police judiciaire est habilitée à déroger à ce principe et donc à s'introduire dans le squat, malgré le refus de l'occupant. Et ceci grâce à l'incrimination de l'occupation prévue à l'article 442/1, §1^{er}, du Code pénal, permettant aux autorités policières de justifier leur action sur la base de l'article 32 du Code d'instruction criminelle (qui autorise une visite domiciliaire sans mandat du juge d'instruction en cas de flagrant délit). Le principe de l'inviolabilité du domicile n'est donc plus un obstacle à l'intervention des autorités policières dans un bien squatté.

Sur un point néanmoins une précision s'impose : le titre légal dont dispose dorénavant un fonctionnaire de police pour s'introduire dans un bien squatté, n'établit pas un fondement légal pour libérer les lieux¹⁵³. En outre, contrairement au cas d'occupation d'un bien *habité*, la police ne peut procéder à l'arrestation préventive du squatteur. La peine du délit de squat fixée par l'article 442/1, §1^{er}, du Code pénal n'atteint pas le seuil d'un an d'emprisonnement requis pour délivrer un mandat d'arrêt sur la base de l'article 16 de la loi du 20 juillet 1990. L'incrimination à elle seule ne permet donc pas à l'ayant droit de récupérer la jouissance des

¹⁵¹ « En cas d'absolue nécessité pour la sécurité publique seulement, et si le fait est de nature à entraîner pour l'inculpé un emprisonnement correctionnel principal d'un an ou une peine plus grave, le juge d'instruction peut décerner un mandat d'arrêt » (Article 16, §1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 20 juillet 1990 relative à la détention préventive, *M.B.*, 14 août 1990).

¹⁵² Article 46 C.i.cr.

¹⁵³ T. VANDROMME, «Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht) », *op.cit.*, p. 1367.

lieux. Par ailleurs, l'évacuation d'un bien squatté implique l'expulsion du squatteur de son logement. Par conséquent, l'intervention d'un juge est nécessaire. Et ceci afin que la mesure d'expulsion soit conforme à la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme. Précisément au paragraphe 50 du célèbre arrêt *McCann et autres c. Royaume-Uni* (2008)¹⁵⁴, il est dit que « la perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile. Toute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir faire examiner la proportionnalité de cette mesure par un tribunal indépendant à la lumière des principes pertinents qui découlent de l'article 8 de la Convention, quand bien même son droit d'occuper les lieux aurait été éteint par l'application du droit interne »¹⁵⁵.

L'apport principal de cette décision est d'assujettir une expulsion pour occupation sans titre ni droit à des exigences procédurales¹⁵⁶. L'ayant droit souhaitant récupérer la jouissance de son bien squatté, se heurte au principe de la nécessité d'un contrôle juridictionnel préalable : le squatteur – malgré le caractère irrégulier de son installation – doit être mis en mesure de faire valoir sa situation personnelle¹⁵⁷. Ainsi, aux termes de la Cour suprême des Pays-Bas, il ne peut être conclu de la seule circonstance de l'irrégularité de l'occupation, que le squatteur concerné n'a pas un grief défendable au sujet de la violation imminente du respect de son domicile et, plus largement, de sa vie privée¹⁵⁸. Depuis l'entrée en vigueur de la « loi squat », deux voies procédurales sont ouvertes au détenteur légitime souhaitant récupérer la jouissance de son bien squatté. L'une est à mener devant le juge de paix (voy. *infra*). L'autre suppose l'intervention du parquet. En déposant plainte auprès de la police pour l'infraction de squat, l'ayant droit peut en même temps demander que le procureur du Roi ordonne l'évacuation du bien selon le procédé de l'article 12 de la « loi squat » décrit ci-dessous.

¹⁵⁴ *In casu*, le requérant s'était maintenu dans son domicile, malgré le retrait de l'autorisation contractuelle à séjourner dans le bien public concerné.

¹⁵⁵ Cour eur. D.H., arrêt *McCann c. Royaume-Uni*, 13 mai 2008, §50. À plusieurs reprises la Cour européenne a eu l'occasion de confirmer sa position, v. par exemple : Cour eur. D.H., arrêt *Kay et autres c. Royaume-Uni*, 21 septembre 2010, §68 ; Cour eur. D.H., arrêt *Buckland c. Royaume-Uni*, 18 septembre 2012, §65.

¹⁵⁶ Rappelons-le, seule l'occupation d'un bien *inhabité* est ici visée (soit le squat *sensu stricto*). L'individu qui s'est introduit dans un bien *habité* n'a pas un droit à l'inviolabilité du domicile à défendre (voy. *supra*).

¹⁵⁷ N. BERNARD, « Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement », note sous Cour eur. D.H., arrêt *McCann c. Royaume-Uni*, 13 mai 2008, *Rev.trim.D.H.*, 2009, N°78, p. 544.

¹⁵⁸ Hoge Raad (NL), 28 octobre 2011 (précité), points 3.5.5 et 3.5.7.

SECTION VII. LE MINISTÈRE PUBLIC DORÉNAVANT COMPÉTENT POUR ÉVACUER UN SQUAT

Conformément à l'article 12 de la « loi squat », le procureur du Roi peut - moyennant une décision motivée – ordonner l'évacuation du bien squatté dans un délai de huit jours, à compter de la notification de sa décision aux personnes se trouvant dans le bien concerné. Le parquet dispose d'un large pouvoir d'appréciation lui permettant d'enjoindre les occupants de quitter les lieux, s'il constate – tout en respectant le principe de la présomption d'innocence – que le bien fait l'objet d'une occupation pénalement punissable sur la base de l'article 442/1, §1^{er}, du Code pénal¹⁵⁹. De la sorte, un individu peut se voir contraint de quitter le bien occupé par lui, sans même que soit formellement établi sa responsabilité pénale pour délit de squat.

La nouvelle compétence du procureur du Roi a pour objectif de déjà rendre possible une évacuation des lieux dans l'attente d'une arrestation (éventuelle) de la personne finalement condamnée. Rappelons le, un délit de squat ne peut donner lieu à une détention préventive (voy. *supra*). Toutefois, le ministère public ne peut agir d'office : le législateur a subordonné la mesure coercitive à une demande expresse¹⁶⁰. Celle-ci est à joindre par l'ayant droit concerné à sa plainte pour infraction de squat. En outre, afin de s'assurer de la proportionnalité de la mesure d'évacuation, le procureur du Roi doit obligatoirement (et à court terme) inviter le squatteur concerné à être entendu, sauf si une audition ne peut être réalisée en raison des circonstances concrètes de la cause, par exemple si l'intéressé ne peut être identifié ou n'est pas en état d'être interrogé¹⁶¹. Nous imaginons mal comment en pratique une audition de chacun des occupants (séparément) peut s'organiser lorsque ces derniers sont nombreux. En tout cas, si un ordre d'évacuation est par la suite prononcé, celui-ci vaut à l'égard de toute personne se trouvant dans l'immeuble concerné, y compris le squatteur qui n'a pas été auditionné¹⁶², ainsi que l'individu qui a rejoint ultérieurement l'occupation¹⁶³.

L'évacuation ne peut être ordonnée que pour autant que la demande semble manifestement fondée à première vue. Le procureur indique les motifs qui justifient sa décision dans une ordonnance consignée par écrit¹⁶⁴. Le jour-même de sa rédaction, l'ordonnance est affichée

¹⁵⁹ Doc. parl. n°54-1008/5 (précité), p. 18.

¹⁶⁰ C. FOURIE, « De 'Krakerswet' van 18 oktober 2017: de rechten en titels over onroerende goederen verzoend met het grondrecht op wonen? », *J.J.P.*, 2018, N°3-4, p. 113.

¹⁶¹ Doc. parl. n°54-1008/4 (précité), p. 9.

¹⁶² En raison du fait qu'il n'avait pu être identifié ou qu'il ne s'est pas présenté auprès de la police pour l'audition.

¹⁶³ Circulaire n°COL 02/2019 (précité), point 4.2.3.

¹⁶⁴ Conformément à l'article 12, §2, de la « loi squat », l'ordonnance contient les mentions suivantes :

par la police locale à un endroit visible du bien concerné. L’affichage vaut notification. À partir du lendemain, le squatteur dispose de huit jours : soit il décide de libérer les lieux endéans ce délai, soit il introduit un recours contre l’ordonnance par requête contradictoire auprès du juge de paix du canton où son squat est situé. Le recours introduit a un effet suspensif¹⁶⁵ : l’évacuation n’est pas exécutoire aussi longtemps que le juge de paix ne s’est pas prononcé. L’audience a lieu au plus tard dans les dix jours qui suivent le dépôt de la requête¹⁶⁶.

Nous n’abordons pas la procédure de recours, tant sont explicites à ce sujet les paragraphes 3 et 4 de l’article 12. Soulignons toutefois que la partie défenderesse à l’instance est le titulaire du bien squatté, et non le ministère public¹⁶⁷. Le procureur du Roi est avisé de l’audience, mais n’est pas légalement obligé d’y assister. Selon le Collège des procureurs généraux, la présence du parquet est néanmoins nécessaire si les parties en cause (ou les éventuels retentissements médiatiques) le commandent¹⁶⁸.

Le refus de donner suite à l’ordonnance d’évacuation du procureur du Roi¹⁶⁹ constitue une infraction sur la base de l’article 442/1, § 2, du Code pénal. Le squatteur qui, dans le délai fixé, ne quitte pas d’initiative le bien concerné risque une peine d’emprisonnement de huit jours à un an et/ou une amende de 26 euros à 200 euros (à majorer des décimes additionnels).

1° une description du lieu concerné par la mesure et l’indication de l’adresse du bien qui fait l’objet de l’ordonnance;

2° les faits et circonstances qui ont donné lieu à l’ordonnance;

3° les nom, prénoms et domicile du requérant et une indication du droit ou du titre dont celui-ci se prévaut à l’égard du bien concerné;

4° le délai 8 jours prévu par la loi pour évacuer les lieux à compter de la notification de l’ordonnance;

5° les sanctions qui pourront être imposées en cas de non-respect de l’ordonnance, notamment celles visées à l’article 442/1, §2, du Code pénal ;

6° la possibilité de recours et le délai dans lequel ledit recours doit être introduit.

L’ordonnance contient également les circonstances propres à la demande et justifiant la mesure d’évacuation (§1^{er}, alinéa 3).

¹⁶⁵ Article 12, §3, alinéa 1^{er} de la « loi squat ».

¹⁶⁶ Article 12, §4, alinéa 1^{er} de la « loi squat ».

¹⁶⁷ C. FOURIE, « De ‘Krakerswet’ van 18 oktober 2017: de rechten en titels over onroerende goederen verzoend met het grondrecht op wonen? », *op.cit.*, p. 115.

¹⁶⁸ Circulaire n°COL 02/2019 (précité), point 4.2.5.

¹⁶⁹ Le cas échéant, confirmée par le juge de paix en instance de recours.

CHAPITRE V. LA RÉFORME APPLIQUÉE EN PRATIQUE

SECTION I. LA POLITIQUE CRIMINELLE SUIVIE

C'est dans la région de Gand, et pour cause, que les premières applications du volet pénal de la loi du 18 octobre 2017 sont connues. La veille de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation, le ministère public déclare par communiqué de presse: « *het parket Oost-Vlaanderen zal de nieuwe wet strikt toepassen en wenst een duidelijk signaal te geven dat gratis inbreuken op eigendomsrechten niet kunnen aanvaard worden* »¹⁷⁰. Nous avons rencontré à Gand la substitute du procureur du Roi afin de savoir comment, au cours de la première année d'existence de la loi, les affaires d'occupation sans titre ni droit dans le bien d'autrui ont été traitées par le parquet de Flandre orientale¹⁷¹. Depuis lors, la politique criminelle à suivre par l'ensemble des parquets du pays en matière de squat est connue. Celle-ci est fixée par le Collège des procureurs généraux dans une circulaire en vigueur au niveau national depuis le 4 avril 2019¹⁷².

En cas d'infraction à l'article 439 du Code pénal, la police locale est chargée d'identifier et d'arrêter l'occupant sans titre ni droit sur la base de l'article 1^{er} de la loi du 20 juillet 1990 afin de procéder à son audition¹⁷³. Le juge d'instruction décide de placer l'inculpé en détention préventive que lorsque des circonstances particulières le justifient¹⁷⁴. Systématiquement, l'auteur d'un délit de violation de domicile est poursuivi et finalement condamné.

En cas de plainte sur la base de l'article 442/1, §1^{er}, du Code pénal et s'il y a, vu de l'extérieur, des indices sérieux que le bien est effectivement occupé¹⁷⁵, la police judiciaire s'introduit dans le squat (protégé par l'inviolabilité du domicile, rappelons-le – voy. *supra*), l'article 32 du Code d'instruction criminelle l'y autorisant. Le squatteur est informé qu'il

¹⁷⁰ Communiqué de presse « Nieuwe 'kraakwet' van kracht op 16/11/2017 », parquet de Flandre orientale, 15 novembre 2017, disponible sur www.om-mp.be.

¹⁷¹ Entretien avec Madame H. Vansteenkiste, substitute du procureur du Roi auprès du parquet de Flandre orientale (section Gand), réalisé le 27 février 2019.

¹⁷² Cf. circulaire n°COL 02/2019 du Collège des procureurs généraux du 4 avril 2019 (cité précédemment).

¹⁷³ *Ibid.*, point 2.7.6.

¹⁷⁴ *Ibid.*, point 2.7.7.

¹⁷⁵ « Avant de pénétrer dans les lieux, les services de police relèveront les indices sérieux permettant de suspecter une occupation illégitime et actuelle, comme, par exemple : quelqu'un ouvre la porte à la demande de la police; la porte reste close mais on peut apercevoir quelqu'un regarder par une fenêtre vers l'extérieur; des bruits provenant de l'intérieur indiquent la présence de personnes dans les lieux; le contrôle des compteurs d'électricité, d'eau ou de gaz auprès des fournisseurs d'énergie démontre l'existence de consommations dans un immeuble censé être inoccupé » (*Ibid.*, point 2.7.2).

dispose de deux heures maximum pour quitter d'initiative les lieux, sinon il sera demandé au procureur du Roi de pouvoir l'expulser¹⁷⁶. D'après la substitute rencontrée, habituellement le bien est évacué à la simple demande des autorités policières. Si tout de même tel n'est pas le cas, le squatteur identifié est invité à se présenter endéans les deux jours au commissariat de la police locale pour une audition.

La réponse du parquet de Flandre orientale à une demande d'évacuation sur pied de l'article 12 de la « loi squat » est univoque : l'évacuation est ordonnée d'office dès lors qu'il ressort du procès-verbal de l'audition que la personne concernée ne dispose pas d'un titre juridique valide justifiant l'occupation. Aucune mise en balance des intérêts en présence n'est réalisée. Le parquet ne s'interroge pas quant à savoir depuis combien de temps le bien est laissé inhabité par son propriétaire ou locataire. Pas plus les questions d'un projet de réaffectation du bien et de relogement du squatteur ne sont posées. Au vu de ceci, nous concevons mal la véritable plus-value d'une audition pour la défense d'un occupant sans titre légal ou contractuel. De notre avis, cette étape préalable à la délivrance d'un ordre d'évacuation, trouve sa seule raison d'être dans l'exigence de conformité au prescrit légal¹⁷⁷. Selon la substitute cette approche linéaire permet d'éviter que des cas individuels mais similaires soient traités différemment en fonction de la personnalité du magistrat sollicité. Par ailleurs, estime la substitute, en tant qu'autorité publique il serait peu professionnel de refuser d'appliquer les moyens d'action dorénavant mis à disposition par le législateur. D'autant plus qu'à l'époque de l'affaire gantoise, l'impossibilité légale d'intervenir était précisément l'argument avancé par le parquet face aux pressions médiatiques.

Si à l'échéance du délai imparti, la police constate le non respect de l'ordonnance d'évacuation du procureur du Roi, elle procède à l'arrestation et l'audition de tous les squatteurs majeurs concernés, y compris ceux qui n'ont pas été identifiés ou entendus précédemment¹⁷⁸. Dans ce cas, le ministère public poursuit toujours : l'intéressé est convoqué devant le tribunal correctionnel dans le cadre de la procédure pénale accélérée et finalement sanctionné sur la base de l'article 442/1, §2, du Code pénal¹⁷⁹.

Par contre, le parquet de Flandre orientale estime qu'une poursuite correctionnelle n'est pas opportune dans l'hypothèse où le squatteur a évacué les lieux endéans les deux heures de

¹⁷⁶ *Ibid.*, point 3.7.

¹⁷⁷ Cf. article 12, §1^{er}, de la « loi squat ».

¹⁷⁸ Circulaire n°COL 02/2019 (précité), point 4.2.6.

¹⁷⁹ *Ibid.*, point 4.2.6.

l'arrivée des autorités policières ou endéans les 8 jours de l'affichage de l'ordonnance du procureur du Roi¹⁸⁰. Dans pareils cas, l'occupation illicite d'un bien inhabité est donc classée sans suite. À moins que la particularité de la situation nécessite qu'une action publique soit menée. Par exemple, en cas de récidive, de dommages matériels importants, ou encore, dans l'hypothèse où le squatteur s'est introduit dans un bien inhabité mais encore entièrement aménagé (en raison du décès récent de l'unique habitant légitime, par exemple)¹⁸¹. Cette façon de procéder a été retenue par le Collège des procureurs généraux dans sa circulaire et constitue donc aujourd'hui la directive nationale. Déjà lors des négociations parlementaires de la « loi squat », le recours au juge pénal est présenté comme un *ultimum remedium* par le ministre de la Justice Koen Geens¹⁸².

En définitive donc, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 18 octobre 2017, squatter un bâtiment inhabité est pénalement répréhensible mais dans la pratique non poursuivi, sauf exceptions. Pour autant, il n'y a pas lieu de conclure à la tolérance du squat de bâtiments inexploités : le parquet ordonne l'évacuation dès lors qu'il est établi avec évidence que l'occupation a lieu sans titre ni droit. Par ailleurs, le juge de paix saisi sur recours confirme, jusqu'à présent, systématiquement la décision du procureur du Roi¹⁸³. *A priori* donc, le ministère public ne s'autorise aucune marge de manœuvre dans l'exercice de sa compétence nouvellement attribuée. Cette admissibilité de principe de l'évacuation d'un squat pourrait s'expliquer par l'objectif poursuivi par le législateur fédéral de protéger davantage les propriétés immobilières. En effet, relevant de l'autorité du ministre de la Justice et agissant généralement au nom de l'État, il nous semble pour le procureur du Roi difficile d'aller à contre-courant de la volonté du gouvernement fédéral. À cet égard, la nouvelle procédure pénale d'expulsion est par ailleurs critiquable en ce qu'elle fait abandon du principe selon lequel une décision d'expulsion d'un logement doit être prise par une *juridiction indépendante* (voy. *supra*).

¹⁸⁰ *Ibid.*, point 4.2.3.

¹⁸¹ *Ibid.*, point 4.2.3.

¹⁸² « [...] la proposition de loi ne peut être considérée comme une initiative visant à ce que toute personne qui s'installe dans un immeuble inoccupé soit immédiatement attrait devant le juge répressif [...] » (Doc parl. n°54-1008/7 (précité), p. 14) ; « À cet égard, l'approche pénale devra être réservée aux cas les plus graves. Cela vaut d'autant plus lorsque l'intérêt général est mis en péril, lorsqu'une ville ou commune est confrontée à de multiples incidents liés au squattage, lorsqu'il est soupçonné que d'autres faits punissables sont commis dans l'immeuble squatté (drogue, prostitution, etc.) ou lorsque les squatteurs sont eux-mêmes victimes de bandes criminelles et de trafiquants d'êtres humains » (Doc parl. n°54-1008/7 (précité), p. 16).

¹⁸³ Selon la substitue que nous avons interrogée.

Concrètement, aux termes de la Cour européenne des droits de l'homme, cette garantie judiciaire suppose, entre autres, que l'expulsion ordonnée soit, le cas échéant, motivée adéquatement sur base d'un examen circonstancié et détaillé des intérêts contradictoires en jeu¹⁸⁴. Il y a lieu, à notre estime, de faire référence ici à l'enseignement de la Cour suprême des Pays-Bas (2011)¹⁸⁵ formulé à l'occasion de l'application de la loi « KRAKEN EN LEEGSTAND » du 24 juillet 2010. L'État néerlandais avançait qu'une mise en balance préalable des droits en cause est inutile à partir du moment où le législateur, en incriminant le squat de bâtiment, fait prévaloir, en toutes circonstances, l'intérêt du propriétaire à récupérer la jouissance de son bien¹⁸⁶. Le caractère irrégulier de l'occupation justifierait à lui seul la proportionnalité de la mesure d'évacuation prise par l'officier de Justice. La Cour suprême a rejeté l'argument de l'État en estimant qu'un squatteur doit toujours être mis en mesure de faire examiner par un juge civil si la priorité donnée *in abstracto* par la loi « KRAKEN EN LEEGSTAND » à l'intérêt de l'ayant droit se justifie *in concreto*¹⁸⁷. La Cour estime tout de même que le droit à un recours effectif au sens de l'article 13 de la CEDH¹⁸⁸ est respecté par la loi néerlandaise dès lors qu'elle offre au squatteur un recours judiciaire *a posteriori* devant le juge des référés¹⁸⁹. Notre Cour constitutionnelle reconnaît elle aussi la garantie importante que constitue l'intervention d'un juge indépendant pour le respect des conditions de proportionnalité auquel est subordonnée l'atteinte à l'inviolabilité du domicile¹⁹⁰. Néanmoins, à notre connaissance, elle n'a jamais eu à se prononcer de manière directe sur une affaire de squat de bâtiments. En ce sens, on ne manquera pas de suivre avec intérêt la réponse que la Cour donnera à la requête en annulation de la « loi squat » au sujet de la compétence d'évacuation attribuée au procureur du Roi¹⁹¹.

¹⁸⁴ Cour eur. D.H., arrêt *Winterstein et autres c. France*, 17 octobre 2013, §148.

¹⁸⁵ Hoge Raad (NL), 28 octobre 2011, *N.J.B.*, 2011, pp. 2677 et s.

¹⁸⁶ *Ibid.*, point 3.5.7.

¹⁸⁷ « Weliswaar zal het doorgaans zo zijn dat in het concrete geval het belang van de eigenaar het zwaarst zal wegen, maar niet kan worden uitgesloten dat gelet op de zeer ernstige inbreuk op het huisrecht en de onomkeerbare gevolgen van een ontruiming, het belang van de kraker in het concrete geval, bijvoorbeeld voor beperkte tijd, toch zwaarder weegt » (*Ibid.*, point 3.5.7).

