

RECOURS EN ANNULATION ET REQUETE EN SUSPENSION
DEVANT LA COUR CONSTITUTIONNELLE

POUR :

1. L'asbl Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, en abrégé SNPC, ayant son siège social Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0419.738.202

Première partie requérante

2. Monsieur Igor PLINER (N.N. 84.03.12-451.04), domicilié à 1090 Jette, Clos René Magritte 1

Deuxième partie requérante

3. Madame Astrid VAN DER STRATEN (N.N. 82.04.22-290.24), domiciliée à 1410 Waterloo, Avenue du Zodiaque 60

Troisième partie requérante

4. Monsieur Stéphane DEVOS (N.N. 66.12.04-131.55), domicilié à 6280 Joncret, rue du Clerc 14 et la SRL S. DEVOS (BCE 0879.571.353) dont le siège social est établi à 6280 Joncret, rue du Clerc 14

Quatrième partie requérante

5. Monsieur José GRANDRY (N.N. 48.12.12-351.90), domiciliée à 4620 Fléron, rue de la Chapelle à la Lice 2/1

Cinquième partie requérante

Ayant toutes pour conseil Maître Jean-Marc RIGAUX, avocat à 4000 Liège, Boulevard d'Avroy 270, en l'étude duquel il est fait élection de domicile

CONTRE :

La Région wallonne, (BCE) représentée par son Gouvernement en la personne de son Ministre-Président, Elio DI RUPO, dont les bureaux sont sis rue Mazy 25-27 à 5100 Jambes et de son Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et la Ville, Christophe COLLIGNON, dont les bureaux sont sis à 5100 Jambes, Chaussée de Liège 140-142

Partie adverse

A Mesdames et Messieurs les
Présidents et Présidentes, Mesdames
et Messieurs les Juges composant la
Cour Constitutionnelle

Les parties requérantes ont l'honneur, par la présente requête, de solliciter l'annulation et la suspension de :

1. L'article 1^{er} du décret du Parlement wallon, publié au Moniteur Belge le 11 octobre 2022, relatif à la suspension de l'exécution des décisions d'expulsion administratives et judiciaires ;
2. L'article 2 du décret du Parlement wallon, publié au Moniteur Belge le 11 octobre 2022, relatif à la suspension de l'exécution des décisions d'expulsion administratives et judiciaires

I. EXPOSE DES FAITS :

En date du 21 septembre 2022, le Parlement de Wallonie vote et adopte, en séance plénière, un décret relatif à la suspension de l'exécution des décisions d'expulsion administratives et judiciaires ;

L'article 1^{er} de ce décret est ainsi rédigé :

« §1er. L'exécution de toutes les décisions judiciaires et administratives ordonnant une expulsion de domicile est suspendue du 1er novembre 2022 au 15 mars 2023.

§2. Par dérogation au paragraphe 1er, les décisions judiciaires et administratives ordonnant une expulsion de domicile pour des raisons de sécurité publique, de péril imminent pour la santé physique et mentale des occupants ou de dégradations volontaires du bien peuvent être exécutées. »

L'article 2 de ce décret est ainsi rédigé :

« Du 1er novembre 2022 au 15 mars 2023, les forces de police sont chargées de veiller à l'interdiction des expulsions physiques domiciliaires, au besoin par la contrainte et/ou la force. » ;

Le décret a été appelé à l'ordre du jour sous bénéfice de l'urgence de la proposition de décret relatif à la suspension de l'exécution des décisions d'expulsion administratives et judiciaires ;

Le texte n'a donc pas été soumis à l'examen préalable de la section de législation du Conseil d'Etat ;

Aucune mesure d'indemnisation des bailleurs concernés, à concurrence des loyers et charges qui ne seraient pas payés pendant cette suspension, n'a été prise nonobstant le fait que l'arrêt rendu le 14 juillet 2022 par la Cour Constitutionnelle 97/2022 - qui aborde notamment cette question dans le cadre des suspensions covid - ait été mentionné lors des débats en commission et en séance plénière du Parlement wallon.

Le compte-rendu du débat parlementaire du 20 septembre 2022 permet de relever les éléments intéressants suivants :

Le Député DEVIN qui est co-auteur de la proposition de décret, précise notamment :

« Cette proposition de décret a pour objet de suspendre l'exécution des décisions d'expulsion administrative et judiciaire du 1^{er} novembre 2022 au 15 mars 2023. Ce moratoire est prévu pour faire face aux conséquences de la crise énergétique qui impacte les ménages et leur capacité à honorer leurs différentes charges.

(...)

C'est un travail qui prend en considération le contexte géopolitique dont nous venons de parler :

- la guerre entre la Russie et l'Ukraine ;*
- les sanctions édictées par l'Europe ayant entraîné Moscou à prendre également des décisions dans le cadre de ces livraisons de gaz aux Européens ;*
- le prix du gaz en particulier qui a explosé, entraînant la hausse de l'électricité sur le marché européen ;*
- la spéculation également. Il s'agit d'un élément inhérent au marché européen de l'énergie, système qui induit de la spéculation et qui pousse les prix à la hausse.*

Cette crise énergétique impacte très fortement – trop fortement – les factures énergétiques de nos citoyens, qui doivent faire face à de trop grandes difficultés pour honorer le paiement de leurs charges énergétiques et de leurs loyers.

Le risque, chers collègues, est bien réel que les impayés de loyer augmentent de manière très significative, conduisant ainsi à l'expulsion des ménages déjà fortement impactés et précarisés par la crise énergétique.

