



Occupations temporaires

ACTUALITÉS ET PERSPECTIVES

À L'UNIVERSITÉ SAINT-LOUIS - BRUXELLES
43, BOULEVARD DU JARDIN BOTANIQUE, 1000 BRUXELLES
AUDITOIRE 1, ÉTAGE 2



La reconnaissance progressive des conventions d'occupation

Alexis Deswaef (Quartier des libertés)

résumé

Dans la temporalité d'une occupation, on a généralement recours à l'avocat.

Samenlevingsopbouw a un projet d'occupation temporaire à la gare du midi et le consulte pour lui expliquer ce projet. Le propriétaire est Infrabel. Samenleving défend les personnes précarisées dans leur droit à avoir un logement décent.

Le projet s'étend sur 4 ans et doit permettre aux familles logées dans le projet de rebondir et de transiter vers une plus grande stabilité. C'est le principe de Housing First : on héberge d'abord et on travaille sur la situation sociale ensuite.

Cependant, Infrabel décide de mettre fin à l'occupation, invoquant des raisons de sécurité (mesure antiterroristes). La ministre de l'époque essaie d'arbitrer la situation en vain. Infrabel appelle alors Samenleving à une conciliation. Infrabel ne se présente pas, alors qu'ils étaient demandeurs. L'avocat de Samenleving explique quand même la situation au juge lors de la conciliation (même si Infrabel n'est pas là) car un combat judiciaire se gagne aussi aux points ; pas uniquement par KO. Un mois plus tard, ils citent Samenleving pour occupation sans titre ni droit. A ce stade, il convient surtout de gagner du temps pour permettre aux familles logées de se retourner.

Précisons que le droit de propriété ne prime pas nécessairement sur le droit au logement: tant en droit international que national. Il y a lieu de faire un examen de proportionnalité. Il y a eu un arrêt de

la Cour d'Arbitrage qui dit que l'atteinte au droit de propriété est légitime si la fin est justifiée et si c'est proportionné.

Début 2018, les partis exposent la situation au juge. Le débat porte alors sur la convention et le motif de rupture. Il fallait prouver l'existence de cette convention bien qu'elle n'ait pas été signée. La volonté commune des parties était présente et cette convention ne nécessitait pas la signature des parties. Le jugement donne donc raison à Samenlevingsopbouw. «La seule rencontre des volontés peut se conclure de façon implicite ou verbale » (N. Bernard). Cela implique que le propriétaire ne peut simplement récupérer son bien : la thèse du provisoire l'emporte sur la révocabilité et donc pas de résiliation avant terme. S'il y a motif d'utilité publique, ils auraient pu mettre fin. Du coup, tout le débat a porté sur le caractère *utile* de l'argument invoqué, à savoir la sécurité.

Le juge a expliqué qu'il serait disproportionné, compte tenu des besoins en logements, de résilier pour des motifs d'utilité publique. Dans son jugement, le juge de Paix dit qu'à la lumière du code bruxellois du logement, il serait disproportionné de faire droit à la demande d'Infrabel car ce serait contraire à la politique de stimulation de l'offre de logements que le politique essaye de faire pour qu'il y ait un accès pour tous à un logement décent.

Infrabel va en appel. Le risque de perdre est réel si on tient compte que les juges d'appel seraient potentiellement moins sensibles que la juge de proximité. Finalement, le juge d'appel confirme le jugement et rappelle la date qui avait été convenue initialement (le 10 février 2020).

En conclusion, il s'agit ici d'un exemple extrêmement favorable dans la reconnaissance légale de la convention d'occupation.