¹⁸⁸ « Toute personne dont les droits et libertés reconnus dans la présente Convention ont été violés, a droit à l'octroi d'un recours effectif devant une instance nationale, alors même que la violation aurait été commise par des personnes agissant dans l'exercice de leurs fonctions officielles » (Article 13 de la CEDH).

¹⁸⁹ Hoge Raad (NL), 28 octobre 2011 (précité), point 3.5.11.

¹⁹⁰ C.C., 19 décembre 2007, n°154/2007, point B.77.3 ; C.C., 1^{er} octobre 2015, n°132/2015, point B.19.4.

¹⁹¹ Cf. le 9^{ème} moyen de la requête en annulation visant l'annulation de l'article 12 de la « loi squat ». Les requérants dénoncent une violation du droit d'accès au juge, consacré par l'article 13 de la Constitution (combiné à l'article 6.1 de la CEDH), dès lors que cette prérogative doit s'entendre au regard des articles 40, 144, 151 et 153 de la Constitution, établissant les pouvoirs respectifs des cours et tribunaux et du parquet.

SECTION II. LES PREMIERS RÉSULTATS RAPPORTÉS

Le dernier article de la « loi squat » prévoit une évaluation de l'application du nouveau cadre réglementaire d'ici la fin de l'année 2020¹⁹². À ce stade, nous manquons de recul temporel pour livrer une analyse fouillée de l'impact de la réforme auprès des premiers concernés.

Selon les statistiques policières de criminalité¹⁹³, entre 2017 et le premier semestre de 2018, le nombre de plaintes pour occupation irrégulière dans le bien non habité d'autrui (soit le squat *sensu stricto*), au niveau national, s'élève à 85. À elle seule, la police locale de Gand a enregistré dix plaintes¹⁹⁴. Ce chiffre est à mettre en perspective avec le nombre de biens squattés mais non évacués par la voie pénale. D'après une estimation de la police, la ville de Gand compte aujourd'hui environ quarante squats¹⁹⁵. Un grand nombre de ceux-ci ferait l'objet d'une convention d'occupation temporaire (voy. *supra*). S'il est certain que nombreux squatteurs se font néanmoins expulsés, le cas échéant, à l'issue d'une procédure civile, une première impression nous autorise tout de même de démentir une idée : ce n'est pas parce que dorénavant le squat est érigé en infraction pénale, que les expulsions sont significativement plus nombreuses.

La criminalisation du squat aurait néanmoins un effet préventif. En novembre 2018, soit un an après l'entrée en vigueur de la loi, 236 personnes furent dénombrées dans les squats de la Région de Bruxelles-Capitale qui ont pu être identifiés¹⁹⁶ ; un net recul par rapport aux 587 personnes recensées en 2016¹⁹⁷. Notons, si la loi du 18 octobre 2017 dissuade certains de squatter, c'est d'abord parce qu'elle sème le trouble concernant son application concrète¹⁹⁸. Ainsi, concernant la loi « KRAKEN EN LEEGSTAND » en vigueur depuis 2010 chez nos voisins néerlandais (un pays juridiquement proche du nôtre et connaissant une problématique du logement similaire), il est observé que, « *in the Netherlands, for a period of time, the fear of the new law stopped people from squatting. However, juridical battles between the squatters and the state have set a strong limit to the power of the law and of the police, and a number of experiences in different cities have enabled squatters to understand how the new law works*

¹⁹² Cf. article 13 de la « loi squat ».

¹⁹³ Rapport statistiques policières de criminalité, police fédérale, 2000-1^{er} semestre 2018, disponible sur www.stat.policefederaale.be

¹⁹⁴ *Ibid.*

¹⁹⁵ Chiffre obtenu par mail auprès de la police locale de Gand, avril 2019.

¹⁹⁶ Le chiffre est une sous-estimation de la réalité. Depuis l'adoption de la loi de nombreux squats sont retournés dans la clandestinité et ne peuvent dès lors être identifiés.

¹⁹⁷ F. BERTRAND et B. QUITTELIER, « Dénombrement des personnes sans abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale – la Strada (Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri), cinquième édition, Bruxelles, 2018, disponible sur www.lastrada.brussels, p. 37.

¹⁹⁸ Propos recueillis auprès de la FÉBUL (précité).

*and how it can be evaded [...]. Squatting now takes place on regular basis again [...] showing that what is not permitted is still possible »*¹⁹⁹.

CHAPITRE VI. LA LOI DU 18 OCTOBRE 2017 ET SON VOLET CIVIL

SECTION I. LE JUGE CIVIL TOUJOURS COMPÉTENT POUR ORDONNER L'EXPULSION

L'idée répandue selon laquelle, à défaut d'interdiction légale spécifique, squatter un bâtiment était admis en droit belge avant l'entrée en vigueur de la loi du 18 octobre 2017, est inexacte. Occuper sans titre ni droit la propriété d'autrui a toujours été, d'un point de vue civil du moins, un acte illicite. Le squat, constituant une dépossession par voie de fait, porte atteinte au droit de jouissance du détenteur (à quelque titre que ce soit) du bien immobilier. Et ceci, indépendamment du fait que le bien est laissé inoccupé depuis peu ou pas²⁰⁰. Dès lors, sur la base de l'article 1370 du Code judiciaire, l'ayant droit lésé (le propriétaire, locataire ou usufruitier) est fondé à intenter une action possessoire afin d'être réintégré dans sa possession ou détention²⁰¹. Cette action est à introduire sous la forme d'une demande civile d'expulsion pour occupation sans titre ni droit. Parallèlement, une demande de dommages et intérêts peut être formulée sur la base de l'article 1382 du Code civil (voy. *infra*). Concrètement, deux voies sont – et ont toujours été – ouvertes à l'ayant droit : une procédure en référé devant le président du tribunal de première instance (conformément à l'article 584 du Code judiciaire) et une procédure au fond devant le juge de paix (compétent sur la base de l'article 591, 1°, et 5°, du Code judiciaire²⁰²). Le recours à l'une ou l'autre procédure est fonction des circonstances de la cause. Est territorialement compétent, le juge du lieu où est situé le bien litigieux²⁰³. A défaut d'exécution volontaire, le jugement d'expulsion est mis en œuvre par l'intervention d'un huissier de justice, accompagné par la police²⁰⁴.

¹⁹⁹ D. DADUSC et E. DEE, « The criminalisation of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands, England and Wales », *op.cit.*, p. 132.

²⁰⁰ En effet, le droit de propriété est perpétuel : échappant à la prescription extinctive, il ne s'éteint pas par son non-usage (N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthémis, 2017, p. 122).

²⁰¹ T. VANDROMME, « Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht) », *op.cit.*, p. 1373.

²⁰² De surcroît, le point 22 de l'article 594 du Code judiciaire (inséré par l'article 4 de la « loi squat ») précise que le juge de paix est compétent pour statuer « sur les demandes dont il est saisi en vertu de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui ».

²⁰³ Article 629, 1°, du Code judiciaire.

²⁰⁴ T. VANDROMME, « Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht) », *op.cit.*, p. 1374 ; Articles 37 et 44 de la loi sur la fonction de police du 5 août 1992, *M.B.*, 22 décembre 2012.

SECTION II. LA PROCÉDURE EN RÉFÉRÉ DEVANT LE TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

L'exigence première pour l'ayant droit est de faire sortir rapidement le squatteur de son bien. A cet égard, le premier réflexe est d'opter pour la procédure simplifiée et accélérée du référé²⁰⁵. Sous réserve de l'application de la règle prescrite à l'article 53, alinéa 2, du Code judiciaire²⁰⁶, le délai de comparution, en référé, est de deux jours²⁰⁷. Sur demande, le juge peut réduire ce délai d'attente : conformément à l'article 1036 du Code judiciaire, l'affaire peut être présentée de jour à jour ou d'heure à heure, même un jour férié. L'ordonnance d'expulsion est exécutoire de plein droit le lendemain de sa notification au squatteur concerné²⁰⁸.

Si le législateur de la « loi squat » a estimé nécessaire de réformer la voie civile d'expulsion pour occupation sans titre ni droit au motif de rendre celle-ci plus rapide, c'est qu'*a priori* le choix du référé n'est pas, en toute situation de squat, possible. En effet, l'ayant droit tenté par l'extrême rapidité de la procédure du référé doit pouvoir démontrer qu'une solution (quasi) immédiate est nécessaire du fait de l'urgence à mettre fin à l'occupation irrégulière²⁰⁹. L'urgence est une condition de l'introduction de la procédure en référé, indépendamment du mode d'introduction d'instance choisi²¹⁰. Il y a urgence au sens de l'article 584, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire « dès que la crainte d'un préjudice d'une certaine gravité, voire d'inconvénients sérieux, rend une décision immédiate souhaitable »²¹¹ et lorsque « la procédure ordinaire serait impuissante à résoudre le différend en temps utile »²¹². Pour le reste, le juge des référés dispose d'un large pouvoir d'appréciation. À titre d'illustration, le

²⁰⁵ Cf. les articles 1035 à 1041 du Code judiciaire.

²⁰⁶ « Le jour de l'échéance est compris dans le délai. Toutefois lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable » (Article 53 du Code judiciaire) ; Cette règle « oblige à considérer que lorsque la signification d'une citation en référé a lieu un vendredi, le délai de deux jours commence à courir le samedi et se termine le dimanche. Le jour d'échéance doit donc être reporté au jour au plus prochain jour ouvrable, soit le lundi. En conséquence de quoi, le premier jour utile de comparution ne pourrait être que le mardi suivant » (J. ENGLEBERT, « Le référé judiciaire: principes et questions de procédure », in *Le référé judiciaire*, Sous la dir. de H. Boularbah et J. Englebert, Éditions du Jeune Barreau de Bruxelles, 2003, p. 53).

²⁰⁷ Article 1035 du Code judiciaire.

²⁰⁸ Article 1039 du Code judiciaire.

²⁰⁹ Conformément à l'alinéa 1^{er} de l'article 584 du Code judiciaire, l'urgence est une condition de la compétence matérielle du juge des référés qui s'apprécie en fonction de l'objet de la demande tel qu'il est libellé dans l'acte introductif d'instance (J. ENGLEBERT, *op.cit.*, p. 7).

²¹⁰ L'urgence n'est pas à confondre avec la condition d'absolue nécessité requise pour démarrer la procédure en référé par requête unilatérale : « alors que l'urgence en matière de référé est, en toutes circonstances, une condition de l'introduction de l'action, l'introduction d'une procédure par requête unilatérale n'est uniquement autorisée que s'il existe une circonstance complémentaire à savoir la nécessité absolue d'introduire une procédure par la voie d'une requête pour pouvoir déroger au débat contradictoire » (D. DEGREEF et E. MONARD, *La requête unilatérale*, Bruxelles, Kluwer, 2000, p. 5, 9 et 32)

²¹¹ Cass., 21 mars 1985, *Pas.*, 1985, p. 908.

²¹² Cass., 21 mai 1987, *Pas.*, 1987, p. 1160.

président du tribunal de première instance de Gand (2000) a déjà fait valoir : « *de onrechtmatige bezetting van de gebouwen zou reeds aanzienlijke schade veroorzaakt hebben en tevens bestaat er een reëel risico voor toekomstige schade, die mogelijks op de bezetters niet zal kunnen verhaald worden. De bezetting betekent ook een gevaar voor de openbare rust, veiligheid en gezondheid, door de omstandigheden waarin geleefd wordt. Alleen een gedwongen uitdrijving zoals hierna bepaald kan een einde stellen aan deze onrechtmatige bezettingstoestand* »²¹³.

Au regard de ce qui précède, à elle seule, la voie de fait (que constitue l'incursion sans autorisation dans la propriété d'autrui) ne justifie pas l'urgence requise pour le fondement d'une action en référé²¹⁴. Le demandeur doit prouver que l'expulsion sollicitée est nécessaire pour prévenir l'imminence d'un danger d'une certaine ampleur. Or, l'occupation d'un bien par un squatteur ne peut pas toujours être considérée comme dangereuse. Par ailleurs, la jurisprudence estime qu'il n'y pas lieu à référé lorsque l'ayant droit du bien squatté a trop tardé à agir²¹⁵. Dans ces cas, l'ayant droit, souhaitant tout de même récupérer la jouissance de son bien, n'a d'autre choix que de suivre la procédure ordinaire d'expulsion devant le juge de paix. Compte tenu de l'encombrement des rôles, la première audience est parfois fixée à plus d'un mois après l'introduction de l'affaire devant le tribunal. En effet, le délai de citation de 8 jours constitue une période d'attente minimum à respecter²¹⁶ ; il ne s'agit pas d'un délai de forclusion dans l'intervalle duquel l'audience doit avoir eu lieu. Par ailleurs, conformément à l'article 770 du Code judiciaire (lequel n'est en outre pas prescrit à peine de nullité), il est permis au juge de se prononcer jusqu'à un mois après la clôture des débats. Pour ces raisons, les délais de droit commun furent jugés inefficaces pour la résolution d'une affaire de squat.

²¹³ Civ. Gand, 8 mai 2000, inédit., cité par K. DE GREVE, « Gekraakt leven – processuele actiemogelijkheden in het burgerlijk procesrecht », *Huur*, 2014, N°1, p. 17.

²¹⁴ En ce sens, v. Civ. Liège (Réf.), 28 octobre 2014, *J.L.M.B.*, 2015, N°11, pp. 520 et s. ; Civ. Namur (Réf.), 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, N°3, pp. 129 et s. ; Civ. Namur (Réf.), 31 mai 2018, *J.T.*, 2018, pp. 781 et s. *Contra*: Liège, 9 janvier 2015, *J.L.M.B.*, 2015, N°23, p. 1076 et s. (« [...] la violation flagrante du droit de la propriété et la persistance dans cette violation justifie de l'urgence requise »).

²¹⁵ J. ENGLEBERT, *op.cit.*, p. 14.

²¹⁶ Article 707 du Code judiciaire.

SECTION III. LA NOUVELLE PROCÉDURE SPÉCIFIQUE EN JUSTICE DE PAIX

§1^{er}. Les délais de comparution et d'expulsion

La « loi squat » introduit cinq articles dans le Code judiciaire, précisément par l'ajout d'un chapitre XV^{ter} (intitulé « Procédure en matière d'expulsion de lieux occupés sans droit ni titre ») dans le livre IV (« Procédures particulières ») de la quatrième partie (« De la procédure civile ») dudit Code²¹⁷. Ainsi, les articles 1344^{octies} et suivants constituent le nouveau cadre réglementaire applicable à la mise en œuvre et au déroulement d'une procédure civile d'expulsion pour occupation sans titre ni droit. Les règles prescrites sont fortement inspirées de la procédure d'expulsion en matière de bail²¹⁸.

Depuis le 16 novembre 2017, jour de l'entrée en vigueur de la « loi squat », le détenteur légitime d'un bien squatté peut invoquer l'article 1344^{octies} du Code judiciaire pour obtenir plus rapidement qu'avant, un titre d'expulsion en justice de paix. Par ailleurs, l'ayant droit n'est plus obligé de recourir à la citation²¹⁹ (et donc de payer un huissier de justice) pour introduire sa demande. En effet, celle-ci peut dorénavant être formulée par requête. Le greffe convoque les parties à comparaître, dans les huit jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience publique fixée par lui. En outre, la « loi squat » rend possible l'utilisation de la requête unilatérale. La partie requérante seule est alors invitée en chambre du conseil à partir du deuxième jour de l'inscription de la requête²²⁰. Sur demande, le juge de paix peut décider de raccourcir les délais de comparution, afin que l'affaire puisse être traitée plus rapidement encore²²¹.

Les écrits préparatoires soulignent que la priorité est le déroulement d'un débat contradictoire, portant sur les droits et les intérêts en jeu²²². Néanmoins, depuis l'adoption de la loi, il a déjà été fait plus d'une fois exception au principe général du contradictoire : les décisions publiées depuis le 16 novembre 2017 en matière de squat ont été prises à l'issue d'une requête unilatérale (principalement)²²³. Nous y reviendrons.

²¹⁷ Article 6 de la « loi squat ».

²¹⁸ Cf. chapitre XV^{bis}, livre IV, quatrième partie du Code judiciaire (les articles 1344^{bis} à 1344^{septies}).

²¹⁹ Précisons que ce mode introductif ordinaire peut toujours être utilisé ; cf. articles 700 et 1344^{novies}, §3, du Code judiciaire.

²²⁰ Article 1344^{octies}, alinéa 4, du Code judiciaire ; Article 1028 du Code judiciaire.

²²¹ Article 1344^{octies}, alinéa 4, du Code judiciaire.

²²² Doc. parl. n°54-1008/3 (précité), p. 19 ; Doc. parl. n°54-1008/5 (précité), p. 19 ; Doc. parl. n°54 1008/7 (précité), p. 18.

²²³ Déjà avant l'entrée en vigueur de la loi, la jurisprudence admettait le recours au référé unilatéral en matière de squat, v. en ce sens : Civ. Gand (Réf.), 19 février 1997, R.W. 1997-1998, pp. 309 et s. ; Civ. Bruxelles (Réf.), 7

Autre nouveauté : la « loi squat » impose un délai maximum de 8 jours endéans lequel, le cas échéant, l'occupant sans titre ni droit, est prié de quitter d'initiative les lieux. Avant la réforme, aucune règle particulière ne limitait le tribunal pour surseoir à l'exécution de l'expulsion. Dès lors, un délai de grâce (demandé à titre reconventionnel par le squatteur sur pied de l'article 1244 du Code civil) pouvait librement être accordé par le juge qui, à cet égard, exerçait sa compétence prétorienne sur base de sa pratique. Ainsi, l'examen d'une demande d'expulsion pour occupation sans titre ni droit, et par extension la tolérance du squat de bâtiments inoccupés, variait d'un arrondissement judiciaire à l'autre.

Au regard de ce qui précède, la *ratio legis* du volet civil de la loi du 18 octobre 2017 est d'accélérer, simplifier et uniformiser la procédure existante en justice de paix.

§2. Un suivi par le CPAS prévu

Conformément aux articles 1344*novies* et 1344*duodecies* du Code judiciaire, le CPAS du lieu où se situe le bien squatté est, en principe, informé tantôt de l'introduction d'une demande d'expulsion, tantôt du jugement la prononçant. À l'égard du squatteur, le CPAS est tenu, aux termes de la loi, « d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale » (non autrement précisé)²²⁴. Par analogie avec la procédure d'avertissement en matière de bail (article 1344*ter*), un squatteur bénéficie – en tout cas selon le souhait du législateur – d'un soutien social dans les démarches à entreprendre pour se reloger. Pour autant, le CPAS n'a pas l'obligation de trouver effectivement, ni immédiatement un nouveau logement pour le squatteur expulsé, son rôle se limitant à un accompagnement²²⁵. Remarquons encore que la démarche de communication au CPAS n'est techniquement pas possible lorsque l'action est introduite par requête unilatérale. En effet, le délai de notification au CPAS de quatre jours (qui commence à courir à partir de l'inscription de la requête au rôle) est incompatible avec le délai de comparution à l'audience (de deux jours à compter de cette même inscription)²²⁶. Dans ce cas, l'avertissement du CPAS ne peut avoir lieu qu'après l'éventuel jugement d'expulsion.

janvier 1999, inédit., cité par J. ENGLEBERT, « Inédits de droit judiciaire (X) - Référés (4) », *J.L.M.B.*, 2000, N°9, p. 368.

²²⁴ Article 1344*novies*, §5, du Code judiciaire.

²²⁵ N. BERNARD, « Expulsions et relogement : le point sur les contraintes et les possibilités légales d'action », *Échos log.*, 2008, N° 3, p. 50.

²²⁶ Doc. parl. n°54-1008/5 (précité), pp. 19 et 20.

§3. Le traitement de la demande par le juge

La réforme n'a pas changé la nature du délai de comparution. Celui-ci constitue toujours une période d'attente minimum à respecter par le greffe²²⁷. En effet, l'article 1344octies du Code judiciaire ne prescrit pas les délais de convocation à peine de forclusion. En outre, le juge de paix ne peut les réduire d'initiative. Il semble dès lors que le législateur n'avait pas l'intention de prévoir des délais accélérateurs, endéans lesquels l'audience doit avoir lieu²²⁸.

Néanmoins, compte tenu de l'urgence (dorénavant présumée²²⁹) d'une demande d'expulsion pour occupation sans titre ni droit, vu l'article 1344octies qui prescrit l'examen de l'affaire à brève échéance (voy. *infra*) et en raison de la proximité qui caractérise la justice de paix, le greffe veillera à ce que la requête soit rapidement inscrite au rôle²³⁰. Sur ce point, les garanties procédurales de chacune des parties nous semblent équilibrées : au squatteur est accordé un délai minimum pour lui permettre d'assurer sa défense en justice, à l'ayant droit est assuré un traitement de sa demande avec plus de célérité.

Dans l'hypothèse où squatteur et ayant droit comparaissent à l'audience d'introduction, la première mission du juge est de tenter une conciliation²³¹. Au mieux, l'établissement d'un contact mène à la tolérance du squat, voire à la conclusion d'une convention d'occupation temporaire (voy. *supra*)²³². Si une solution à l'amiable n'est pas trouvée, le juge poursuit en tranchant immédiatement ou en prévoyant une mise en état sur base d'un calendrier d'échange de conclusions. Dans ce dernier cas, l'affaire est fixée pour une audience de plaidoiries à une date rapprochée de l'audience d'introduction. Le juge fixe lui-même la durée des débats²³³. La plus-value de prévoir une mise en état lorsque l'action est introduite par requête contradictoire, est évidente : afin de trouver une solution à la satisfaction de chacune des parties, un débat contradictoire avec échange de conclusions est nécessaire pour informer au mieux le magistrat. Par ailleurs, l'échange peut aboutir à ce que les parties (ou leurs conseils) s'entendent en dehors du tribunal. Par contre, il est moins facile de reconnaître l'intérêt

²²⁷ C. FOURIE, *op.cit.*, p. 108.

²²⁸ *Contra*: D. SCHEERS, « Harde noten voor de krakers », *R.W.*, 2017-2018, N°17, p. 642 (« Een verkorting van termijnen is mogelijk maar dat is vreemd want het gaat niet om een wachttermijn van acht dagen, maar om een vervalttermijn waarbinnen de zitting dient plaats te vinden »). Il est vrai, le texte néerlandais donne à entendre qu'il s'agit de délais accélérateurs (« [...] worden de partijen of [...] wordt de eisende partij [...] opgeroepen om binnen acht, respectievelijk twee dagen na de inschrijving van het verzoekschrift [...] te verschijnen »). Il reste toutefois que le dépassement du délai n'est assorti d'aucune sanction.

²²⁹ Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), p. 17.

²³⁰ C. FOURIE, *op.cit.*, p. 108.

²³¹ Article 1344octies, alinéa 5, du Code judiciaire.

²³² Doc. parl. n°54-1008/6 (précité), p. 16.

²³³ Article 1344octies, alinéa 7, du Code judiciaire.

d'examiner oralement la requête dans une procédure unilatérale, dès lors que le squatteur n'est pas convoqué²³⁴.

§4. L'exécution du jugement d'expulsion

Par principe, la mesure d'expulsion n'est exécutoire que le huitième jour qui suit la notification du jugement au squatteur concerné. En cas de circonstances exceptionnelles et graves, le juge de paix peut davantage postposer l'exécution forcée. Un délai de grâce se justifie selon le législateur lorsque l'occupant n'a pas d'autre moyen de se loger « dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver »²³⁵. Il nous semble que la « loi squat » souhaite par là encourager le juge de paix à davantage prendre en considération la question du relogement des squatteurs, les plus vulnérables en particulier (voy. *infra*). Cette évaluation n'est possible que si le squatteur concerné est mis en mesure d'être entendu, ce qui suppose que l'action n'ait pas été introduite par requête unilatérale.

Le délai légal prolongé ne peut être supérieur à 1 mois si le demandeur est une personne physique ou une personne morale de droit privé et 6 mois lorsque le bien appartient à une personne morale de droit public. Intéressant est de comprendre la raison d'être de cette distinction en fonction de la qualité du requérant. Le délai de 6 mois se justifie selon les auteurs de la proposition de loi par la responsabilité des pouvoirs publics de l'inutilisation des biens dont ils disposent²³⁶. D'autant plus que dans certaines circonstances, l'occupation sans titre ni droit de biens « vient suppléer aux manquements des autorités publiques »²³⁷ dans leur politique de logement.

§5. S'il y a vraiment péril en la demeure

Le législateur n'a pas prévu la possibilité pour le magistrat d'écourter le délai légal de 8 jours. Nous imaginons toutefois mal le besoin pressant qu'il pourrait y avoir dans le chef du propriétaire à faire évacuer les lieux dans un délai plus bref que 8 jours, sachant que le bien était laissé inutilisé (depuis longtemps souvent) avant l'entrée du squatteur. Si tout de même, pour une raison ou une autre, l'expulsion doit avoir lieu immédiatement et qu'il y a donc urgence à statuer, la procédure en référé est toujours envisageable. En effet, l'introduction par

²³⁴ C. FOURIE, *op.cit.*, p. 110.

²³⁵ Article 1344*decies* du Code judiciaire.

²³⁶ Doc. parl. n°54-1008/6 (précité), p. 20.

²³⁷ *Ibid.*, p. 20.

la « loi squat » dans le Code judiciaire d'une nouvelle procédure spécifique d'expulsion devant le juge de paix, n'empêche pas l'ayant droit, lorsque l'affaire est urgente, de bénéficier de la procédure simplifiée du référé pour récupérer immédiatement la jouissance de son bien²³⁸. Rappelons-le, le recours au président du tribunal de première instance n'est, en toute matière, qu'un Plan B. Dès lors, le demandeur doit non seulement démontrer que l'expulsion sollicitée est nécessaire pour prévenir l'imminence d'un danger, mais aussi établir qu'une procédure devant la juridiction cantonale est inapte à obtenir l'expulsion en temps voulu. En d'autres mots, l'exigence d'urgence n'est pas remplie (et donc la demande est non fondée) lorsque la mesure d'expulsion requise peut tout aussi rapidement être obtenue auprès du juge de paix²³⁹. En outre, depuis l'entrée en vigueur de la « loi squat », le président du tribunal de première instance est tenu de juger de manière plus restrictive si l'urgence est de mise, dès lors que les nouvelles dispositions civiles d'expulsion pour occupation sans titre ni droit prévoient des délais de comparution plus courts, ainsi que des possibilités pour accélérer le traitement de l'affaire²⁴⁰. Les possibilités d'introduire une demande d'expulsion pour occupation sans titre ni droit en référé nous semblent donc limitées aujourd'hui. Tel en a d'ailleurs récemment décidé le président du tribunal de première instance de Namur (2018) : « le juge des référés ne peut connaître de demandes d'expulsion de lieux occupés sans titre ni droit que dans des circonstances exceptionnelles, où la procédure organisée par les articles 1344octies et suivants du Code judiciaire ne pourrait pas être mise en application de manière efficiente »²⁴¹.

Soulevons encore – bien que l'obstacle semble se résumer à une question de formulation – que l'ayant droit souhaitant solliciter l'expulsion d'un squatteur en référé, doit veiller à rédiger sa demande d'une manière telle qu'elle ne requiert pas une décision déclaratoire de droits. À titre d'exemple, a déjà été refusée une demande qui tend à entendre « dire que X occupe sans titre ni droit le bien situé à (...) »²⁴². En revanche, le tribunal peut *a priori* connaître d'une demande visant à « ordonner l'expulsion de X dans les 24 heures de la signification de l'ordonnance à intervenir »²⁴³. En effet, conformément à l'article 1039 du Code judiciaire, la mesure ordonnée par le président du tribunal de première instance ne peut

²³⁸ T. VANDROMME, « De nieuwe krakerswet van 18 oktober 2017 », *op.cit.*, p. 1447.

²³⁹ K. DE GREVE, *op.cit.*, p. 12.

²⁴⁰ Article 1344octies du Code judiciaire.

²⁴¹ Civ. Namur (Réf.), 31 mai 2018, *J.T.*, 2018, pp. 781 et s.

²⁴² *Ibid.*

²⁴³ *Ibid.*

avoir comme résultat d'établir de manière définitive les droits des parties en litige²⁴⁴. Autrement dit, le juge des référés a certes le pouvoir de mettre fin aux conséquences dommageables de l'occupation contestée (en ordonnant l'expulsion, par exemple), pour autant, son intervention n'a pas pour effet de reconnaître le bien-fondé de la prérogative de jouissance du demandeur, ni même de reconnaître l'occupation comme effectivement « sans titre ni droit ». C'est avant tout parce que le squat présente un danger ou un inconvénient sérieux que le président du tribunal de première instance ordonne l'expulsion des occupants et non, contrairement au juge de paix, en raison de l'illégalité incontestablement établie du séjour. Incompétent pour aborder le fond du litige, le juge des référés apprécie souverainement, dans les limites du raisonnable, si l'*apparence* de droit (ou de non-droit) suffit à justifier sa décision²⁴⁵. Ainsi, le tribunal peut sanctionner la méconnaissance du droit (apparent) de jouissance en ordonnant qu'il soit mis fin à l'occupation (manifestement) illégale.

§6. Appel contre le jugement d'expulsion

La « loi squat » est muette sur les possibilités de recours contre la décision du juge de paix. L'instance classique d'appel devant le tribunal de première instance semble dès lors permise²⁴⁶. À défaut d'indication contraire et conformément à l'article 1062 du Code judiciaire, le délai ordinaire de comparution en appel de 15 jours est applicable, et non pas le délai court et impératif de 8 jours qui caractérise la procédure civile en première instance. Par contre, selon une certaine doctrine, confirmée entretemps par la jurisprudence, le juge d'appel ne peut s'écarter du délai légal de 7 jours francs séparant nécessairement la signification de la décision d'exécution et sa mise en œuvre concrète²⁴⁷.

§7. Poursuites pénales

La « loi squat » sanctionne au pénal le refus de donner suite à l'expulsion ordonnée par le juge civil²⁴⁸. Le squatteur qui, endéans le délai fixé, ne quitte pas d'initiative le bien concerné risque une peine d'emprisonnement de 8 jours à 1 an et/ou une amende de 26 euros à 200 euros (à majorer des décimes additionnels).

²⁴⁴ Cass., 25 novembre 1996, *Pas.*, 1996, N°7, pp. 1088 et s.

²⁴⁵ Cass., 8 septembre 2008, *Arr. Cass.*, 2008, N°9, pp. 1880 et s.

²⁴⁶ Articles 577 du Code judiciaire ; Articles 1050 et suivants du Code judiciaire.

²⁴⁷ T. VANDROMME, « De nieuwe krakerswet van 18 oktober 2017 », *op.cit.*, p. 1447 ; En ce sens, v. notamment Civ. Brabant wallon, 6 juin 2018, *J.L.M.B.*, 2019, N°12, pp. 567 et s.

²⁴⁸ Art. 442/1, §2, du Code pénal.

§8. Dommages et intérêts

Dans les travaux préparatoires de la « loi squat », une approche rapide et efficace de la justice est à plusieurs reprises justifiée par le fait que les occupants irréguliers endommagent souvent le bien, ce qui entraîne des coûts considérables pour l'ayant droit²⁴⁹. Pourtant, la « loi squat », dans sa version finalement adoptée, ne contient aucune disposition quant au dédommagement du préjudice matériel éventuel. Par conséquent, il faut considérer que seul le régime de droit commun de responsabilité (pour faute) trouve à s'appliquer en l'espèce, sur la base de l'article 1382 du Code civil. A cet égard, contrairement à ce qu'il peut être observé en matière locative, la preuve du préjudice subi par l'ayant droit est plus difficile à rapporter en l'absence, par hypothèse, d'un constat contradictoire de l'état des lieux avant l'action de squat²⁵⁰. Rien n'empêche toutefois qu'une action en dommages et intérêts puisse être engagée au cours de la procédure civile d'expulsion (le juge civil descendant lui-même sur les lieux ou désignant un expert). Cependant, encore faut-il que l'occupant irrégulier soit solvable. Dans une procédure introduite par requête unilatérale un dédommagement du préjudice subi ne peut être réclamé, tout au plus, un expert peut être désigné pour venir circonscrire l'étendue des dégâts matériels²⁵¹. Notons que depuis la réforme l'ayant droit risque moins de subir de gros dommages dès lors que l'évacuation du bien peut être obtenue plus rapidement.

CHAPITRE VII. LA PROCÉDURE SUR REQUÊTE UNILATÉRALE

SECTION I. UN MODE INTRODUCTIF EXCEPTIONNEL

À la suite de l'entrée en vigueur de la loi du 18 octobre 2017, l'ayant droit du bien squatté a la possibilité de demander l'expulsion en justice de paix au moyen d'une requête unilatérale. Dès lors que cet acte introductif d'instance a ceci de particulier qu'il ne permet pas la mise en place d'un débat contradictoire (à défaut d'identification d'une partie adverse), le législateur de la « loi squat » n'autorise son utilisation qu'en cas d'absolue nécessité. Par identité de motifs, cette condition de recevabilité est à interpréter à la lumière des principes d'application de l'alinéa 4 de l'article 584 du Code judiciaire, admettant en référé, pareillement, la requête

²⁴⁹ Doc. parl. n°54-1008/5 (précité), p. 15.

²⁵⁰ C. FOURIE, *op.cit.*, p. 112.

²⁵¹ Article 594, 1°, du Code judiciaire.

unilatérale. Notons que conformément à l'article 1026 du Code judiciaire, l'utilisation de ce procédé nécessite l'intervention d'un avocat²⁵².

Certes, à première vue il est tentant pour l'ayant droit de saisir le juge de paix par voie de requête unilatérale. Pourvu que le magistrat tranche à l'audience d'introduction, dix jours suffisent, en théorie, pour pouvoir faire expulser l'occupant par un huissier de justice. Outre la rapidité de la procédure, le requérant ne doit pas faire face à d'éventuels moyens de défense. Cependant, dans l'État de droit qui est le nôtre, le principe fondamental du respect des droits de la défense oblige à ce que l'organisation d'une procédure unilatérale soit tout à fait exceptionnelle. En effet, si l'occupant est dit « sans titre ni droit », il n'est pas pour autant privé du droit à un procès équitable prescrit par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme. D'autant plus que la consécration constitutionnelle du droit au logement commande au minimum une mise en balance des intérêts de chacune des parties en cause (voy. *infra*). Or, par l'utilisation de la requête unilatérale, un squatteur peut être confronté à une décision de justice autorisant son expulsion sans qu'il n'ait pu au préalable faire valoir sa défense, par rapport à un bien qui certes ne lui appartient pas, mais qui entretemps constitue peut-être le seul moyen pour lui de se loger. Il est vrai, le squatteur peut toujours être entendu *a posteriori* par l'exercice de la voie de recours que constitue la tierce opposition²⁵³, pour peu qu'il soit en capacité de l'introduire, ce qui semble être rarement le cas en pratique, en raison de la vulnérabilité de beaucoup d'occupants. Et si tout de même, opposition est formée, celle-ci ne suspend pas l'exécution du jugement. Ainsi, l'ayant droit peut immédiatement, certes à ses risques, procéder à l'expulsion forcée.

Avant la réforme déjà, les juges de référés insistaient sur le caractère exceptionnel d'une procédure unilatérale en matière de squat. Ainsi, selon le tribunal de première instance de Namur (2014) « le droit au logement [...] et plus spécifiquement la question de la légitimité éventuelle d'une occupation précaire d'un immeuble vide, propriété d'un organisme d'intérêt public, occupé par des citoyens sans abri, sans ressources et sans aide sociale concrète, à l'époque où la précarité grandissante d'une partie de la population préoccupe tant les instances officielles que les citoyens, et alors que les solutions manquent cruellement, méritent d'être débattus, lorsque cela est possible, dans le cadre d'un procès contradictoire, et

²⁵² Cf. également l'article 1344octies, alinéa 2, 5°, du Code judiciaire.

²⁵³ Conformément aux articles 1033 et 1034 du Code judiciaire toute personne qui n'est pas intervenue à la cause peut former opposition à la décision préjudiciant ses droits endéans le mois de la signification de la décision.

non au détour d'une procédure réputée exceptionnelle à l'occasion de laquelle une seule voix a la possibilité de se faire entendre sans souffrir la moindre contradiction »²⁵⁴.

En règle donc, la demande d'expulsion est à introduire par citation ou requête contradictoire.

L'ayant droit n'est autorisé à recourir à la requête unilatérale uniquement s'il parvient à démontrer que les circonstances de la cause ne permettent pas l'organisation d'un débat contradictoire.

SECTION II. L'EXTRÊME URGENCE

Il est de jurisprudence constante qu'il y a absolue nécessité à recourir à une procédure unilatérale « lorsque la crainte d'un péril grave et imminent nécessite une mesure immédiate qui ne saurait souffrir du délai causé par l'utilisation d'une procédure contradictoire »²⁵⁵. A cet égard, le demandeur en expulsion souhaitant utiliser la requête unilatérale doit démontrer, d'une part, l'existence d'un dommage imminent (d'une certaine ampleur) : risque d'incendie ou d'effondrement, conditions d'hygiène déplorables²⁵⁶, nuisance sonore²⁵⁷, destruction des lieux, etc., d'autre part, l'inefficacité du délai de comparution de huit jours (applicable à la requête contradictoire) pour régler en temps utile la situation urgente. Dans son argumentation doit également entrer en ligne de compte, la faculté de solliciter l'abréviation du délai légal de comparution, ainsi que la possibilité de voir la cause se régler à l'audience d'introduction ou à une date rapprochée²⁵⁸. Par ailleurs, pour être recevable, l'extrême urgence ne peut être imputable au demandeur qui aurait tardé à introduire la procédure d'expulsion²⁵⁹. Ainsi, à titre d'illustration, citons le raisonnement que tient la Cour d'appel d'Anvers (2013) pour conclure à la non reconnaissance de la condition d'urgence : « *uit de overgelegde stukken [blijkt] dat de bezetting van het pand al op 2 juli 2012 werd vastgesteld door de politie. Appellante heeft slechts op 13 februari 2013 een verzoekschrift neergelegd. Indien zich thans enige urgentie zich zou voordoen, is dit louter te wijten aan de inactiviteit van de appelante zelf. Dat inmiddels in december 2012 een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen voor het slopen van het gebouw, doet hieraan geen afbreuk. Het was appellante immers reeds vroeger*

²⁵⁴ Civ. Namur (Réf.), 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, N°3, p. 132.

²⁵⁵ H. BOULARBAH, « L'intervention du juge des référés par voie de requête unilatérale : conditions, procédure et voies de recours », in *Le référé judiciaire*, Bruxelles, Conférence du Jeune Barreau de Bruxelles, 2003, p. 81.

²⁵⁶ En ce sens, v. notamment J.P. Schaerbeek, 21 décembre 2017, *R.W.*, 2017-2018, N°37, pp. 1473 et s.

²⁵⁷ En ce sens, v. notamment J.P. Forest, 30 mai 2018, *J.J.P.*, 2019, N°1, pp. 132 et s.

²⁵⁸ A. GILLET, « Requête unilatérale en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit et absolue nécessité », *J.J.P.*, 2019, N°1, p. 135.

²⁵⁹ A. GILLET, *op.cit.*, p. 135.

*gekend dat zij deze stedenbouwkundige vergunning had aangevraagd »*²⁶⁰. Observons que l'ayant droit, s'il parvient à convaincre le juge de paix de la nécessité de recourir à la procédure unilatérale (accélérée et simplifiée), se heurte en toute hypothèse au délai d'attente de sept jours francs précédant nécessairement l'exécution du jugement, « le législateur ayant prévu la possibilité pour le magistrat de rallonger ce délai, mais point de l'écourter »²⁶¹.

SECTION III. L'IMPOSSIBILITÉ D'IDENTIFIER LA PARTIE ADVERSE

Il y a également nécessité de recourir à la procédure unilatérale, estime la jurisprudence, lorsqu'il n'est pas possible d'identifier la personne à charge de qui la mesure sollicitée doit être ordonnée²⁶². C'est précisément sur cette base que les travaux préparatoires justifient l'utilisation de la requête unilatérale en matière de squat²⁶³. Néanmoins, l'impossibilité doit être totale ; il ne peut s'agir de faire face à de simples difficultés ou inconvénients pratiques²⁶⁴. En outre, lorsque certains des occupants ont pu être identifiés, une procédure contradictoire s'impose à leur égard²⁶⁵. Le magistrat apprécie souverainement si l'ayant droit a suffisamment tenté d'entrer en contact avec le squatteur, par exemple en faisant appel à un agent de quartier, un travailleur social ou encore, un huissier de justice²⁶⁶. Il arrive qu'un squatteur – manifestement bien informé de ses droits de défense – révèle intentionnellement son identité²⁶⁷. Parfois, c'est l'occupant lui-même qui par son comportement empêche l'organisation d'une procédure contradictoire. Ainsi, a déjà été reconnu comme un squatteur impossible à identifier, celui qui porte un masque, refuse tout contact avec le propriétaire et qui, par ailleurs, ne vit que la nuit dans le bien concerné²⁶⁸. Plus récemment, le juge de paix de Forest (2018), en application de la nouvelle loi, a reconnu l'absolue nécessité de recourir à

²⁶⁰ Anvers, 17 mai 2013, *Huur*, 2014, N°1, p. 44.

²⁶¹ A. GILLET, *op.cit.*, p. 135.

²⁶² H. BOULARBAH, *op.cit.*, p. 81.

²⁶³ Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), p. 71.

²⁶⁴ H. BOULARBAH, *op.cit.*, p. 96 ; En ce sens, v. notamment J.P. Tournai (1^{er} canton), 3 août 2018, *J.J.P.*, 2019, N°1, pp. 131 et s.

²⁶⁵ BOULARBAH, *op.cit.*, p. 96 ; En ce sens, v. notamment Civ. Namur (Réf.), 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, N°3, pp. 129 et s. (« Si le fait que certaines personnes à assigner puissent demeurer inconnues alors que d'autres sont connues génère sans nul doute des difficultés pratiques quant au choix de l'action à mener, en raison des règles de procédure différentes, ces obstacles ne justifient pas l'absence totale de discussion inhérente à la requête unilatérale alors qu'un débat contradictoire, même limité à quelques défendeurs, aurait permis à chacun d'exprimer ses moyens et arguments »).

²⁶⁶ T. VANDROMME, «Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht) », *op.cit.*, p. 1374.

²⁶⁷ En ce sens, v. notamment Civ. Gand (Réf.), 29 janvier 2013, inédit., cité par K. DE GREVE, *op.cit.*, p. 9 (« *In de mate dat de oorspronkelijke vordering verantwoord werd door het feit dat de eigenaars niet wisten wie hun eigendom gebruikt en zij bijgevolg geen vergoeding voor dit gebruik konden vragen, is dit aspect van de spoed vervallen door het feit dat [...] en [...] zich als gebruikers kenbaar maakten* »).

²⁶⁸ Civ. Louvain (Réf.), 4 mars 2013, *Huur*, N°1, 2014, pp. 43 et s.

une procédure unilatérale dès lors que « toutes les démarches entreprises pour tenter d’obtenir l’identité des occupants sont demeurées infructueuses »²⁶⁹. *In casu*, le requérant avance un constat de huissier de justice déclarant: « tous mes appels sont demeurés vains pour qu’on me donne accès à l’immeuble, alors que je voyais plusieurs personnes qui se déplaçaient aux étages »²⁷⁰. Par ailleurs, les voisins du bien squatté se plaignent de nombreuses nuisances, « ce qui justifie l’urgence à statuer », conclut le juge de paix.

CHAPITRE VIII. RÉFLEXIONS SUR LE SQUAT DE BÂTIMENTS INOCCUPÉS

SECTION I. UNE QUESTION QUI DIVISE

Squatter un bâtiment, c’est utiliser la propriété d’autrui contre sa volonté. Que ceci est interdit, relève d’un premier reflexe moral. Mais *quid* lorsque le logement squatté n’est pas exploité par son propriétaire et que des personnes sans toit l’investissent à défaut de disposer de leur propre logement ? L’occupation d’immeubles vides par des squatteurs suscite la controverse. Traditionnellement deux visions s’opposent. Si pour certains investir illégalement un bâtiment, même délabré, vaut toujours mieux que dormir à la rue, pour d’autres le squat est une entrave inadmissible à la souveraineté du propriétaire. Répondre à la question de la tolérance ou non du squat dans notre pays implique nécessairement une prise de position sur la légitimité d’occuper sans autorisation un bien inhabité appartenant à autrui. La notion de légitimité est utilisée ici comme la conformité à un principe supérieur qui dans une société et à un moment donné, est considéré comme juste²⁷¹. Afin d’entendre dire ce principe supérieur fondé en droit, sont invoquées en nombre, et selon la position à défendre, les bases juridiques relatives à la propriété²⁷² et au logement²⁷³. Néanmoins, selon nous, la question de la légitimité de la répression du squat ne peut se cantonner à une dichotomie entre droits fondamentaux. Le Droit ne prenant son sens qu’au sein d’un champ social donné, il y a lieu d’articuler le nouveau cadre réglementaire avec les impératifs sociaux qui caractérisent notre époque.

²⁶⁹ J.P. Forest, 30 mai 2018, *J.J.P.*, 2019, N°1, pp. 132 et s.

²⁷⁰ *Ibid.*

²⁷¹ www.dictionnaire-juridique.com.

²⁷² V. notamment, l’article 17 la Déclaration des droits de l’homme et du citoyen (1789) ; l’article 544 du Code civil (1804) ; l’article 16 de la Constitution (1831) ; l’article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des Droits de l’Homme et des Libertés fondamentales (1952) ; l’article 17 de la Charte des droits fondamentaux de l’Union européenne (2000).

²⁷³ V. notamment, l’article 25.1 de la Déclaration universelle des droits de l’homme (1948) ; l’article 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (1966) ; l’article 31 de la Charte sociale européenne révisée (1996) ; l’article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution (1994).

SECTION II. LA VALEUR ABSOLUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Du point de vue du droit civil, l'occupation sans titre ni droit est illégitime dès lors qu'elle constitue une ingérence non justifiée au respect de la propriété d'autrui. Reconnue comme « inviolable et sacré » par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, le droit de propriété est au cœur de notre régime démocratique²⁷⁴. La propriété, introduit l'article 544 du Code civil, « est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue ». Ainsi, l'exclusivité associée à l'absoluité de la propriété, « fonde le *verus dominus* à ne pas tolérer l'usage fait par un tiers sur sa chose, quand bien même cela ne lui occasionnerait aucun désagrément »²⁷⁵. En ce sens, le squat porte atteinte au droit du propriétaire d'utiliser son bien de manière exclusive. Notons qu'un squatteur reconnaît généralement que son occupation constitue une ingérence au droit de propriété attaché au bien qu'il s'est approprié. Cependant, il rétorquera que son action se justifie dès lors que le bien visé par lui est une propriété « privante » : une propriété qui, par son non-usage, empêche toute utilisation effective du bien et prive ainsi autrui d'un logement²⁷⁶.

Relevons que suivant la théorie civiliste traditionnelle « le propriétaire ayant le droit d'user, de jouir et de disposer de la chose a par là même le droit de ne pas en user, de ne pas en jouir, de ne pas en disposer, et par conséquent de laisser ses terres sans culture, ses emplacements urbains sans construction, ses maisons sans location et sans entretien »²⁷⁷. L'absoluité du droit de propriété permettant à son titulaire d'user de son bien en toute discrétion²⁷⁸, logiquement, la liberté de « tout faire » comprend la liberté de « ne rien faire »²⁷⁹. En ce sens, la prérogative de jouissance exclusive permet à son bénéficiaire de laisser sa propriété improductive ou inoccupée. Néanmoins, cette exclusivité d'usage (ou de non-usage) semble avoir perdu sa vigueur au regard des exigences que la société actuelle impose en matière de logement. Voyons pourquoi.

²⁷⁴ « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » (Article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, Paris).

²⁷⁵ N. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'homme » in *La propriété et ses limites*, Sous la dir. de B. Winiger et al., Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, p. 59.

²⁷⁶ N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006, p. 583.

²⁷⁷ L. DUGUIT, *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*, Paris, Librairie Félix Alcan, 1912, p. 153.

²⁷⁸ « Pourvu », précise la finale de l'article 544 du Code civil, « qu'il n'en fasse pas un usagé prohibé par les lois et règlements ».

²⁷⁹ N. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », *op.cit.*, p. 58.

CHAPITRE IX. LA PRATIQUE DU SQUAT, MIROIR D'UN DYSFONCTIONNEMENT SOCIAL

SECTION I. "TROP MAIS PAS ASSEZ"

En investissant un bâtiment inoccupé sans l'autorisation de son propriétaire, les squatteurs les plus militants souhaitent démontrer le moindre mal que le squat représente selon eux et dénoncer ainsi le paradoxe du secteur de l'habitat. En effet, deux réalités contradictoires coexistent : notre pays, la Région de Bruxelles-Capitale en particulier, compte un nombre considérable de bâtiments vides, écartés du circuit locatif ou d'acquisition par leur propriétaire, et en même temps, le marché immobilier manque de logements abordables financièrement pour ceux ne disposant que de faibles revenus. Pour cette raison, le squat est défini par ses occupants comme un mode alternatif d'habitation face à « la crise du logement ». La problématique de l'accès au logement est une réalité complexe où se conjuguent divers enjeux. Ce n'est pas le lieu ici d'exposer chacun de ceux-ci, ne serait-ce que parce que cette entreprise a déjà largement été menée par la doctrine. Néanmoins, quelques indications chiffrées sont nécessaires afin d'entrevoir pourquoi selon certains l'occupation, même illégale, d'immeubles inexploités constitue, particulièrement à Bruxelles, une nécessité.

SECTION II. UN MANQUE DE LOGEMENTS ABORDABLES FINANCIÈREMENT

En substance, la crise du logement est due à une certaine disproportion, entre d'une part le prix d'une location privée sur le territoire de la capitale et le revenu moyen d'un ménage bruxellois. Ainsi, un locataire sur deux « débourse, pour pouvoir se loger, une somme qui oscille entre 41 % et 65 % (pour les plus démunis) de l'ensemble des ressources du ménage, alors que le tiers (du budget global) constitue l'extrême limite communément admise »²⁸⁰.

Ces chiffres sont à mettre en relation avec une paupérisation croissante des habitants de Bruxelles : 33 % disposent d'un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté²⁸¹. Près d'un

²⁸⁰ N. BERNARD, « Les mutations du logement en région bruxelloise », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2008, N°8, p. 7 ; M.-L. DE KEERSMAECKER et S. DE CONINCK, « La situation du marché locatif à Bruxelles », in *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, Sous la dir. de N. Bernard et W. Van Mieghem, Actes de la journée d'étude organisée le 23 avril 2004 à Bruxelles par le Réseau interdisciplinaire de recherches sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint Louis et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 14.

²⁸¹ STATBEL, « Quality Report Belgian SILC 2017 », 2017, disponible sur www.statbel.fgov.be ; Le pourcentage est significativement plus élevé qu'en Flandre (10%) et en Wallonie (21%). Signalons par ailleurs

quart des enfants bruxellois (de moins de 18 ans), grandit dans un ménage sans revenu de travail²⁸². En parallèle, au fil des années, le coût d'une location privée augmente de manière significative. En 2008, le loyer moyen en vigueur dans la capitale s'estimait à 553 euros²⁸³. Pour 2017, la moyenne était fixée à 700 euros²⁸⁴. Or, plus de 90 % des logements privés mis en location en Région bruxelloise sont des appartements²⁸⁵. Plus marquant encore est le prix à payer pour un studio (sans chambre) de moins de 28m² : 450 euros²⁸⁶. Par conséquent, pour de nombreux ménages bruxellois se loger implique de faire un choix : se maintenir dans un bien qui ne convient pas (mal localisé, inadapté, inconfortable ou insalubre) ou consacrer une part trop élevée de ses revenus aux frais de logement, quitte à s'endetter ou à renoncer à d'autres dépenses vitales²⁸⁷.

La difficulté grandissante de l'accès au marché locatif privé entraîne une demande toujours plus importante en logements sociaux gérés par les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)²⁸⁸. Malheureusement, le parc immobilier public existant n'est pas en mesure de recueillir l'ensemble des mal-logés du secteur privé. La proportion d'offres de logements sociaux par rapport au parc immobilier total est faible : 7 % sur l'ensemble des 19 communes de la Région bruxelloise²⁸⁹ (or 1 Bruxellois sur 2 répond aux conditions d'accès au logement social²⁹⁰). Ainsi, l'attente pour prétendre à un appartement trois chambres peut atteindre 10 ans²⁹¹. Il est vrai que, parallèlement aux logements sociaux *stricto sensu* (à savoir ceux gérés par des SISP), existent d'autres formes d'habitations à loyers encadrés, tels que les logements de la commune, du CPAS, du Fonds du logement et les logements du marché privé dont la

que l'enquête précise qu'elle n'atteint pas ou peu certains groupes de personnes en situation de grande précarité, les « pauvres cachés », à savoir les personnes sans abri et les personnes en situation irrégulière.

²⁸² Observatoire de la Santé et du Social, *Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté (Le Baromètre social 2018)*, Bruxelles, 2018, disponible sur www.ccc-ggc.brussels, p. 28.

²⁸³ M.-L. DE KEERSMAEKER, « Observatoire des loyers 2008 », Observatoire régional de l'habitat (SLRB), Bruxelles, 2008, disponible sur www.slrbr.irisnet.be, p.41.

²⁸⁴ M.-L. DE KEERSMAEKER, « Observatoire des loyers – enquête 2017 », Observatoire régional de l'habitat (SLRB), Bruxelles, 2017, disponible sur www.slrbr.irisnet.be, p.10.

²⁸⁵ Observatoire de la Santé et du Social, *op. cit.*, p. 54.

²⁸⁶ *Ibid.*, p. 23.

²⁸⁷ A. ROMAINVILLE, *La production capitalise des logements à Bruxelles. Promotion immobilière et division sociale de l'espace*, Thèse de doctorat en sciences géographiques, Université libre de Bruxelles, 2014-2015, Prom. : J.-M. Decroly, p. 13.

²⁸⁸ Cf. définition proposée par l'article 2, §1^{er}, 20°, du Code bruxellois du logement, « le logement donné en location par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement ».

²⁸⁹ M.-N. ANFRIE et O. GOBERT, *Les chiffres clés du logement public en Wallonie – 2016*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 2016, disponible sur www.cehd.be, p. 25.

²⁹⁰ C. MORENVILLE, « Crise du logement : agir d'urgence ! », *Démocratie*, N°23, 2003, p.1.

²⁹¹ Logement bruxellois, « Combien de temps faut-il attendre un logement social ? » : www.logementbruxellois.be.

location est gérée par les Agences Immobilières Sociales. Toutefois, le volume de logements à caractère social reste insuffisant²⁹².

SECTION III. DES PERSONNES SANS LOGEMENT

La nuit du 5 novembre 2018, la STRADA, le centre bruxellois d'aide aux sans-abri, a totalisé le nombre de personnes en situation d'absence de logement personnel afin de livrer une image globale, à un moment bien précis, de la problématique d'exclusion du logement sur le territoire de la Région bruxelloise. 4 187 personnes ont été recensées, parmi lesquelles :

- 51 % sont sans abri (et séjournent dès lors dans un espace public ou dans un centre d'hébergement de crise) ;
- 22 % vivent dans une maison d'accueil²⁹³ ou un logement de transit dépendant d'un CPAS ;
- 25 % disposent d'un logement inadéquat (squat, structure d'hébergement non-agrée, occupation négociée ou en communauté religieuse)²⁹⁴.

Notons que ces résultats sont une sous-estimation de la réalité : certaines situations d'absence de logement n'ont pu être comptabilisées, en raison de leur caractère « caché » notamment²⁹⁵.

Par rapport aux résultats du dénombrement de 2016, le nombre de sans-abri et mal-logés a augmenté de 23,6 %, l'augmentation la plus marquée étant observée dans les espaces publics²⁹⁶. Il est intéressant de relever que les services agréés d'aide aux sans-abri n'accueillent que 38,6 % de l'ensemble des personnes dénombrées²⁹⁷. Ce chiffre est stable depuis 2016 malgré l'augmentation du nombre de places disponibles²⁹⁸. En effet, si certaines personnes ne peuvent accéder à des structures agréées (en raison de leur statut de séjour, de leur sexe ou de problématiques multiples qu'elles articulent), d'autres préfèrent trouver une solution en marge de tout dispositif d'accompagnement agréé²⁹⁹. À lire le rapport de la STRADA, « malgré le net recul observé entre 2016 et 2018, le total de personnes dénombrées

²⁹² R. BENSLIMAN, N. BERNARD, C. DESSOUROUX, S. DE LAET, F. DEMONTY, P. MARISSAL et J. SURKYN, « Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux », *Brussels Studies*, Notes de synthèse, n° 99, 2016, disponible sur www.brussels.revues.org, p. 11.

²⁹³ Maison d'accueil pour hommes/femmes/familles, secteur d'aide aux migrants/réfugiés, etc.

²⁹⁴ F. BERTRAND et B. QUITTELIER, « Dénombrement des personnes sans abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale – la Strada (Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri), cinquième édition, Bruxelles, 2018, disponibles sur www.lastrada.brussels, p. 21.

²⁹⁵ *Ibid.*, p. 19.

²⁹⁶ *Ibid.*, p. 22.

²⁹⁷ *Ibid.*, p. 22.

²⁹⁸ *Ibid.*, p. 22.

²⁹⁹ *Ibid.*, p. 34.

dans les squats a quasiment quadruplé sur dix ans. Tant qu'il y aura des immeubles vides et un déficit de logements à loyer modéré, les squats demeureront une solution de repli pour des populations précarisées ne pouvant pas ou ne souhaitant pas avoir recours aux services agréés »³⁰⁰.

SECTION IV. DES LOGEMENTS SANS PERSONNE

§1^{er}. Chiffres

Les statistiques relatives à la vacance immobilière à Bruxelles sont incertaines et obsolètes, en raison notamment de l'absence d'un inventaire centralisé et systématiquement mis à jour. Depuis 15 ans, ce sont toujours les mêmes données qui sont soulevées lorsqu'il s'agit de chiffrer l'inoccupation structurelle³⁰¹ dans la Région de Bruxelles-Capitale. Les indicateurs relèvent entre 15 000 et 30 000 immeubles d'habitation vides depuis plus d'une année sur le territoire bruxellois³⁰². Parmi ceux-ci, 80 % appartiennent au secteur privé, dont 62 % à des particuliers³⁰³. Il est important de préciser que ce recensement ne prend pas en compte les très nombreux étages inoccupés, mais potentiellement habitables, situés au-dessus des commerces. Bien souvent, l'absence d'un accès séparé³⁰⁴ et la pratique du « bail unique »³⁰⁵ empêchent la réhabilitation de ces étages en logement. La situation interpelle, lorsqu'on réalise le potentiel inexploité de logements au regard des personnes sans abri (ou mal logées) qui, pour les raisons déjà exposées, ne parviennent pas à trouver un habitat adapté à leurs besoins.

³⁰⁰ *Ibid.*, p. 38.

³⁰¹ À distinguer de la vacance dite 'frictionnelle' : les logements en attente de location ou de vente, et dont le délai de réoccupation est inférieur à 6 mois. La vacance frictionnelle est jugée normale voire nécessaire à une certaine fluidité du marché immobilier (S. CASSILDE et E. LEMAIRE, *La vacance immobilière résidentielle - Phase II, analyse comparative des territoires de Charleroi, Namur et Seraing*, Rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 2016, pp. 7 et 9).

³⁰² N. BERNARD, *Politique du logement en Région bruxelloise*, Répertoire pratique du droit belge : législation, doctrine, jurisprudence, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 121.

³⁰³ *Ibid.*, p. 121.

³⁰⁴ La création d'un accès peut être imposée en cas de transformation au rez-de-chaussée commercial selon le Règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 1^{er}, article 9. Pour plus d'information à ce sujet, v. E.R.U. asbl, « Fiche 1 : accès séparé vers les étages - Habiter les étages au-dessus des commerces », Service Public Régional de Bruxelles, 2014, disponible sur www.logement.brussels.be).

³⁰⁵ Bien souvent, le bail commercial conclu entre le propriétaire et l'exploitant du commerce couvre la totalité de l'immeuble. Ainsi, sont compris dans le bail tous les étages de l'immeuble utiles ou non au commerce. Cette pratique dite du « bail unique » ne permet pas de réhabiliter les étages sous-utilisés en logement, d'autant plus que la sous-location n'est pas autorisée. Néanmoins, propriétaire et commerçant peuvent de commun accord revoir le bail en cours afin d'y prévoir la possibilité de réhabiliter des étages en logement. Pour plus d'information à ce sujet, v. E.R.U. asbl, « Fiche 3 : bail commercial - Habiter les étages au-dessus des commerces », Service Public Régional de Bruxelles, 2014, disponible sur www.logement.brussels.be.

§2. Facteurs explicatifs

Le phénomène de la vacance immobilière résidentielle recouvre plusieurs réalités et ne constitue parfois qu'une étape. Un grand nombre de logements laissés à l'abandon appartient à des personnes âgées. Ainsi, l'incapacité à entreprendre et le manque de volonté à investir est une des raisons premières de la vacance³⁰⁶. L'état dégradé du bien (en raison d'un sinistre par exemple) ou la mauvaise réputation du quartier (nuisances sonores, centre urbain en déclin, etc.) peuvent également expliquer le désintérêt du propriétaire, conscient qu'il ne peut espérer tirer un profit substantiel de la location ou vente de son bien³⁰⁷. Par ailleurs, faute de moyens financiers, certains propriétaires sont contraints de postposer ou d'étaler sur une longue période leur projet de rénovation³⁰⁸. À l'inverse, un propriétaire fortuné n'est pas toujours pressé de rentabiliser son bien, du moins à court terme³⁰⁹. En outre, un immeuble n'est parfois plus habité pour la simple raison que son propriétaire est décédé³¹⁰. Un problème de succession freine alors la remise sur le marché. Enfin, de nombreux logements sont laissés volontairement vides par des spéculateurs immobiliers³¹¹. Ne souhaitant pas voir l'offre dépasser la demande, certains surévaluent le prix (d'acquisition ou de location) de leur propriété. En isolant ainsi des biens immobiliers du marché, une pénurie de logements s'installe sur le territoire et les prix pratiqués augmentent.

§3. Outils de lutte contre les logements vides

Bruxelles ne manque pas de dispositifs pour lutter contre l'inoccupation prolongée d'immeubles destinés au logement³¹². Ainsi, chacune des 19 communes dispose d'une réglementation qui taxe les immeubles inoccupés sur son territoire³¹³. En vertu de son autonomie fiscale (article 170, §4, de la Constitution), le Conseil communal fixe (librement)

³⁰⁶ Université libre de Bruxelles (GUIDE), Université catholique de Louvain (CREAT) et Université de Liège (LEPUR), *Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Conférence permanente du développement territorial de la Région wallonne, 2003, p. 93.

³⁰⁷ *Ibid.*, p. 93 ; N. BERNARD, *Politique du logement en Région bruxelloise*, *op.cit.*, p. 125.

³⁰⁸ Université libre de Bruxelles (GUIDE), Université catholique de Louvain (CREAT) et Université de Liège (LEPUR), *op.cit.*, p. 93.

³⁰⁹ *Ibid.*, p. 93.

³¹⁰ N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative*, *op.cit.*, p. 627.

³¹¹ *Ibid.*, p. 627.

³¹² Pour un aperçu général de la réglementation existante, v. N. BERNARD, *Politique du logement en Région bruxelloise*, *op.cit.*, pp. 139-177.

³¹³ N. BERNARD, « Les raisons juridiques de l'insuffisance de l'offre de logements à Bruxelles », in *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la dir. de N. Bernard et W. Van Mieghem, actes de la journée d'étude organisée le 23 avril 2004 à Bruxelles par le Réseau interdisciplinaire de recherches sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint Louis et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 132.

le champ d'application et le taux de la taxe annuelle. En pratique toutefois, la commune ne veille pas toujours au paiement effectif de cette taxe, il est vrai, peu rentable électoralement³¹⁴. En outre, les possibilités d'exonération sont largement exploitées par les propriétaires³¹⁵. À titre d'illustration, sur le territoire de Bruxelles-Ville, est exonéré l'immeuble qui « a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour laquelle un accusé de réception établissant que le dossier de demande est complet a été délivré »³¹⁶. Cependant, certains propriétaires introduisent une procédure dans l'unique but d'échapper à la taxe : une fois le permis obtenu, celui-ci n'est alors pas suivi d'effets³¹⁷. Est également exonéré, l'immeuble qui fait l'objet de travaux ayant pour objectif direct de mettre fin à l'état d'inoccupation³¹⁸. L'exemption ne joue que si les travaux sont « effectivement entrepris et se poursuivent de façon soutenue et continue »³¹⁹. Par-là, nous semble mieux exprimée la fonction de la taxe comme un incitant pour le débiteur à changer de comportement. Si certains immeubles sont ainsi spontanément remis sur le marché (acquisitif ou locatif), d'autres, mêmes taxés, restent inexploités. Le paiement de l'impôt ne constitue pas toujours un obstacle pour un propriétaire (spéculateur) dans l'intérêt qu'il a à laisser perdurer la situation d'inoccupation. En effet, la somme exigée ne pèse jamais bien lourd face au profit attendu³²⁰.

Face à l'efficacité peu concluante de la taxe communale (et d'autres dispositifs, tel que « le droit de gestion publique »³²¹), la Région bruxelloise a souhaité intensifier le combat contre la vacance immobilière en introduisant une mesure de nature punitive. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2010, un propriétaire indélicat laissant volontairement son bien à l'abandon durant douze mois consécutifs est en infraction administrative au Code bruxellois du logement et risque dès lors une amende dont le recouvrement est garanti par une hypothèque légale sur le bien, à actionner lors de la vente publique forcée de celui-ci³²². A titre d'illustration, une maison unifamiliale entièrement vide présentant un rez-de-chaussée, deux étages et une

³¹⁴ *Ibid.*, p. 132.

³¹⁵ *Ibid.*, p. 133.

³¹⁶ Article 12, point c, du Règl. comm. de Bruxelles-Ville sur la taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon, ou négligés ou inoccupés ou inachevés, 2017.

³¹⁷ N. BERNARD, « Le cadre réglementaire de la lutte contre la vacance immobilière à Bruxelles : entre ombre(s) et lumière(s) » In *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques*, Sous la dir. de N. Bernard, Bruxelles, La Charte, 2011, p. 29.

³¹⁸ Article 12, point e, du Règl. comm. de Bruxelles-Ville (précité).

³¹⁹ *Ibid.*

³²⁰ N. BERNARD, « Les raisons juridiques de l'insuffisance de l'offre de logements à Bruxelles », *op.cit.*, p. 134.

³²¹ Articles 15 et s. du Code bruxellois du logement ; À ce sujet, v. N. BERNARD, « Le cadre réglementaire de la lutte contre la vacance immobilière à Bruxelles : entre ombre(s) et lumière(s) », *op.cit.*, pp. 19-28.

³²² Article 20, §§1^{er}, 4 et 5, du Code bruxellois du logement, introduit par l'ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2009 (précité) ; À ce sujet v. N. BERNARD, *Politique du logement en Région bruxelloise*, *op.cit.*, pp. 149-156.

façade de 4 mètres de largeur, encourt une amende s'élevant à 6 000 euros³²³. S'agissant toujours d'une *présomption* d'inoccupation³²⁴, le propriétaire dispose de trois mois pour renverser celle-ci³²⁵. À défaut de réoccupation à l'issue de ce délai, l'amende lui est notifiée.

En outre, divers outils existent en Région bruxelloise visant à encourager, autrement que par la sanction, les propriétaires à réintroduire sur le marché leur bien laissé improductif. Limitons-nous ici à citer l'existence des Agences Immobilières Sociales³²⁶ (prenant en charge la gestion locative), ainsi que la « prime à la rénovation »³²⁷ (dont peut bénéficier un propriétaire en difficultés financières).

CHAPITRE X. LA VALEUR RELATIVE DU DROIT AU LOGEMENT

Article 23 de la Constitution

Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine ; à cette fin, la loi, le décret ou [l'ordonnance] garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment : [...]
3° le droit à un logement décent.

SECTION I. UN ARTICLE FONDAMENTAL

De manière générale, un squatteur dans sa défense en justice ne conteste pas que son occupation est « sans titre ». En effet, devant le juge civil, l'occupant ne cache pas qu'il est entré par voie de fait dans le bien d'autrui. Les décisions d'expulsion indiquent souvent pour quel motif la personne concernée a décidé de séjourner sans autorisation légale ou contractuelle dans la propriété du requérant³²⁸. La précarité financière du squatteur semble être le mobile prépondérant ; en particulier, lorsqu'elle empêche d'avoir accès à un logement sur le marché locatif. Squatter un bâtiment vacant est alors vu comme une solution

³²³ Cf. www.logement.brussels/acheter-et-vendre/droits-et-devoirs/logements-inoccupes-1.

³²⁴ Article 15, §2, du Code bruxellois du logement.

³²⁵ Article 20, §3, du Code bruxellois du logement.

³²⁶ Articles 120 et s. du Code bruxellois du logement ; À ce sujet, v. N. BERNARD, *Politique du logement en Région bruxelloise*, op.cit., pp. 477- 487.

³²⁷ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juin 2002 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, M.B., 25 juin 2002.

³²⁸ En ce sens, v. notamment J.P. Gand (2^e canton), 26 décembre 2011, T.G.R., 2012, pp. 171 et s. (« Vooreerst verantwoordt de verwerende partij zijn gedrag door enerzijds te beweren dat hij geen betaalbare woning kan vinden, reden waarom hij zijn intrek heeft genomen in dit leegstand gebouw en anderzijds te beweren dat hij muzikant en schilder is en de overheid niet een plaats voorziet waar hij zijn creativiteit kan botvieren »).

pragmatique. Parfois, une revendication politique est avancée pour mettre en lumière le paradoxe de la crise du logement.

Bien conscient que devant une cour ou un tribunal, une considération d'ordre personnel n'a que peu de poids, le squatteur avance l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution pour défendre que son occupation n'est pas « sans droit ». Cet argument n'est-il pas un raccourci trop rapide qui sous-entend l'existence d'un certain « droit à squatter » ? Une situation personnelle d'absence de logement peut-elle justifier l'occupation d'un bien inexploité sans l'autorisation de son propriétaire ? « Oui », dirons certains, puisque tout un chacun a droit à être logé décemment, « et c'est la Constitution qui le dit ! ».

Quoi qu'il en soit, les décisions d'expulsion publiées (et commentées ci-dessous) en matière de squat penchent (souvent) en faveur du propriétaire. Celui-ci semble par principe avoir droit à l'expulsion de l'occupant irrégulier dès lors que son droit de propriété est mis à mal par voie de fait. Néanmoins, certaines décisions subordonnent l'expulsion à l'existence d'un intérêt certain pour le propriétaire à récupérer rapidement la jouissance de son bien. Ainsi, obtient gain de cause, le demandeur qui démontre que l'expulsion du squatteur est nécessaire pour pouvoir réaliser ses projets de travaux ou encore, pour éviter un dommage imminent (tel qu'un incendie). Manifestement, l'argument du droit constitutionnel au logement avancé par le squatteur ne suffit pas pour convaincre à déclarer non fondée la demande d'expulsion. Dans les lignes qui suivent nous essayons de comprendre pourquoi. Nos observations s'articulent autour de deux questions. Quelle est l'effectivité de l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution face à une demande d'expulsion pour occupation sans titre ni droit ? Et de manière générale, comment sont traitées les affaires de squat par les tribunaux ?

SECTION II. UN PROJET DE SOCIÉTÉ (AVANT TOUT)

Le droit constitutionnel au logement n'est pas un droit classique de créance dont le recouvrement serait dû par un débiteur précis³²⁹. L'article 23 est à lire comme une disposition programmatique enjoignant aux autorités législatives de « construire » le droit au logement par la mise en œuvre concrète de moyens politiques³³⁰. Les travaux préparatoires de l'article 23 de la Constitution refusent d'accorder un effet immédiat aux droits économiques, sociaux

³²⁹ P. VERSAILLES, « Le droit au logement et l'article 23 de la Constitution », in *Ébauches d'un droit au logement effectif*, Sous la dir. de l'Asbl Loi et Société, Bruxelles, La Charte, 1997, p. 97.

³³⁰ *Ibid.*, pp. 89 et 90.

et culturels ainsi consacrés³³¹. C'est au législateur de garantir dans les faits le droit au logement³³². Cependant, il ne pourrait être tenu à une obligation « de résultat », tant il serait, « politiquement hasardeux et matériellement irréaliste d'imposer à l'État l'obligation d'assurer à chacun *hic et nunc* un logement décent »³³³. De manière plus immédiate, l'État est tenu « d'assurer à chacun, même à celui dont les ressources seraient incompatibles avec le coût d'un logement décent, le respect concret de sa dignité humaine »³³⁴. Pour ces motifs, en principe (et du moins selon le souhait du Constituant), un particulier ne peut demander le bénéfice de la disposition devant un tribunal par l'invocation d'un droit subjectif à un logement décent³³⁵. En ce sens, par arrêt du 3 juillet 1995, le Conseil d'État confirma : « les droits économiques et sociaux [...] ne peuvent pas être contraignants pour le juge sur la simple base de leur inscription dans la Constitution »³³⁶.

L'essentiel en matière de logement est de la compétence des entités régionales³³⁷. En réponse à leur mission, chacune des trois régions a adopté son propre Code du logement³³⁸. Y sont consacrés, entre autres, les dispositifs de lutte contre les logements inoccupés et contre l'insalubrité des biens mis en location, ainsi que la réglementation en matière de logements sociaux. Citons également, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 février 2014 instituant une « allocation loyer », pour les candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social³³⁹. Dans l'attente d'un logement social, une personne par-là contrainte de payer un loyer classique peut (sous certaines conditions) bénéficier d'une aide financière. Relevons encore que le gouvernement bruxellois a instauré, dans le cadre de la régionalisation du bail d'habitation (par l'inscription du nouvel article 225 dans le Code

³³¹ Révision du titre II de la Constitution, en vue d'y insérer un article 24bis relatif aux droits économiques et sociaux, *Doc. parl.*, Sénat, 1991-1992, n°100-2/3, pp. 4, 9 et 11.

³³² N. BERNARD, « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », *R.B.D.C.*, 2001, N°2, p. 169.

³³³ P. VERSAILLES, *op.cit.*, p. 89.

³³⁴ *Ibid.*, p. 90.

³³⁵ Soulignons que l'alinéa 1^{er} de l'article 23 de la Constitution (consacrant le droit à la dignité humaine) est quant à lui, en raison de sa tournure explicite, doté d'un effet direct. En ce sens, v. notamment J.P. Verviers (2^e canton), 30 juin 2000, *Échos log.*, 2000, N°4, pp. 119 et s. (note L. THOLOMÉ, « L'article 23 de la Constitution n'est pas une simple déclaration de principe »).

³³⁶ C.E., 3 juillet 1995, Beerts, n°54.196, *T.B.P.*, 1996, p. 118.

³³⁷ Article 6, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980. Quant aux compétences (limitées) des communes, communautés et de l'État fédéral, v. D. DÉOM et L. VANSNICK, « Le droit des plus défavorisés à un logement décent en Belgique » in *Les droits culturels et sociaux des plus défavorisés*, sous la dir. de M. Verdussen, Bruxelles, Bruylant, 2009, pp. 308-313.

³³⁸ Le Code flamand du logement, institué par le décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997, *M.B.*, 19 août 1997 ; Code wallon du logement, institué par le décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998, *M.B.*, 4 décembre 1998 ; Code bruxellois du logement, institué par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003, *M.B.*, 9 septembre 2013.

³³⁹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 février 2014 instituant une allocation loyer pour les candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social, *M.B.*, 28 février 2014.

bruxellois du logement), une grille de référence des loyers³⁴⁰. Depuis le 1^{er} janvier 2018, bailleur et locataire peuvent calculer sur internet la valeur locative moyenne d'un logement en fonction des caractéristiques objectives de celui-ci. L'outil est purement indicatif : il permet d'orienter les parties dans leur négociation, sans contraindre le propriétaire pour autant.

De cette façon, l'ensemble des réglementations en matière de logement aujourd'hui en vigueur précise l'objectif posé par l'article 23, alinéa 3, 3^o, de la Constitution.

Mais pratiquement, que peut-on espérer du droit fondamental au logement, si ce n'est la réalisation à terme d'une politique de logement inclusive ? Que signifie concrètement « avoir droit à un logement décent » ? En doctrine, le droit au logement est présenté comme « le droit de chacun d'être attaché à un lieu de vie précis, de bénéficier de réelles conditions de possibilités de cet attachement, particulièrement par des mécanismes juridiques appropriés »³⁴¹. Apportant ainsi « la garantie de se stabiliser dans l'espace et le temps dans un lieu de vie décent, la garantie d'investir matériellement et psychiquement ce lieu de vie, d'y vivre en famille, de voir sa présence en ce lieu reconnue par la collectivité locale et l'administration, et de bénéficier des droits qui s'attachent à cette présence »³⁴². Au final, prescrit le Code bruxellois du logement, il s'agit de « favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général [...] »³⁴³. Tout un projet de société donc. Pour ces motifs, il est aisément concevable que la responsabilité quant à l'effectivité de l'article 23, alinéa 3, 3^o, repose en premier lieu les épaules des pouvoirs publics. En effet, un particulier ne pourrait être tenu de concrétiser lui-même cet objectif constitutionnel.

Au regard de ce qui précède, une personne sans domicile ne peut déduire de l'article 23 un droit à l'occupation d'une propriété appartenant à autrui. L'exclusion du marché du logement étant due à un manquement de l'État dans sa politique de logement pour tous, un particulier ne peut en être tenu responsable³⁴⁴. Cet argument fut mobilisé au Parlement lors des

³⁴⁰ Article 15 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017 ; Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, *M.B.*, 6 novembre 2017.

³⁴¹ P. VERSAILLES, *op.cit.*, p. 97.

³⁴² *Ibid.*, p. 97 (l'auteur distingue trois composantes du droit au logement : « droit à la résidence », « droit à l'habitat », « droit au logement au sens strict », pour plus de développements v. pp. 74-78).

³⁴³ Article 3 du Code bruxellois du logement.

³⁴⁴ E. BREMS, « Geen recht op kraken », *Juristenkrant*, 2003, N°79, p. 13.

discussions sur l'adoption de la loi du 18 octobre 2017. Selon le représentant de *CIB Vlaanderen*, « un propriétaire ne peut pâtir du fait que la politique actuelle du logement ne parvient pas à généraliser la concrétisation du droit à se loger »³⁴⁵. Dans ce sens, la crise du logement ne peut être avancée pour légitimer le squat de propriétés privées inoccupées. Et un squatteur ne peut invoquer le prescrit de l'article 23, alinéa 3, 3°, pour justifier qu'il se fasse justice à lui-même, à défaut de politiques publiques véritablement efficaces à son égard. Pour appuyer cette prétention, citons deux décisions de justices de paix rendues chacune à la suite d'une affaire de squat de bâtiment.

*« Uit het voormelde grondrecht [het recht op een menswaardige huisvesting] kunnen de verweerders [krakers] geen subjectief recht putten om aan eigenrichting te doen – wat per definitie al onaanvaardbaar is in een rechtstaat – en een inbreuk te plegen op andermans eigendomsrecht »*³⁴⁶.

« Aucune règle de droit ne permet à un particulier de se substituer aux pouvoirs publics, fussent-ils défaillants [...] Admettre le contraire reviendrait à opérer une confusion totale des rôles et des compétences de tout un chacun, personne privée ou publique [...] Consacrer le principe de substitution des pouvoirs publics par des personnes privées reviendrait encore à renier les règles fondamentales de notre vie en société au profit d'une résolution anarchique des conflits, ce qui est évidemment inadmissible »³⁴⁷.

SECTION III. UN INTÉRÊT À PRENDRE EN CONSIDÉRATION (ENSUITE)

Si le prescrit constitutionnel ordonne d'abord aux différentes collectivités publiques de respecter, protéger et mettre en œuvre le droit au logement, il ne manque pas moins de produire des effets de droit entre particuliers en conflit. La majorité des bâtiments sont des propriétés privées³⁴⁸. Dès lors, il est inévitable que, dans le cadre d'un litige interpersonnel portant sur un logement privé, la question de la participation des particuliers à l'objectif constitutionnel de droit au logement se pose. En matière de squat, la Jurisprudence illustre que l'article 23, alinéa 3, 3°, commande, au minimum, une mise en balance des nécessités du détenteur légitime et de l'occupant du bien concerné. Observons ici les enseignements majeurs de la jurisprudence en matière d'expulsion pour occupation sans droit ni titre.

³⁴⁵ Doc. parl. n°54-1008/7 (précité), p. 43.

³⁴⁶ J.P. Zomergem, 9 novembre 2012, *R.W.*, 2013-2014, N°14, p. 553.

³⁴⁷ J.P. Bruxelles (2^e canton), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, N°8, p. 483.

³⁴⁸ N. BERNARD, « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », *op.cit.*, p. 165.

Première observation : les positions judiciaires varient selon que le bien litigieux appartient à un propriétaire privé ou à une autorité publique. À l'égard de ce dernier, l'article 23 trouve davantage à s'appliquer. Réaction cohérente, dès lors que les juges partent du principe « qu'il n'appartient pas aux personnes privées mais aux pouvoirs publics de tout mettre en œuvre pour garantir le droit au logement »³⁴⁹. À cet égard, une décision de justice de paix de Bruxelles (2006) conclut qu'il n'incombe pas à un propriétaire privé de supporter que son bâtiment soit squatté en raison de la carence des pouvoirs publics en matière de logement³⁵⁰. En revanche, a déjà été refusée, une demande d'expulsion émanant d'un C.P.A.S. pour ses locaux occupés sans autorisation par une famille vivant en grande précarité³⁵¹. *In casu*, le droit constitutionnel au logement est reconnu comme directement invocable à l'égard des organismes d'aide sociale. Ainsi, le tribunal civil de Bruxelles (2002) juge que l'absence de solution de relogement proposée par le C.P.A.S. empêche l'expulsion immédiate des occupants sans titre ni droit³⁵². Difficile en effet de motiver une décision d'expulsion non suivie de relogement en faveur d'une instance publique dont l'objet social consiste précisément à veiller à ce qu'un ménage en difficultés ne se retrouve pas sans logement³⁵³. Il est inconcevable pour autant d'y voir un précédent.

Les circonstances propres de la cause n'autorisent pas à dire que dorénavant il suffit, pour se voir accorder *stante pede* une option de relogement, de squatter un bien appartenant à un propriétaire public actif dans le secteur d'hébergement. La décision a ceci de particulier qu'elle fait suite à une occupation initialement autorisée par le C.P.A.S. C'est après avoir quitté le bien à l'expiration de la convention, que la famille s'y réinstalle, cette fois, sans titre. En ce sens, le juge estime qu'il n'y a pas prise de possession des locaux par voie de fait. En outre, le juge n'oblige pas le C.P.A.S. à fournir *lui-même* une solution de relogement : « le C.P.A.S. n'est pas propriétaire de logements sociaux et ne dispose d'aucun droit pour contraindre les sociétés de logements sociaux à réintégrer une famille dans son logement ou pour obtenir de celles-ci un logement, par préférence »³⁵⁴. Ainsi, si cette décision empêche une expulsion le temps qu'une option de relogement soit trouvée, elle n'accorde pas pour autant aux occupants irréguliers la garantie de se voir attribuer immédiatement un logement

³⁴⁹ J.P. Bruxelles (2^e canton), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, N°8, p. 484.

³⁵⁰ *Ibid.*

³⁵¹ Civ. Bruxelles (Réf.), 19 juin 2002, *Échos log.*, 2004, N°1, pp. 27 et s.

³⁵² *Ibid.*

³⁵³ N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 146.

³⁵⁴ Civ Bruxelles (Réf.), 19 juin 2002, *Échos log.*, 2004, N°1, p. 30.

personnel. Cependant, vu la pénurie de logements sociaux, c'est l'immeuble litigieux qui pourrait bien devenir le logement personnel des occupants irréguliers. En effet, il nous semble que la condition « pas d'expulsion sans relogement » risque, dans le contexte actuel de crise de logement, d'aboutir *in fine* à une reconnaissance implicite de la légitimité de l'occupation.

C'est peut-être pour cette raison-là que la question du relogement n'est pas toujours abordée par les magistrats. La justice de paix de Louvain (1999) par exemple a déjà ordonné l'expulsion de squatteurs sans subordonner leur départ à une alternative de logement assurée par l'instance publique requérante (cette fois-ci, une société de logements sociaux reconnue par le gouvernement flamand)³⁵⁵. En tout cas, lorsque c'est un propriétaire *privé* qui souhaite récupérer en justice la jouissance du bien litigieux, la question du relogement des squatteurs semble être sans incidence. Concernant une affaire (médiatisée) de squat d'un bâtiment situé boulevard de Waterloo à Bruxelles appartenant à une société privée, le juge de paix n'a pas fait droit à la demande reconventionnelle des squatteurs de surseoir à l'exécution de la procédure d'expulsion dans l'attente qu'un logement social leur soit effectivement attribué³⁵⁶. Dès lors « qu'il est impossible de déterminer à l'heure actuelle quand les défendeurs au principal pourront obtenir satisfaction à supposer qu'ils aient introduit une demande de logement social »³⁵⁷, il n'incombe pas à un propriétaire privé « de supporter à plus long terme une occupation sans titre ni droit [...] qui serait la conséquence de la carence des pouvoirs publics en matière de logement »³⁵⁸. Dans le même sens, le tribunal civil de Bruxelles (2001) remarqua : « dans le droit positif belge actuel, aucune disposition légale n'impose, à tout le moins dans les rapports entre les particuliers, aux propriétaires de biens immeubles inoccupés de les mettre à la disposition gratuite de tiers sous prétexte de leur inoccupation »³⁵⁹. Il semble ainsi que la jurisprudence majoritaire préserve les propriétaires privés de jouer un rôle social qui ne leur incombe pas.

Deuxième observation : dans le contentieux du squat de bâtiment, à l'encontre du propriétaire (titulaire d'un droit subjectif plein et entier), le droit constitutionnel au logement est néanmoins pris en compte à titre « d'intérêt légitime »³⁶⁰. En effet, il est difficile pour un juge de fermer les yeux sur une prérogative définie par la Constitution comme une des

³⁵⁵ J.P. Louvain (1^e canton), 30 juin 1999, *R.W.*, 1999-2000, N°30, p. 1033.

³⁵⁶ J.P. Bruxelles (2^e canton), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, N°8, pp. 482 et s.

³⁵⁷ *Ibid.*, p. 484.

³⁵⁸ *Ibid.*, p. 484.

³⁵⁹ Civ. Bruxelles, 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, N°25, p. 576.

³⁶⁰ N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*, *op.cit.*, pp. 36 et 37.

composantes nécessaires du droit à la dignité humaine. C'est ainsi qu'un juge est tenté (en principe) de se faire le médiateur de deux intérêts en confrontation : celui du propriétaire à récupérer la jouissance exclusive de son bien et celui de l'occupant à disposer d'un logement décent. À cet égard, l'article 23, alinéa 3, 3°, produit bien un effet dit « horizontal » : à tout le moins, il a pour effet de mettre en balance les intérêts respectifs des particuliers en conflit.

Troisième observation : dans la pesée des intérêts, le propriétaire obtient (généralement) gain de cause lorsqu'il utilise l'argument des travaux de rénovation en projet³⁶¹. Ce n'est pas pour autant que l'imminence de leur matérialisation concrète est examinée³⁶². Estimant que « le choix des travaux et les moyens à mettre en œuvre pour les réaliser appartient au propriétaire », la justice de paix de Bruxelles (2006) a déjà conclu qu'est « sans incidence aucune sur le litige », la circonstance que le propriétaire n'ait pas encore lancé la procédure d'obtention d'un permis de bâtir³⁶³. Dans le même sens, le tribunal civil de Bruxelles (2001) n'a pas jugé abusive la demande d'expulsion introduite par un propriétaire qui ne dispose pas encore de permis urbanistique pour l'exécution des travaux qu'il envisage³⁶⁴. La partie fait pourtant valoir qu'un déguerpissement rapide des lieux lui causerait un préjudice personnel important. Dans ce cas, l'argument des travaux n'est-il pas utilisé par le juge comme prétexte pour faire prévaloir le droit de propriété en fin de compte ?

Quatrième observation : l'état de précarité de l'occupant n'entre en ligne de compte qu'au moment d'apprécier s'il y a lieu ou non de prévoir un délai de grâce pour l'exécution de la décision d'expulsion. Ainsi, la justice de paix de Louvain (1999) conclut qu'il n'y a pas de raison de laisser séjourner gratuitement dans le bien d'autrui une personne qui dispose d'un revenu suffisant pour acquérir de manière régulière un logement³⁶⁵.

En définitive, ce n'est qu'en présence de circonstances exceptionnelles qu'une demande d'expulsion a déjà été refusée. À titre d'exemple, pour conclure au caractère disproportionné de la mesure d'expulsion sollicitée par la Communauté française (concernant un squat situé à

³⁶¹ En ce sens, v. notamment J.P. Louvain (1^e canton), 30 juin 1999, *R.W.*, 1999-2000, N°30, pp. 1033 et s. *Contra*: J.P. Zomergem, 9 novembre 2012, *R.W.*, 2013-2014, N°14, p. 553 (« *Het is totaal irrelevant of de eiseres, ja dan nee, al beschikt over (bouw)plannen betreffende haar pand. Het is aan de publieke overheid om op te treden tegen leegstand. Het is niet aan de verweerders om zich een dergelijke openbare macht toe te meten* »).

³⁶² N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*, op.cit., p. 157.

³⁶³ J.P. Bruxelles (2^e canton), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, N°8, p. 484.

³⁶⁴ Civ. Bruxelles, 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, N°25, pp. 576 et s.

³⁶⁵ J.P. Louvain (1^e canton), 30 juin 1999, *R.W.*, 1999-2000, N°30, pp. 1033 et s.

Louvain-la-Neuve), le juge de paix (2017) a fait valoir la « nature publique du propriétaire », « le caractère abandonné pendant une très longue durée du bien », « le contexte d'une ville universitaire subissant très fort la pression sur le logement », « l'absence de préjudice occasionné au propriétaire qui n'utilise pas le bien » et le fait que les squatteurs se « montrent soucieux de faire vivre le bien et de l'entretenir comme des occupants responsables »³⁶⁶. Le désagrément subi par le propriétaire (du fait de l'occupation irrégulière) est jugé minime, comparé au préjudice que causerait l'expulsion aux squatteurs. Pour cette raison, le tribunal autorise les occupants à se maintenir dans les lieux aussi longtemps que le propriétaire ne peut produire un compromis de vente.

CONCLUSION

En jurisprudence comme en doctrine, l'impression est donnée que le débat se résume à une confrontation entre deux droits fondamentaux : le droit de propriété et le droit au logement, tous deux consacrés par notre Constitution. Comme si, pour régler une affaire de squat, il suffisait pour le juriste de comprendre comment le droit belge appréhende ces prérogatives.

Pourtant, en nous prêtant à l'exercice, nous avons rapidement compris qu'un exposé seul des sources juridiques applicables en la matière ne permet pas d'argumenter de manière concluante une prise de position. Il s'agit d'être plus pragmatique : la résolution du litige ne peut se limiter à une comparaison et une opposition de droits. D'autant plus, qu'habituellement, ni le droit de propriété, ni le droit au logement en tant que tels ne sont contestés par les parties. En définitive, l'objet de désaccord dans une affaire de squat, est l'*usage* d'un bien inexploité. Tels des jeunes enfants en dispute sur l'utilisation d'un jouet, le propriétaire et l'occupant exposent devant un magistrat pourquoi, légitimement à leurs yeux, l'usage de l'immeuble revient à l'un et non à l'autre. Dans cette perspective, le droit de propriété et le droit au logement ne font pas l'objet du litige mais sont ses outils nécessaires pour défendre une position. Nécessaire, car une demande en justice doit pouvoir trouver une assise normative ; habituellement, les cours et tribunaux sont peu sensibles à des arguments de l'ordre de l'éthique.

Lorsqu'une revendication entre en confrontation avec une autre, généralement, c'est celle qui fait preuve de la juridicité la plus puissante qui l'emporte. À cet égard, un squatteur se trouve

³⁶⁶ J.P. Wavre, 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, N°31, pp. 1470 et s.

dès le départ dans une position défavorable dès lors qu'il ne peut puiser de l'article 23 de la Constitution un droit d'usage à l'égard d'un bien inoccupé ; le droit au logement n'étant pas directement invocable à l'égard d'un particulier, nous l'avons vu. Il est difficile alors pour lui de faire face au caractère exclusif, traditionnellement accordé à la prérogative d'usage du propriétaire. Ainsi, la décision est le plus souvent connue d'avance : une expulsion sera par principe toujours considérée comme justifiée par les instances appelées à en juger. Et ceci tant que les autorités étatiques ne s'écarteront pas de la conception de la propriété en ce qu'elle reconnaît au titulaire d'un bien immobilier un droit de non-usage. Une conception libérale qui certes historiquement avait sa raison d'être mais qui a perdu de son fondement dans le contexte actuel. Et pourtant, cette théorie civiliste ancienne semble avoir retrouvé une certaine vigueur à la suite de la loi du 18 octobre 2017, en ce que celle-ci pénalise de manière indifférente le fait d'occuper sans titre ni droit un bien laissé inutilisé par son détenteur légal.

Selon nous, la réglementation en matière de squat gagnerait en légitimité si elle pouvait davantage s'articuler autour de la finalité première de l'institution de la propriété. Plus concrètement, la question de savoir à qui attribuer le droit d'usage du bien immobilier devrait s'apprécier à l'aune de la fonction sociale de la propriété plutôt qu'au regard de son absolutité. La fonction de la propriété se manifeste (essentiellement) à travers l'exercice du droit d'usage³⁶⁷. En témoigne l'institution de la prescription acquisitive : est récompensé (par l'acquisition de la propriété) celui qui donne un usage effectif à une chose laissée à l'abandon. Dans la perspective du Code civil, une chose n'est juridiquement intéressante que lorsqu'elle peut faire l'objet d'un commerce juridique³⁶⁸. Pour pouvoir être approprié, le bien doit nécessairement être doté d'une certaine valeur économique. Afin de ne pas déprécier, cette chose doit impérativement faire l'objet d'une utilisation, quand bien même celle-ci serait le fait d'un individu qui n'en n'est pas propriétaire (et qui, le cas échéant, prend possession du bien de mauvaise foi)³⁶⁹. Ainsi, « l'usage effectif du bien logement représente l'exercice logique du droit de propriété, sa vocation nécessaire »³⁷⁰. Selon les tenants de la *propriété fonction sociale*, le droit de non-usage perd de son fondement dans le contexte d'urgence sociale qui est le nôtre³⁷¹. La réforme de l'article 439 du Code pénal s'inscrit dans cette

³⁶⁷ H. PAULIAT, *Le droit de propriété dans la jurisprudence du Conseil constitutionnel et du Conseil d'État*, Paris, P.U.F., 1994, p. 152.

³⁶⁸ N. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », *op.cit.*, p. 72.

³⁶⁹ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthémis, 2017, p. 66.

³⁷⁰ N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative*, *op.cit.*, p. 623.

³⁷¹ Pour plus de développements au sujet de la doctrine propriété fonction sociale, v. N. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », *op.cit.*, pp. 64-75.

perspective en protégeant l'occupant d'un bien qui remplit effectivement sa fonction de domicile. En revanche, l'incrimination du squat d'un bien *inhabité* s'en écarte dès lors qu'elle formalise l'idée qu'en toutes circonstances l'expulsion d'un squatteur est justifiée, et ceci sans prendre en compte la question de savoir si le propriétaire a l'intention de réaménager son bien en vue de lui attribuer une fonction.

Veillons cependant à ne pas faire dire à la « loi squat » ce qu'elle ne dit pas. Ainsi, le Conseil des ministres tient, dans sa réplique au recours en annulation, à rassurer sur l'intention du législateur fédéral : le fait d'avoir érigé le squat en infraction pénale ne rend pas immanquablement une demande d'expulsion fondée. Aux dires du gouvernement, l'incrimination formulée par la loi n'a pas pour but de réduire la prérogative du magistrat dans la mise en balance des intérêts respectifs des parties en cause³⁷². Selon nous, il convient toujours de s'assurer – par un examen circonstancié et individuel – que le propriétaire dispose effectivement d'un intérêt certain à faire expulser le squatteur et que son argumentation ne tienne pas du prétexte. À considérer que la légitimité de l'exercice du droit d'usage n'a pas son fondement dans le caractère absolu du droit de propriété, l'usage du bien litigieux ne reviendrait plus inconditionnellement au propriétaire. Le rôle du magistrat étant alors d'apprécier, sur base des éléments rapportés, si le détenteur légal du bien compte effectivement donner une fonction à la propriété et si, pour y parvenir, il est fondé à être réintégré dans sa possession. En revanche, si aucun projet de réaffectation ne semble se concrétiser et qu'en outre le squatteur démontre que le bien reçoit par lui son utilité, la demande d'expulsion devrait, selon nous, être déclarée non-fondée.

Un tel contrôle approfondi ne peut être fait par un tribunal civil uniquement. La nouvelle compétence d'évacuation du ministère public relève d'une confusion des rôles. Ainsi, nous estimons que la réforme en matière de squat aurait dû se limiter à accélérer et simplifier la procédure civile existante, l'enjeu premier pour le propriétaire étant avant tout d'obtenir rapidement un titre exécutoire. Ainsi, l'occupant peut également exposer sa situation personnelle devant une instance indépendante. La procédure civile a également le mérite de rendre possible la mise sur pied d'une convention d'occupation temporaire. Apparaît ainsi la véritable plus-value de l'action en justice : par la médiation, le squat, objet d'opposition, peut

³⁷² Mémoire en réplique du Conseil des ministres au recours en annulation de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, Cour constitutionnelle, introduit le 10 juillet 2018, p. 8 ; Mémoire en réplique (observations complémentaires) du Conseil des ministres au recours en annulation de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, Cour constitutionnelle, introduit le 15 octobre 2018, pp. 8 et 9.

devenir un sujet d'accord entre deux citoyens. L'un permettant à l'autre d'habiter, de se situer et donc d'exister socialement.

BIBLIOGRAPHIE

LÉGISLATION

Législation internationale

-Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, adoptée à Versailles le 26 août 1789, art. 17.

-Déclaration universelle des droits de l'Homme, adoptée à Paris le 10 décembre 1948 par l'Assemblée générale des Nations Unies, art. 25.1.

-Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, signée à Rome le 4 novembre 1950, approuvée par la loi du 13 mai 1955, *M.B.*, 19 août 1955, art. 6 ; art. 8 ; art. 13.

-Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, signé le 20 mars 1952 à Paris, approuvé par la loi du 13 mai 1955, *M.B.*, 19 août 1955, art. 1^{er}.

-Pacte international relatif aux droits sociaux, économiques et culturels, signé à New-York le 19 décembre 1966, approuvé par la loi du 15 mai 1981, *M.B.*, 6 juillet 1984, art. 11.1 ; art. 17.

-Charte sociale européenne révisée, signée à Strasbourg le 3 mai 1996, ratifiée par la loi du 15 mars 2002, *M.B.*, 10 mai 2004, art. 31.

-Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, adoptée à Nice le 7 décembre 2000, art. 17.

-Code pénal des Pays-Bas, art. 138a ; 429sexies (abrogé).

-Code de procédure pénale des Pays-Bas, art. 551a.

-Wet (NL) van 24 juli 2010 tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand), *Staatsblad van het Koninkrijk der Nederland*, 17 augustus 2010.

Législation nationale

- Constitution, art. 12 ; art. 15 ; art. 16 ; art. 22 ; art. 23 ; art. 25.
- Code civil, art. 102 ; art. 544 ; art. 1244 ; art.1372-375 ; art. 1382.
- Code judiciaire, art. 577 ; art. 584 ; art. 591(1° et 5°) ; art. 594 (22°) ; art. 629 ; art. 707 ; art. 1026 ; art. 1028 ; art. 1025-1041 ; art. 1050 ; art. 1344*octies*-1344*duodecies* ; art. 1370.
- Code pénal, art. 148 ; art. 439 ; art.442/1 ; art. 479.
- Code d’instruction criminelle, art. 32 ; art. 35 ; art. 36 ; art. 46 ; art. 87 ; art. 89*bis*.
- Code bruxellois du logement, institué par l’ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003, *M.B.*, 9 septembre 2013, art. 3 ; art. 15-20.
- Loi du 7 juin 1969 fixant le temps pendant lequel il ne peut être procédé à des perquisitions, visites domiciliaires ou arrestations, *M.B.*, 28 juin 1969, art. 1^{er}.
- Loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, art. 6, IV.
- Nouvelle loi communale du 24 juin 1988, *M.B.*, 3 septembre 1988, art. 133 et 135.
- Loi du 20 juillet 1990 relative à la détention préventive, *M.B.*, 14 août 1990, art. 1^{er} ; art. 16.
- Loi du 5 août 1992 sur la fonction de police, *M.B.*, 22 décembre 1992, art. 15 ; art. 26 ; art. 27 ; art. 44.
- Loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux, *M.B.*, 5 janvier 1999, art. 42.
- Loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l’occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d’autrui, *M.B.*, 6 novembre 2017.
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l’ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire, *M.B.*, 8 mai 2009.
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017, art. 15.

-Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juin 2002 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, *M.B.*, 25 juin 2002.

-Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 février 2014 instituant une allocation loyer pour les candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social, *M.B.*, 28 février 2014.

-Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, *M.B.*, 6 novembre 2017.

-Règlement communal de Bruxelles-Ville sur la taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon, ou négligés ou inoccupés ou inachevés, 2017.

-Règlement de la Chambre des représentants, *M.B.*, 17 août 2018, art. 28.1 ; 98.1-2.

-Circulaire n°COL 02/2019 du Collège des procureurs généraux du 4 avril 2019 relative à la politique de recherches et de poursuites en matière de squat (en application de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui).

Documents parlementaires

-Projet de loi sur la fonction de police, Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, 1990-1991, n°1637/1.

-Révision du titre II de la Constitution, en vue d'y insérer un article 24bis relatif aux droits économiques et sociaux, *Doc. parl.*, Sénat, 1991-1992, n°100-2/3.

-Proposition de loi incriminant le squat d'immeubles et étendant l'incrimination de la violation de domicile, *Doc. parl.*, Chambre, 2002-2003, n°50-2283/1.

-Proposition de loi incriminant le squat d'immeubles et étendant l'incrimination de la violation de domicile, *Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n°51-366/1.

-Proposition de loi incriminant le squat d'immeubles et étendant l'incrimination de la violation de domicile, *Doc. parl.*, Sénat, 2007-2008, n°4-698/1.

-Proposition de loi insérant un nouvel article incriminant le squat dans le Code pénal, *Doc. parl.*, Chambre, 2010-2011, n° 53-932/1.

-Proposition de loi incriminant le squat d'immeubles et étendant l'incrimination de la violation de domicile, *Doc. parl.*, Chambre, 2010-211, n°53-1266/1.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, *Doc. parl.*, Chambre, 2012-2013, n°53-2869/1.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne le squattage d'habitations, *Doc. parl.*, Chambre, 2013-2014, n°53-3151/1.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, *Doc. parl.*, Chambre, 2014-2015, n° 54-1008/1.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54-1008/1.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, Amendements du 28 mars 2017, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54-1008/3.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'incriminer l'occupation d'un logement habité de façon illicite par une autre personne, ainsi que le fait de séjourner dans un tel logement ou de l'utiliser, *Doc. parl.* Chambre, 2016-2017, n°54-2446/1.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, avis du Conseil d'État, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54-1008/4.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, Amendements du 15 juin 2017, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n° 54-1008/5.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, Amendements du 12 juillet 2017, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n° 54-1008/6.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, Rapport de la première lecture fait au nom de la Commission de la Justice, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54-1008/7.

-Proposition de loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, Texte adopté en deuxième lecture par la Commission de la Justice, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54 -1008/11.

-Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, Amendements déposés en séance plénière, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54-1008/12.

-Projet de loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, Texte adopté en séance plénière et soumis à la sanction royale, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n°54-1008/13.

JURISPRUDENCE

Jurisprudence internationale

-Cour eur. D.H., arrêt *Gillow c. Royaume-Uni*, 24 novembre 1986.

-Cour eur. D.H., arrêt *Buckley c. Royaume-Uni*, 25 septembre 1996.

-Cour eur. D.H., arrêt *affaire Z. c. Finlande*, 25 février 1997.

-Cour eur. D.H., arrêt *Camenzind c. Suisse*, 16 décembre 1997.

-Cour eur. D.H., arrêt *Kopp c. Suisse*, 25 mars 1998.

-Cour eur. D.H., arrêt *Amann c. Suisse*, 16 février 2000.

-Cour eur. D.H., arrêt *Prokopovitch c. Russie*, 18 février 2005.

-Cour eur. D.H., arrêt *McCann c. Royaume-Uni*, 13 mai 2008.

-Cour eur. D.H., *Isildak c. Turquie*, 30 septembre 2008.

-Cour eur. D.H., arrêt *Kay et autres c. Royaume-Uni*, 21 septembre 2010.

-Cour eur. D.H., arrêt *Golovan c. Ukraine*, 5 juillet 2012.

- Cour eur. D.H., arrêt *Buckland c. Royaume-Uni*, 18 septembre 2012.
- Cour eur. D.H., arrêt *Winterstein et autres c. France*, 17 octobre 2013.
- Hoge Raad (NL), 9 octobre 2009, *N.J.B.*, 2009, pp. 2436 et s.
- Hoge Raad (NL), 28 octobre 2011, *N.J.B.*, 2011, pp. 2677 et s.

Jurisprudence nationale

- C.C., 19 décembre 2007, n°154/2007.
- C.C., 1^{er} octobre 2015, n°132/2015.
- Cass., 21 mars 1985, *Pas.*, 1985, pp. 908 et s.
- Cass., 21 mai 1987, *Pas.*, 1987, pp. 1160 et s.
- Cass., 21 octobre 1992, *J.T.*, 1993, pp. 161 et s.
- Cass., 25 novembre 1996, *Pas.*, 1996, N°7, pp. 1088 et s.
- Cass., 8 septembre 2008, *Arr. Cass.*, 2008, N°9, pp. 1880 et s.
- Cass., 6 juillet 2010, *Arr. Cass.*, 2010, pp. 2031 et s.
- C.E., 3 juillet 1995, Beerts, n°54.196, *T.B.P.*, 1996, pp. 118 et s.
- C.E., 19 avril 2007, Bouten, n°170.200.
- Anvers, 17 mai 2013, *Huur*, 2014, N°1, pp. 44 et s.
- Liège, 9 janvier 2015, *J.L.M.B.*, 2015, N°23, p. 1076 et s.
- Corr. Louvain, 3 juin 1977, *R.W.*, 1977-1978, pp. 1770 et s.
- Corr. Nivelles 11 janvier 1999, *J.L.M.B.*, 2000, N°10, pp. 422 et s.
- Civ. Gand (Réf.), 19 février 1997, *R.W.*, 1997-1998, pp. 309 et s.
- Civ. Bruxelles (Réf.), 7 janvier 1999, inédit.
- Civ. Gand, 8 mai 2000, inédit.

- Civ. Bruxelles, 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, N°25, pp. 576 et s.
- Civ. Bruxelles (Réf.), 19 juin 2002, *Échos log.*, 2004, N°1, pp. 27 et s.
- Civ. Gand (Réf.), 29 janvier 2013, inédit.
- Civ. Louvain (Réf.), 4 mars 2013, *Huur*, N°1, 2014, pp. 43 et s.
- Civ. Liège (Réf.), 28 octobre 2014, *J.L.M.B.*, 2015, N°11, pp. 520 et s.
- Civ. Namur (Réf.), 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, N°3, pp. 129 et s.
- Civ. Namur (Réf.), 31 mai 2018, *J.T.*, 2018, pp. 781 et s.
- Civ. Brabant wallon, 6 juin 2018, *J.L.M.B.*, 2019, N°12, pp. 567 et s.

- J.P. Louvain (1^e canton), 30 juin 1999, *R.W.*, 1999-2000, N°30, pp. 1033 et s.
- J.P. Verviers (2^e canton), 30 juin 2000, *Échos log.*, 2000, N°4, pp. 119 et s.
- J.P. Bruxelles (2^e canton), 14 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, N°8, pp. 482 et s.
- J.P. Bruxelles (2^e canton), 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, N°2, pp. 486 et s.
- J.P. Gand (2^e canton), 26 décembre 2011, *T.G.R.*, 2012, pp. 171 et s.
- J.P. Zomergem, 9 novembre 2012, *R.W.*, 2013-2014, N°14, pp. 552 et s.
- J.P. Wavre, 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, N°31, pp. 1470 et s.
- J.P. Schaerbeek, 21 décembre 2017, *R.W.*, 2017-2018, N°37, pp. 1473 et s.
- J.P. Forest, 30 mai 2018, *J.J.P.*, 2019, N°1, pp. 132 et s.
- J.P. Sprimont, 29 juin 2018, *J.J.P.*, 2019, N°1, pp. 127 et s.
- J.P. Tournai (1^{er} canton), 3 août 2018, *J.J.P.*, 2019, N°1, pp. 131 et s.
- J.P. Hal, 12 mars 2019, *Res Jur.Imm.*, 2019, N°1, pp. 31 et s.

DOCTRINE

Monographies

- BERKMOES H., DE MESMAEKER M., DE RAEDT E. et LINERS A., *La loi sur la fonction de police (le manuel de la fonction de police)*, Bruxelles, Editions Politeia, 2015.

- BERNARD N., *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006.
- BERNARD N., *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*, Bruxelles, Larcier, 2011.
- BERNARD N., *Politique du logement en Région bruxelloise*, Répertoire pratique du droit belge : législation, doctrine, jurisprudence, Bruxelles, Bruylant, 2016
- BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Limal, Anthémis, 2017.
- DADUSC D., *The Micropolitics of Criminalisation: Power, Resistance and the Amsterdam Squatting Movement*, Thèse de doctorat en criminologie, Universiteit Utrecht, 2017, Prom : G. van der Zwaan.
- DADUSC D. et DEE E., « The criminalisation of squatting: Discourses, moral panics and resistances in the Netherlands, England and Wales », in *O'Mahony, L., O'Mahony, D. and Hickey, R., eds. Moral rhetoric and the criminalisation of squatting: vulnerable demons?*, New York, Routledge, 2015.
- DEVRESSE M.-S., « La pratique du Squat aujourd'hui pénalisée en Belgique. Retour sur un débat parlementaire », *Cahiers du Crid&P*, 2018, N°2, disponible sur www.uclouvain.be.
- DUGUIT L., *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*, Paris, Librairie Félix Alcan, 1912.
- LEMMENS L. et MEES K., « Le squattage est désormais punissable », Wolters Kluwer Belgium, 2017, disponible sur www.polinfor.kluwer.be
- PAULIAT H., *Le droit de propriété dans la jurisprudence du Conseil constitutionnel et du Conseil d'État*, Paris, P.U.F., 1994.
- RIGAUX M. et TROUSSE P.-E., *Les crimes et les délits de Code Pénal*, Brussel, Bruylant, 1952 (vol. 2).

-ROMAINVILLE A., *La production capitalise des logements à Bruxelles. Promotion immobilière et division sociale de l'espace*, Thèse de doctorat en sciences géographiques, Université libre de Bruxelles, 2014-2015, Prom. : J.-M. Decroly.

-SCHUCKINK KOOL M., *De rechtspositie van krakers jegens de overheid*, Faculté de droit et de criminologie, Universiteit Den Haag, Prom. D. van Ekelburg, 2001.

-SNICK I. et SNICK M., *Occupation précaire*, Gand, Story Publishers, 2010.

-VANDROMME T., « Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht) », *R.W.*, 2014-2015, p. 1363 et s.

Ouvrages collectifs

-BERNARD N., « Les raisons juridiques de l'insuffisance de l'offre de logements à Bruxelles », in *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, Actes de la journée d'étude organisée le 23 avril 2004 à Bruxelles par le Réseau interdisciplinaire de recherches sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint Louis et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 111 et s.

-BERNARD N., « Le squat, réappropriation alternative de l'espace urbain et vecteur du droit au logement », in *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Bruylant, 2009, pp. 229 et s.

-BERNARD N., « Le cadre réglementaire de la lutte contre la vacance immobilière à Bruxelles : entre ombre(s) et lumière(s) » In *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques*, Bruxelles, La Charte, 2011, pp. 3 et s.

-BERNARD N., « La convention d'occupation précaire : pourquoi, comment ? », in *Du vide au vidange, un projet d'habitat solidaire dans des bâtiments vides à Bruxelles*, Stadslabo JES ; Pigment et Samenlevingsopbouw Brussel, 2016, disponible sur www.samenlevingsopbouwbrussel.be, pp. 25 et s.

-BERNARD N., « Les limites de la propriété par les droits de l'homme » in *La propriété et ses limites*, Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, pp. 55 et s.

-BOULARBAH H., « L'intervention du juge des référés par voie de requête unilatérale : conditions, procédure et voies de recours », in *Le référé judiciaire*, Bruxelles, Conférence du Jeune Barreau de Bruxelles, 2003, pp. 65 et s.

-DAUPHIN S., *Le contrat d'occupation précaire : une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps*, Faculté de droit et de criminologie, Université catholique de Louvain, 2016, Prom. : O. Jauniaux.

-DE KEERSMAECKER M.-L. et DE CONINCK S., « La situation du marché locatif à Bruxelles », in *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, Actes de la journée d'étude organisée le 23 avril 2004 à Bruxelles par le Réseau interdisciplinaire de recherches sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint Louis et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 14 et s.

-ENGLEBERT J., « Le référé judiciaire : principes et questions de procédure », in *Le référé judiciaire*, Éditions du Jeune Barreau de Bruxelles, 2003, pp. 5 et s.

-GÉRARD V., « Les conventions d'occupations, une piste dans la lutte contre les logements vides habitables ! », in *Du vide au vidange, un projet d'habitat solidaire dans des bâtiments vides à Bruxelles*, Stadslabo JES ; Pigment et Samenlevingsopbouw Brussel, 2016, disponible sur www.samenlevingsopbouwbrussel.be, pp. 22 et s.

-VERSAILLES P., « Le droit au logement et l'article 23 de la Constitution », in *Ébauches d'un droit au logement effectif*, Bruxelles, La Charte, 1997, pp. 73 et s.

Revues

-BENSLIMAN R., BERNARD N., DESSOUROUX C., DE LAET S., DEMONTY F., MARISSAL P. et SURKYN J., « Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux », *Brussels Studies*, Notes de synthèse, n° 99, 2016.

-BERNARD N., « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », *R.B.D.C.*, 2001, N°2, p. 155 et s.

-BERNARD N., « Expulsions et relogement : le point sur les contraintes et les possibilités légales d'action », *Échos log.*, 2008, N° 3, pp. 39 et s.

-BERNARD N., « Les mutations du logement en région bruxelloise », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2008, N°8, pp. 7 et s.

-BERNARD N., « Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement », note sous Cour eur. D.H., arrêt *McCann c. Royaume-Uni*, 13 mai 2008, *Rev.trim.D.H.*, 2009, N°78, pp. 527 et s.

-BERNARD N., « Refuser l'expulsion au nom de l'ordre public : pour les squatteurs aussi ? », note sous Cour eur. D.H., arrêt *Société Cofinfo c. France*, 12 octobre 2010, *Rev.trim.D.H.*, 2011, p. 395 et s.

-BERNARD N., « Quel droit au logement pour les gens du voyage ? », *Échos log.*, 2012, N°1, pp. 3 et s.

-BERNARD N., « Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue », note sous Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *R.G.D.C.*, 2015, N° 7, pp. 391 et s.

-BERNARD N., « l'urgence, la vacance immobilière et le droit au logement font rarement bon ménage », note sous Civ. Namur (Réf.), 14 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, N°3, p. 133 et s.

-BREMS E., « Geen recht op kraken », *Juristenkrant*, 2003, N°79, p. 13

-DAWANCE T., « Le squat collectif autogéré, une réponse à la crise urbaine », *La Revue Nouvelle*, 2008, N°2, pp. 30 et s.

-DECHEZ P., « Le droit au logement des gens du voyage », *Dr.Q.M.*, 1997, N°155, pp. 3 et s.

-DE GREVE K., « Gekraakt leven – processuele actiemogelijkheden in het burgerlijk procesrecht », *Huur*, 2014, N°1, pp. 7 et s.

-DUMONT M., « Les bâtiments insalubres ou en ruine. Chronique de jurisprudence », *Aménagement-Environnement*, 1996, N°4, pp. 199 et s.

-FOURIE C., « De 'Krakerswet' van 18 oktober 2017: de rechten en titels over onroerende goederen verzoend met het grondrecht op wonen? », *J.J.P.*, 2018, N°3-4, pp. 102 et s.

-GILLET A., « Requête unilatérale en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit et absolue nécessité », *J.J.P.*, 2019, N°1, p. 134 et s.

-HERBOTS J., « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », note sous Comm. Gand, 22 décembre 2009, *R.G.D.C.*, 2011, pp. 164 et s.

-IDOMON C. et SMAERS G., « Woonstschennis door particulieren » *Comm. Straf.*, 2013, pp. 1 et s.

-KUSTERS J., « Het recht op huisvesting voor woonwagenebewoners », *Juristenkrant*, 2004, N°82, pp. 11 et s.

-MORENVILLE C., « Crise du logement : agir d'urgence ! », *Démocratie*, N°23, 2003, pp. 1 et s.

-SCHEERS D., « Harde noten voor de krakers », *R.W.*, 2017-2018, N°17, p. 642.

-SEMPÉ N., « Les droits de l'occupant sans droit ni titre », *Études foncières*, 1998, N°78, pp. 18-23.

-SMAERS G., « De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht », *R.W.*, 1986-1987, N°33, pp. 2193 et s.

-VANDROMME T., « De bevoegdheden van de burgemeester in de strijd tegen vervallen en verkrotte woningen: artikel 135, §2, N.Gem. onderzocht », *R.W.*, 2011-2012, N°14, pp. 638 et s.

-VANDROMME T., « De nieuwe krakerswet van 18 oktober 2017 », *R.W.*, 2017-2018, N°37, pp. 1443 et s.

Encyclopédie

-*Les nouvelles. Droit pénal*, v° attentats à la liberté individuelle et à l'inviolabilité du domicile, commis par des particuliers, Tome IV, Bruxelles, Larcier, 1989.

OUVRAGES NON-JURIDIQUES

-ANFRIE M.-N. et O. GOBERT, *Les chiffres clés du logement public en Wallonie – 2016*, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 2016, disponible sur www.cehd.be.

-BERTRAND F. et QUITTELIER B., « Dénombrement des personnes sans abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale – la Strada (Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri) », cinquième édition, Bruxelles, 2018, disponible sur www.lastrada.brussels.

-BOUILLON F., « À quoi servent les squats ? Compétences des acteurs et ressources des lieux », *Revue française des affaires sociales*, 2002, N°2.

-BOUILLON F., *Les mondes du squat. Anthropologie d'un habitat précaire*, Presses universitaires de France, 2009.

-BOUILLON F., « Le squat », *Regards croisés sur l'économie*, 2011 (vol. 9, n° 1).

-DE KEERSMAEKER M.-L., « Observatoire des loyers 2008 », Observatoire régional de l'habitat (SLRB), Bruxelles, 2008, disponible sur www.slrbririsnet.be.

-DE KEERSMAEKER M.-L., « Observatoire des loyers – enquête 2017 », Observatoire régional de l'habitat (SLRB), Bruxelles, 2017, disponible sur www.slrbririsnet.be.

-SEN A., *The Idea of Justice*, Londres, Allen Lane & Penguin Books, 2009.

-Université libre de Bruxelles (GUIDE), Université catholique de Louvain (CREAT) et Université de Liège (LEPUR), *Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Conférence permanente du développement territorial de la Région wallonne, 2003.

-Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, *Citoyenneté et pauvreté. Contribution au débat et à l'action politiques*, Rapport bisannuel 2016-2017, Bruxelles, 2017, disponible sur www.luttepauvrete.be.

-Observatoire de la Santé et du Social, *Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté (Le Baromètre social 2018)*, Bruxelles, 2018, disponible sur www.ccc-ggc.brussels.

ENTRETIENS

- Atelier-discussion sur le droit au logement à l'occasion du Festival des droits humains sur les thèmes de la démocratie locale et de la participation citoyenne (organisé par la Ligue des droits humains), Bruxelles, 6 octobre 2018.
- Entretien avec Monsieur P. De Roo, propriétaire de la maison gantoise occupée sans titre ni droit en mars 2017, réalisé le 11 décembre 2018.
- Entretien avec le Professeur N. Bernard à l'Université de Saint-Louis, réalisé le 1 mars 2019.
- Entretien avec Madame H. Vansteenkiste, substitute du procureur du Roi auprès du parquet de Flandre orientale (section Gand), réalisé le 27 février 2019.
- Entretien avec Monsieur S. Wanschoor, représentant de la Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (FéBUL), réalisé le 6 mai 2019.

SITES INTERNET

- www.dictionnaire-juridique.com
- www.gesusquat.be/historique
- www.logement.brussels
- www.squatbe.noblogs.org

DIVERS

- « Gesù Squat », un documentaire de D. Petrovic, 2013.
- Accord de Gouvernement (Michel I) du 10 octobre 2014, disponible sur www.premier.be.
- Statbel, « Quality Report Belgian SILC 2017 », 2017, disponible sur www.statbel.fgov.be.
- Het Nieuwsblad, « Termont over krakers: “Draai de publieke opinie zoveel u wilt, maar ik kan niets doen. Punt” », 21 mars 2017, disponible sur www.nieuwsblad.be.

-Communiqué de presse « Nieuwe ‘kraakwet’ van kracht op 16/11/2017 », parquet de Flandre orientale, 15 novembre 2017, disponible sur www.om-mp.be.

-Rapport statistiques policières de criminalité, police fédérale, 2000-1^{er} semestre 2018, disponible sur www.stat.policefederale.be.

-Recours en annulation de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l’occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d’autrui, Cour constitutionnelle, introduit le 2 mai 2018.

-Mémoire en réplique du Conseil des ministres au recours en annulation de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, l’occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d’autrui, Cour constitutionnelle, introduit le 10 juillet 2018.

-Mémoire des requérants en réponse à la réplique du Conseil des ministres au recours en annulation de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l’occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d’autrui, Cour constitutionnelle, introduit le 3 septembre 2018.

-Mémoire en réplique (observations complémentaires) du Conseil des ministres au recours en annulation de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l’occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d’autrui, Cour constitutionnelle, introduit le 15 octobre 2018.

MONITEUR BELGE

BELGISCH STAATSBLAD

Publication conforme aux articles 472 à 478 de la loi-programme du 24 décembre 2002, modifiés par les articles 4 à 8 de la loi portant des dispositions diverses du 20 juillet 2005.

Le *Moniteur belge* peut être consulté à l'adresse :

www.moniteur.be

Direction du Moniteur belge, chaussée d'Anvers 53,
1000 Bruxelles - Directeur : Wilfried Verrezen

Numéro tél. gratuit : 0800-98 809

187e ANNEE



Publicatie overeenkomstig artikelen 472 tot 478 van de programmawet van 24 december 2002, gewijzigd door de artikelen 4 tot en met 8 van de wet houdende diverse bepalingen van 20 juli 2005.

Dit *Belgisch Staatsblad* kan geconsulteerd worden op :

www.staatsblad.be

Bestuur van het Belgisch Staatsblad, Antwerpsesteenweg 53, 1000 Brussel - Directeur : Wilfried Verrezen

Gratis tel. nummer : 0800-98 809

N. 267

187e JAARGANG

LUNDI 6 NOVEMBRE 2017

MAANDAG 6 NOVEMBER 2017

Le Moniteur belge du 3 novembre 2017 comporte deux éditions, qui portent les numéros 265 et 266.

Het Belgisch Staatsblad van 3 november 2017 bevat twee uitgaven, met als volgnummers 265 en 266.

SOMMAIRE

Lois, décrets, ordonnances et règlements

Service public fédéral Intérieur

19 SEPTEMBRE 2017. — Loi modifiant l'article 39/73-1 de la loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, p. 97578.

Service public fédéral Justice

18 OCTOBRE 2017. — Loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, p. 97579.

Service public fédéral Emploi, Travail et Concertation sociale

8 OCTOBRE 2017. — Arrêté royal modifiant les articles 27, 36, 38, 46, 63, 116 et 130ter de l'arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage, p. 97583.

Service public fédéral Emploi, Travail et Concertation sociale

22 OCTOBRE 2017. — Arrêté royal modifiant les articles 71bis, 137 et 138bis de l'arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage, afin d'adapter la procédure pour l'indemnisation du travailleur des ports reconnu en fonction du recrutement électronique, p. 97585.

INHOUD

Wetten, decreten, ordonnances en verordeningen

Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken

19 SEPTEMBER 2017. — Wet tot wijziging van artikel 39/73-1 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, bl. 97578.

Federale Overheidsdienst Justitie

18 OKTOBER 2017. — Wet betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed, bl. 97579.

Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg

8 OKTOBER 2017. — Koninklijk besluit tot wijziging van de artikelen 27, 36, 38, 46, 63, 116 en 130ter van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering, bl. 97583.

Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg

22 OKTOBER 2017. — Koninklijk besluit tot wijziging van de artikelen 71bis, 137 en 138bis van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering, met het oog op de aanpassing van de procedure voor vergoedbaarheid van de erkende havenarbeider in functie van de elektronische aanwerving, bl. 97585.

rt. 3. La présente loi est applicable aux recours introduits auprès du Conseil du contentieux des étrangers à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du Sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur Belge*.

Donné à Bruxelles, le 19 septembre 2017.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Vice-Premier Ministre et
Ministre de la Sécurité et de l'Intérieur,

J. JAMBON

Le Secrétaire d'Etat à l'Asile et la Migration,

Th. FRANCKEN

Scellé du sceau de l'Etat :

Le Ministre de la Justice,

K. GEENS

Note

(1) Chambre des représentants

(www.lachambre.be)

Documents. – 54-2491

Compte rendu intégral

rt. 3. Deze wet is van toepassing op de beroepen bij de Raad voor Vreemdelingenbetwistingen, die worden ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding van deze wet.

Kondigen deze wet af, bevelen dat zij met 's lands zegel zal worden bekleed en door het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 19 september 2017.

FILIP

Van Koningswege :

De Vice-Eersteminister en
Minister van Veiligheid en Binnenlandse Zaken,

J. JAMBON

De Staatssecretaris voor Asiel en Migratie,

Th. FRANCKEN

Met 's Lands zegel gezegeld :

De Minister van Justitie,

K. GEENS

Nota

(1) Kamer van volksvertegenwoordigers

(www.dekamer.be)

Stukken. – 54-2491

Integraal Verslag

SERVICE PUBLIC FEDERAL JUSTICE

[C – 2017/13896]

18 OCTOBRE 2017. — Loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui (1)

PHILIPPE, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

La Chambre des représentants a adopté et Nous sanctionnons ce qui suit :

CHAPITRE 1^{er}. — *Disposition générale*

Article 1^{er}. La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

CHAPITRE 2. — *Modifications du Code pénal*

Art. 2. Dans l'article 439 du Code pénal, modifié par la loi du 26 juin 2000, les mots "se sera introduit dans une maison, un appartement, une chambre ou un logement habités par autrui, ou leurs dépendances, soit à l'aide de menaces ou de violences contre les personnes, soit au moyen d'effraction, d'escalade ou de fausses clefs." sont remplacés par les mots "soit aura pénétré dans une maison, un appartement, une chambre ou un logement habités par autrui, ou leurs dépendances, à l'aide de menaces ou de violences contre des personnes, au moyen d'effraction, d'escalade ou de fausses clefs, soit occupera ce bien, soit y séjournera sans autorisation des habitants.".

Art. 3. Dans le livre II, titre VIII, chapitre IV, du même Code, il est inséré un article 442/1 rédigé comme suit :

"Art. 442/1. § 1^{er}. Sera puni d'un emprisonnement de huit jours à un mois et d'une amende de vingt-six euros à cent euros ou d'une de ces peines seulement, celui qui, soit sans ordre de l'autorité, soit sans autorisation d'une personne possédant un titre ou un droit qui donne accès au bien concerné ou qui permet de l'utiliser ou de séjourner dans le bien et hors les cas où la loi l'autorise, aura pénétré dans la maison, l'appartement, la chambre ou le logement non habité d'autrui, ou leurs dépendances ou tout autre local ou le bien meuble non habité d'autrui pouvant ou non servir de logement, soit l'occupera, soit y séjournera de quelque façon que ce soit, sans être soi-même détenteur du droit ou du titre précité.

§ 2. Sera puni d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de vingt-six euros à deux cents euros ou d'une de ces peines seulement, celui qui, dans le délai fixé, ne donnera pas suite à l'ordonnance d'évacuation visée à l'article 12, § 1^{er}, de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui ou à l'expulsion visée à l'article 1344^{decies} du Code judiciaire.

FEDERALE OVERHEIDSDIENST JUSTITIE

[C – 2017/13896]

18 OKTOBER 2017. — Wet betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed (1)

FILIP, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

De Kamer van volksvertegenwoordigers heeft aangenomen en Wij bekrachtigen hetgeen volgt :

HOOFDSTUK 1. — *Algemene bepaling*

Artikel 1. Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

HOOFDSTUK 2. — *Wijzigingen van het Strafwetboek*

Art. 2. In artikel 439 van het Strafwetboek, gewijzigd bij de wet van 26 juni 2000, worden de woorden "in de aanhorigheden ervan binnendringt, hetzij met behulp van bedreiging of geweld tegen personen, of door middel van braak, inklimming of valse sleutels." vervangen door de woorden "in de aanhorigheden ervan hetzij binnendringt met behulp van bedreiging of geweld tegen personen, of door middel van braak, inklimming of valse sleutels, hetzij dit goed bezet, hetzij erin verblijft zonder toestemming van de bewoners.".

Art. 3. In boek II, titel VIII, hoofdstuk IV, van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 442/1 ingevoegd, luidende :

"Art. 442/1. § 1. Met gevangenisstraf van acht dagen tot een maand en met geldboete van zesentwintig euro tot honderd euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft hij die, zonder een bevel van de overheid hetzij zonder toestemming van een houder van een titel die of een recht dat toegang verschaft tot de betrokken plaats of gebruik van of verblijf in het betrokken goed toestaat en buiten de gevallen waarin de wet het toelaat, op eender welke manier andermans niet bewoonde huis, appartement, kamer of verblijf, of de aanhorigheden ervan of enige andere niet bewoonde ruimte of andermans roerend goed dat al dan niet als verblijf kan dienen, hetzij binnendringt, hetzij bezet, hetzij erin verblijft zonder zelf houder te zijn van voormelde titel of recht.

§ 2. Met gevangenisstraf van acht dagen tot een jaar en met geldboete van zesentwintig euro tot tweehonderd euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft hij die binnen de vastgestelde termijn geen gevolg geeft aan het bevel tot ontruiming bedoeld in artikel 12, § 1, van de wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed of aan de uithuiszetting bedoeld in artikel 1344^{decies} van Gerechtelijk Wetboek.

3. Le délit visé au paragraphe précédent ne peut être poursuivi que sur la plainte d'une personne possédant un titre ou un droit sur le bien concerné."

CHAPITRE 3. — Modifications du Code judiciaire

Art. 4. Dans l'article 594 du Code judiciaire, modifié en dernier lieu par la loi du 25 décembre 2016, le 22°, abrogé par la loi du 30 juillet 2013, est rétabli dans la rédaction suivante :

"22° sur les demandes dont il est saisi en vertu de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui."

Art. 5. L'article 627 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 30 juillet 2013 modifiée par la loi du 8 mai 2014, est complété par le 19° rédigé comme suit :

"19° le juge de paix du canton où est situé le bien sur lequel porte l'ordonnance d'évacuation visée à l'article 12 de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui."

Art. 6. Dans la quatrième partie, livre IV, du même Code, il est inséré un chapitre *XVter* intitulé "Procédure en matière d'expulsion de lieux occupés sans droit ni titre".

Art. 7. Dans le chapitre *XVter*, inséré par l'article 6, il est inséré un article 1344*octies* rédigé comme suit :

"Art. 1344*octies*. Tout détenteur d'un droit ou d'un titre sur le bien occupé peut introduire, par requête contradictoire ou, en cas d'absolue nécessité, par requête unilatérale déposée au greffe de la justice de paix, une demande d'expulsion de lieux occupés sans droit ni titre.

La requête contient à peine de nullité :

1. l'indication des jour, mois et an;
2. les nom, prénom, profession et domicile du requérant;

3. sauf en cas d'introduction de la demande par une requête unilatérale, les nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite;

4. l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;

5. la signature du requérant ou de son avocat ou, en cas d'introduction de la demande par une requête unilatérale, la signature de l'avocat.

En cas d'introduction de la demande par une requête contradictoire, un certificat de domicile de la personne visée à l'alinéa 2, sous le 3 est annexé à la requête. Ce certificat est délivré par l'administration communale.

En cas d'introduction de la demande par une requête contradictoire, les parties ou, en cas d'introduction de la demande par une requête unilatérale, la partie demanderesse sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, respectivement dans les huit jours ou dans les deux jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge, sans préjudice de sa possibilité de réduire les délais à la demande d'un avocat ou d'un huissier de justice. En cas d'introduction de la demande par une requête contradictoire, une copie de la requête est annexée à la convocation.

Lorsque les parties comparaissent, le juge tente de concilier les parties.

Le juge de paix peut retenir l'affaire à l'audience d'introduction ou la remettre pour qu'elle soit plaidée à une date rapprochée, en fixant la durée des débats. Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées.

Par dérogation à l'article 747, en cas d'introduction de la demande d'expulsion par une requête contradictoire, les délais pour conclure sont fixés d'office et à une date rapprochée par le juge de paix à l'audience d'introduction. Les parties font valoir leurs observations au plus tard à l'audience d'introduction."

Art. 8. Dans le même chapitre *XVter*, il est inséré un article 1344*novies* rédigé comme suit :

"Art. 1344*novies*. § 1^{er}. Le présent article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par requête conjointe, tendant à l'expulsion d'une personne physique qui occupe un lieu sans droit ni titre.

3. Het in het voorgaande bedoelde misdrijf kan alleen worden vervolgd op klacht van een persoon die houder is van een titel of een recht op het betrokken goed."

HOOFDSTUK 3. — Wijzigingen van het Gerechtelijk Wetboek

Art. 4. In artikel 594 van het Gerechtelijk Wetboek, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 25 december 2016, wordt de bepaling onder 22°, opgeheven bij de wet van 30 juli 2013, hersteld in de volgende lezing :

"22° over de verzoeken die bij hem worden ingediend krachtens de wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed."

Art. 5. Artikel 627 van hetzelfde Wetboek, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 30 juli 2013, dat gewijzigd is bij de wet van 8 mei 2014, wordt aangevuld met de bepaling onder 19°, luidende :

"19° de vrederechter van het kanton waar het goed waarvoor het bevel tot ontruiming bedoeld in artikel 12 van de wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed geldt, gelegen is."

Art. 6. In het vierde deel, boek IV, van hetzelfde Wetboek wordt een hoofdstuk *XVter* ingevoegd, luidende "Rechtspleging inzake uithuiszetting uit plaatsen betrokken zonder recht of titel".

Art. 7. In hoofdstuk *XVter*, ingevoegd bij artikel 6, wordt een artikel 1344*octies* ingevoegd, luidende :

"Art. 1344*octies*. Iedere houder van een recht of titel op het betrokken goed kan bij verzoekschrift op tegenspraak of, in geval van volstrekte noodzakelijkheid, bij eenzijdig verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het vrederecht, een vordering inleiden tot uithuiszetting uit plaatsen die zonder recht of titel worden betrokken.

Het verzoekschrift vermeldt, op straffe van nietigheid :

1. de dag, de maand en het jaar;
2. de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;
3. behalve ingeval het verzoek wordt ingeleid bij eenzijdig verzoekschrift, de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;
4. het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;
5. de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat, of, ingeval het verzoek wordt ingeleid bij eenzijdig verzoekschrift, de handtekening van de advocaat.

Ingeval het verzoek wordt ingeleid bij verzoekschrift op tegenspraak wordt een getuigschrift van de woonplaats van de persoon bedoeld in het tweede lid, onder de bepaling onder 3 bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur.

Ingeval het verzoek wordt ingeleid bij verzoekschrift op tegenspraak worden de partijen of, ingeval het verzoek wordt ingeleid bij eenzijdig verzoekschrift, wordt de eisende partij door de griffier bij gerechtsbrief opgeroepen om binnen acht, respectievelijk twee dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt, onverminderd zijn mogelijkheid om deze termijnen op verzoek van een advocaat of gerechtsdeurwaarder in te korten. Bij de oproeping wordt, ingeval het verzoek wordt ingeleid bij verzoekschrift op tegenspraak, een afschrift van het verzoekschrift gevoegd.

Wanneer de partijen verschijnen, probeert de rechter hen te verzoenen.

De vrederechter kan op de inleidingszitting de zaak aanhouden of ze verwijzen opdat er op een nabije datum zou worden over gepleit, waarbij hij de duur van de debatten bepaalt. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.

In afwijking van artikel 747 worden op de inleidingszitting, ingeval het verzoek bij verzoekschrift op tegenspraak wordt ingeleid inzake een vordering tot uithuiszetting, conclusietermijnen ambtshalve en op nabije datum vastgesteld door de vrederechter. De partijen doen hun opmerkingen uiterlijk op de inleidingszitting gelden."

Art. 8. In hetzelfde hoofdstuk *XVter* wordt een artikel 1344*novies* ingevoegd, luidende :

"Art. 1344*novies*. § 1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij gezamenlijk verzoekschrift waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijke persoon die zonder recht of titel een plaats betreft.

§ 2. Lorsque la demande est introduite par requête écrite ou par requête conjointe, le greffier envoie, sauf opposition de la personne qui occupe un lieu sans droit ni titre conformément au paragraphe 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de la demande d'expulsion au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête écrite au Centre public d'action sociale du domicile ou, à défaut de domicile, de la résidence de la personne qui occupe un lieu sans droit ni titre.

§ 3. Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition de la personne qui occupe un lieu sans droit ni titre conformément au paragraphe 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation au Centre public d'action sociale du domicile ou, à défaut de domicile, de la résidence de la personne qui occupe un lieu sans droit ni titre.

§ 4. La personne qui occupe un lieu sans droit ni titre peut manifester son opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance au Centre public d'action sociale dans le procès-verbal de comparution volontaire ou auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.

La requête écrite contradictoire ou la citation contient le texte de l'alinéa 1^{er}.

§ 5. Le Centre public d'action sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.”.

Art. 9. Dans le même chapitre XV^{ter}, il est inséré un article 1344^{decies} rédigé comme suit :

“Art. 1344^{decies}. En cas d'expulsion visée à l'article 1344^{novies}, § 1^{er}, le juge fixe l'exécution de l'expulsion à partir du huitième jour suivant la signification du jugement, sauf s'il précise par décision motivée que, en raison de circonstances exceptionnelles et graves, notamment les possibilités de reloger la personne qui occupe un lieu sans droit ni titre dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver, un délai plus long s'avère justifié. Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des parties et dans les conditions qu'il détermine. Lorsque le titre ou le droit appartient à une personne physique ou une personne morale de droit privé, ce délai ne peut pas être supérieur à un mois. Lorsque le titre ou le droit appartient à une personne morale de droit public, ce délai ne peut pas être supérieur à six mois. Si la demande est introduite par une requête unilatérale, la signification peut avoir lieu par affichage à la façade du lieu occupé sans droit ni titre.

En tout état de cause, l'huissier de justice avise la personne qui occupe le lieu sans droit ni titre de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables.”.

Art. 10. Dans le même chapitre XV^{ter}, il est inséré un article 1344^{undecies} rédigé comme suit :

“Art. 1344^{undecies}. Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion visé à l'article 1344^{decies}, l'huissier de justice notifie à la personne que les biens apportés par la personne occupant le lieu sans droit ni titre qui se trouveront encore dans l'habitation après le délai légal ou le délai fixé par le juge seront mis sur la voie publique à ses frais et, s'ils encombrant la voie publique et que le propriétaire des biens ou ses ayants droit les y laisse, qu'ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale, sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique. L'huissier de justice mentionne dans l'exploit de signification qu'il a fait cette communication.”.

§ 2. Wanneer de vordering bij verzoekschrift of bij gezamenlijk verzoekschrift wordt ingeleid, zendt de griffier, behoudens verzet van de persoon die zonder recht of titel een plaats betreft zoals bepaald in paragraaf 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de persoon die zonder recht of titel een plaats betreft.

§ 3. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet van de persoon die zonder recht of titel een plaats betreft zoals bepaald in paragraaf 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de persoon die zonder recht of titel een plaats betreft.

§ 4. De persoon die zonder recht of titel een plaats betreft kan in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning of bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, of bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening, zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift van de inleidende akte.

Het verzoekschrift op tegenspraak of de dagvaarding vermeldt de tekst van het eerste lid.

§ 5. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.”.

Art. 9. In hetzelfde hoofdstuk XV^{ter} wordt een artikel 1344^{decies} ingevoegd, luidende :

“Art. 1344^{decies}. In geval van uithuiszetting bedoeld in artikel 1344^{novies}, § 1, bepaalt de rechter dat de tenuitvoerlegging van de uithuiszetting plaatsgrijpt vanaf de achtste dag volgend op de betekening van het vonnis, tenzij de rechter bij een met redenen omklede beslissing bepaalt dat, wegens uitzonderlijke, ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de persoon die zonder recht of titel een plaats betreft om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode, een langere termijn verantwoord blijkt. In dit geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. Wanneer de titel of het recht toebehoort aan een natuurlijke persoon of een privaatrechtelijke rechtspersoon, mag deze termijn niet meer dan één maand bedragen. Wanneer de titel of het recht toebehoort aan een publiekrechtelijke rechtspersoon, mag deze termijn niet meer dan zes maanden bedragen. Ingeval de vordering is ingesteld bij eenzijdig verzoekschrift kan er betekend worden bij middel van aanplakking aan de gevel van het pand dat zonder recht of titel werd bezet.

De gerechtsdeurwaarder brengt de persoon die zonder recht of titel de plaats betreft in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte van de werkelijke datum van de uithuiszetting.”.

Art. 10. In hetzelfde hoofdstuk XV^{ter} wordt een artikel 1344^{undecies} ingevoegd, luidende :

“Art. 1344^{undecies}. Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting bedoeld in artikel 1344^{decies}, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen die werden binnengebracht door de persoon die de plaats betreft zonder recht of titel, die zich na verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet en, wanneer zij de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden die daar achterlaat, door het gemeentebestuur eveneens op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid. De gerechtsdeurwaarder bevestigt deze mededeling in het exploit van betekening.”.

Art. 11. Dans le même chapitre *XV^{ter}*, il est inséré un article 1344*duodecies* rédigé comme suit :

“Art. 1344*duodecies*. § 1^{er}. Lors de la signification de tout jugement d’expulsion visé à l’article 1344*decies*, l’huissier de justice envoie, sauf opposition conformément au paragraphe 2, après un délai de quatre jours à partir de la signification du jugement, par simple lettre, une copie du jugement au Centre public d’action sociale du lieu où se situe le bien.

§ 2. La personne dont l’expulsion est ordonnée peut, dans un délai de deux jours à partir de la signification du jugement, manifester son opposition à la communication du jugement au Centre public d’action sociale auprès de l’huissier de justice.

§ 3. Le Centre public d’action sociale offre, de la manière la plus appropriée, d’apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.”.

CHAPITRE 4. — *Dispositions autonomes*

Art. 12. § 1^{er}. Dans les cas visés à l’article 442/1, § 1^{er}, du Code pénal, le procureur du Roi peut, en motivant sa décision sur ce point et dans le respect de la présomption d’innocence, ordonner à la demande du détenteur d’un droit ou d’un titre sur le bien concerné l’évacuation dans un délai de huit jours à compter de la notification de l’ordonnance d’évacuation visée au paragraphe 2, alinéa 2, faite aux personnes qui se trouvent dans le bien. Le procureur du Roi prend une ordonnance après avoir entendu celles-ci sauf si l’audition ne peut être réalisée en raison des circonstances concrètes de la cause.

Le procureur du Roi ne peut prendre une ordonnance que lorsque, compte tenu des éléments disponibles, la demande visée à l’alinéa 1^{er} semble manifestement fondée à première vue.

Il mentionne les circonstances propres à la demande justifiant la mesure d’évacuation dans l’ordonnance.

Un procès-verbal de notification, constitué d’une copie de l’ordonnance et de la date et de l’heure de la notification, est dressé et joint au dossier.

§ 2. L’ordonnance du procureur du Roi est consignée par écrit et contient entre autres :

1° une description du lieu concerné par la mesure et l’indication de l’adresse du bien qui fait l’objet de l’ordonnance;

2° les faits et circonstances qui ont donné lieu à l’ordonnance;

3° les nom, prénoms et domicile du requérant et une indication du droit ou du titre dont celui-ci se prévaut à l’égard du bien concerné;

4° le délai visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er};

5° les sanctions qui pourront être imposées en cas de non-respect de cette ordonnance d’évacuation, notamment celles visées à l’article 442/1, § 2, du Code pénal;

6° la possibilité de recours et le délai dans lequel ledit recours doit être introduit.

Cette ordonnance est affichée à un endroit visible du bien concerné. Une copie de l’ordonnance est transmise par le moyen de communication le plus approprié au chef de corps de la police locale de la zone de police au sein de laquelle se situe le bien concerné par l’ordonnance, ainsi qu’au détenteur du droit ou du titre sur le bien concerné et au Centre public d’action sociale compétent.

Le procureur du Roi se charge de l’exécution de l’ordonnance d’évacuation.

§ 3. Toute personne qui estime que ses droits sont lésés par l’ordonnance du procureur du Roi peut former un recours contre cette ordonnance par requête contradictoire motivée déposée au greffe de la justice de paix du canton où le bien concerné est situé dans un délai de huit jours à compter de la notification de l’ordonnance par affichage visible sur le bien à évacuer, et ce, à peine de déchéance. Le recours est suspensif. L’ordonnance du procureur du Roi ne peut pas être exécutée tant que le délai pour introduire ce recours court toujours.

Ce recours n’est pas suspendu pendant une action publique fondée en tout ou en partie sur les mêmes faits.

Art. 11. In hetzelfde hoofdstuk *XV^{ter}* wordt een artikel 1344*duodecies* ingevoegd, luidende :

“Art. 1344*duodecies*. § 1. Bij de betekening van elk vonnis tot uithuiszetting bedoeld in artikel 1344*decies*, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet overeenkomstig paragraaf 2, na een termijn van vier dagen na de betekening van het vonnis, bij gewone brief, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.

§ 2. De persoon wiens uithuiszetting is bevolen kan, binnen een termijn van twee dagen vanaf de betekening van het vonnis, bij de gerechtsdeurwaarder zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling van het vonnis aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.

§ 3. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.”.

HOOFDSTUK 4. — *Autonome bepalingen*

Art. 12. § 1. In de gevallen bedoeld in artikel 442/1, § 1, van het Strafwetboek kan de procureur des Konings, mits hij zijn beslissing ter zake met redenen omkleedt en met eerbiediging van het vermoeden van onschuld, op verzoek van de houder van een recht of titel op het betrokken goed de ontruiming bevelen binnen een termijn van acht dagen vanaf het ogenblik van de kennisgeving van het bevel tot ontruiming bedoeld in paragraaf 2, tweede lid, aan de in het goed aangetroffen personen. De procureur des Konings geeft zijn bevel na hen te hebben gehoord tenzij het verhoor niet kan worden afgenomen wegens de concrete omstandigheden van de zaak.

De procureur des Konings kan het bevel uitsluitend geven wanneer, gelet op de beschikbare gegevens, het in het eerste lid bedoelde verzoek op het eerste zicht kennelijk gegrond lijkt.

Hij vermeldt in zijn bevel de omstandigheden, eigen aan het verzoek, die de maatregel tot ontruiming rechtvaardigen.

Een proces-verbaal van kennisgeving, bestaand uit een afschrift van het bevel en de datum en het uur van de kennisgeving, wordt opgesteld en in het dossier gevoegd.

§ 2. Het bevel van de procureur des Konings wordt op schrift gesteld en bevat inzonderheid :

1° een omschrijving van de plaats waarop de maatregel betrekking heeft en de vermelding van het adres van het goed dat het voorwerp van het bevel uitmaakt;

2° de feiten en omstandigheden die aanleiding gegeven hebben tot het bevel;

3° de naam, voornamen en woonplaats van de verzoeker met aanduiding van het recht of de titel op het betrokken goed waarop hij zich beroept;

4° de termijn bedoeld in paragraaf 1, eerste lid;

5° de sancties die de niet-naleving van dit bevel tot ontruiming tot gevolg kunnen hebben, inzonderheid deze bedoeld in artikel 442/1, § 2, van het Strafwetboek;

6° de beroepsmogelijkheid en de termijn waarin die uitgeoefend moeten worden.

Dit bevel wordt op een zichtbare plaats aangeplakt aan het betrokken goed. Een afschrift van het bevel wordt via het meest geschikte communicatiemiddel meegedeeld aan de korpschef van de lokale politie van de politiezone waarbinnen het goed waarop het bevel betrekking heeft, gelegen is en aan de houder van het recht of de titel op het betrokken goed, alsook aan het bevoegde Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.

De procureur des Konings staat in voor de tenuitvoerlegging van het bevel tot ontruiming.

§ 3. Elke persoon die van oordeel is dat zijn rechten geschaad worden door het bevel van de procureur des Konings kan beroep instellen tegen het bevel bij een met redenen omkleed verzoekschrift op tegenspraak neergelegd ter griffie van het vrederecht van het kanton waarin het betrokken goed gelegen is binnen een termijn van acht dagen te rekenen vanaf de kennisgeving van het bevel door zichtbare aanplakking aan het te ontruimen goed, zulks op straffe van verval. Het beroep heeft schorsende werking. Het bevel van de procureur des Konings kan niet ten uitvoer worden gelegd zolang de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld loopt.

Dit beroep wordt niet geschorst gedurende een strafvordering die geheel of gedeeltelijk op dezelfde feiten is gegrond.

§ 4. Dans les vingt-quatre heures du dépôt de la requête, le juge de paix fixe les date et heure de l'audience au cours de laquelle la cause peut être instruite. L'audience a lieu au plus tard dans les dix jours qui suivent le dépôt de la requête. Par dérogation à l'article 1344*octies* du Code judiciaire, un certificat de résidence n'est pas requis pour le dépôt de la requête.

Par pli judiciaire, le greffier notifie sans délai le lieu, les date et heure de l'audience à la personne qui forme un recours contre l'ordonnance ainsi qu'au détenteur d'un droit ou d'un titre sur le bien. Il communique également les jours et heures de l'audience au procureur du Roi qui a pris l'ordonnance d'évacuation. Une copie de la requête est jointe au pli judiciaire.

Le juge de paix statue après avoir convoqué les parties présentes afin de les entendre et après avoir tenté une conciliation entre elles. Sauf disposition contraire, la procédure se déroule comme déterminé à l'article 1344*octies* du Code judiciaire.

Le juge de paix statue sur le bien-fondé de l'évacuation et sur le droit ou le titre invoqué. En cas de circonstances exceptionnelles et graves visées notamment à l'article 1344*decies*, alinéa 1^{er} du Code judiciaire, le juge de paix peut, par décision motivée, fixer un délai plus long que le délai prévu dans l'ordonnance du procureur du Roi. Lorsque le titre ou le droit appartient à une personne physique ou une personne morale de droit privé, ce délai ne peut pas être supérieur à un mois. Lorsque le titre ou le droit appartient à une personne morale de droit public, ce délai ne peut pas être supérieur à six mois.

Le juge de paix se prononce au plus tard dans les dix jours qui suivent l'audience.

La décision du juge de paix n'est pas susceptible d'appel.

Art. 13. La présente loi est évaluée et cette évaluation est présentée à la Chambre des représentants avant la fin de la deuxième année qui suit le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Le Roi détermine les modalités de cette évaluation.

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 18 octobre 2017.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,
K. GEENS

Scellé du sceau de l'Etat :

Le Ministre de la Justice,
K. GEENS

Note

(1) Chambre des représentants (www.lachambre.be) :
Document : 54-1008
Compte rendu intégral : 25 juillet 2017.

§ 4. Binnen vierentwintig uur na de neerlegging van het verzoekschrift bepaalt de vrederechter de dag en het uur van de zitting waarop de zaak kan worden behandeld. De zitting vindt plaats binnen de tien dagen na de neerlegging van het verzoekschrift. In afwijking van artikel 1344*octies* van het Gerechtelijk Wetboek is geen getuigschrift van woonplaats vereist voor de neerlegging van het verzoekschrift.

Bij gerechtsbrief geeft de griffier onverwijld kennis aan de persoon die beroep instelt tegen het bevel alsook aan de houder van het recht of de titel op het goed van de plaats, de dag en het uur van de zitting. Hij deelt eveneens de dag en het uur van de zitting mee aan de procureur des Konings die het bevel tot ontruiming heeft gegeven. Bij de gerechtsbrief wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd.

De vrederechter doet uitspraak na de aanwezige partijen te hebben opgeroepen, ten einde hen te horen, alsook te hebben geprobeerd hen te verzoenen. Behoudens andersluidende bepalingen verloopt de procedure zoals bepaald in artikel 1344*octies* van het Gerechtelijk Wetboek.

De vrederechter doet uitspraak over de gegrondheid van de ontruiming en het recht of de titel waarop men zich beroept. In de uitzonderlijke, ernstige omstandigheden onder meer bedoeld in artikel 1344*decies*, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, kan de vrederechter bij een met redenen omklede beslissing een langere termijn bepalen dan die waarin het bevel van de procureur des Konings voorziet. Wanneer de titel of het recht toebehoort aan een natuurlijke persoon of een privaatrechtelijke rechtspersoon, mag deze termijn niet meer dan één maand bedragen. Wanneer de titel of het recht toebehoort aan een publiekrechtelijke rechtspersoon, mag deze termijn niet meer dan zes maanden bedragen.

De vrederechter spreekt zich binnen een termijn van tien dagen volgend op de zitting uit.

Tegen de beslissing van de vrederechter kan geen hoger beroep worden ingesteld.

Art. 13. Deze wet wordt geëvalueerd en deze evaluatie wordt aan de Kamer van volksvertegenwoordigers voorgelegd vóór het einde van het tweede jaar dat volgt op de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

De Koning bepaalt de nadere evaluatieregels.

Kondigen deze wet af, bevelen dat zij met 's Lands zegel zal worden bekleed en door het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 18 oktober 2017.

FILIP

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,
K. GEENS

Met 's Lands zegel gezegeld :

De Minister van Justitie,
K. GEENS

Nota

(1) Kamer van volksvertegenwoordigers (www.dekamer.be) :
Stukken : 54-1008
Integraal verslag : 25 juli 2017.

SERVICE PUBLIC FEDERAL EMPLOI, TRAVAIL ET CONCERTATION SOCIALE

[2017/205088]

8 OCTOBRE 2017. — Arrêté royal modifiant les articles 27, 36, 38, 46, 63, 116 et 130ter de l'arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage

PHILIPPE, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, Salut.

Vu l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs, notamment l'article 7, § 1^{er}, alinéa 3, i, remplacé par la loi du 14 février 1961, et § 1septies, alinéas 2 et 3, et § 1octies, inséré par la loi du 25 avril 2014;

Vu l'arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage;

FEDERALE OVERHEIDSDIENST WERKGELEGENHEID, ARBEID EN SOCIAAL OVERLEG

[2017/205088]

8 OKTOBER 2017. — Koninklijk besluit tot wijziging van de artikelen 27, 36, 38, 46, 63, 116 en 130ter van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering

FILIP, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders, inzonderheid op artikel 7, § 1, derde lid, i, vervangen bij de wet van 14 februari 1961, en § 1septies, tweede en derde lid, en § 1octies, ingevoegd bij de wet van 25 april 2014;

Gelet op het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering;