(...)

Ce texte, vous l'aurez compris, se veut comme une mesure supplémentaire de la Wallonie pour permettre de limiter le risque de paupérisation et d'éviter de mettre ces ménages encore plus en difficulté en les privant de leur logement.

(...)

Cette mesure relève de la compétence du Gouvernement wallon, car le dispositif mis en œuvre vise les conséquences de l'application du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et du Code wallon de l'habitation durable. Cette mesure revêt un impact marginal, dès lors qu'elle ne s'appliquera que pendant une période très limitée dans le temps. Elle est marginale, mais très symbolique et très forte dans la période que l'on va connaître. » ;

Monsieur le Député WAHL, quant à lui, précisera :

« (...) Il y avait une urgence tout à fait manifeste à l'époque, il y a peut-être une différence avec la crise actuelle, mais qui peut le dire ? Lors de la crise covid, on est allé très loin, on ne pouvait quasiment plus sortir de chez soi, on a fermé les magasins et les restaurants pendant des mois et des mois.

(...)

Aujourd'hui, nous sommes devant une crise énergétique qui dépend d'une part de facteurs mondiaux, mais aussi d'un conflit armé au sein même de l'Europe. Bien malin ou prétentieux celui qui oserait dire que cela va se terminer à telle ou telle date. On est dans une période où l'on ne peut pas déterminer quelle sera l'issue de tout ce qui est en train de se passer ni comment la crise va évoluer. » ;

Quant au Ministre du logement, Monsieur COLLIGNON, il précisera en page 33 :

« La ratio legis, la volonté du Gouvernement est de faire en sorte, à travers cette proposition qui vise une suspension de l'exécution des expulsions judiciaires ou administratives, de mettre des familles en difficulté à l'abri. La crise énergétique frappe de plein fouet, on sait que certains seront très en difficulté au niveau de leur pouvoir d'achat, qu'ils hésiteront à payer entre le loyer et la facture énergétique. Nous voulons protéger les familles aux abords de l'hiver.

(...)

C'est une mesure forte, car elle contrevient à notre droit habituel en matière sociétale qui est le respect du droit de propriété. » ;

A l'occasion de la séance plénière au Parlement du 21 septembre 2022, le Rapporteur, Monsieur LOMBA, donnera différentes explications :

« Le texte a l'examen constitue une mesure supplémentaire de la Wallonie pour éviter la paupérisation des ménages et se combine à d'autres mesures du Gouvernement wallon telles que la suspension des coupures d'énergie et la mise en œuvre des dispositions relatives au passage devant le juge de paix avant toute résiliation de contrat et coupure. Cette mesure relève de la compétence du Gouvernement wallon, car le dispositif mis en œuvre vise les conséquences de l'application du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et du Code wallon de l'habitation durable. Elle revêt, en outre, un impact marginal, des lors qu'elle ne s'appliquera que pendant une période très limitée, mais cette mesure est forte au vu du contexte.

La suspension de l'exécution des décisions d'expulsions vise tant les décisions déjà prises, et dont l'exécution est imminente, que les décisions futures qui pourraient être prises durant la crise énergétique. Par ailleurs, cette mesure de suspension ne remet pas en cause le respect des décisions judiciaires, car il s'agit d'une suspension de l'exécution des décisions, et non d'une annulation de celles-ci. La mesure de suspension ne concerne enfin que les expulsions décidées sur base d'une matière relevant des compétences de la Région wallonne. Des lors, elle ne concerne pas les décisions d'expulsion urgentes prises notamment pour des raisons intra-familiales, telles que les violences conjugales. Le commissaire indique qu'un amendement sera déposé en ce sens.

Au cours de la discussion générale, M. Wahl revient sur le contexte de la crise énergétique. Il rappelle que le Gouvernement, sur base d'un arrêté de pouvoirs spéciaux, avait pris dans le cadre de la crise sanitaire de la covid-19 une mesure similaire à celle qui est proposée. Il évoque la nécessité de veiller à ce que l'adoption de mesures destinées à protéger des citoyens ne soit pas réalisée au détriment d'autres catégories de personnes. Ensuite, il aborde la

situation des petits propriétaires qui comptent sur leur loyer pour percevoir un revenu et rappelle la nécessité de s'assurer que la mesure respecte bien l'intérêt de la collectivité.

Dans ce contexte, il fait référence à l'arrêt 97/2022 rendu par la Cour constitutionnelle qui concernait un recours en annulation contre des dispositions prises par la Région de Bruxelles-Capitale lors de la crise de la covid-19 relatives à l'interdiction temporaire d'expulsions domiciliaires. Le recours avait été rejeté par la Cour, mais avec une exception au titre de laquelle : « Il appartient au juge ordinaire d'apprécier si une indemnisation sur la base du principe de l'Egalité des citoyens devant les charges publiques est justifiée, et il lui appartient également d'en fixer le montant. En vertu de ce principe, l'autorité ne peut, sans compensation, imposer des charges qui excèdent celles qui doivent être supportées par un particulier dans l'intérêt général ». En d'autres termes, il appartient au juge ordinaire saisi d'une demande d'indemnisation vis-à-vis du pouvoir public de condamner ou non le pouvoir qui a pris la mesure, à indemniser le propriétaire bailleur qui s'estimerait lésé. Selon la Cour, le délai de suspension de 5 mois peut être admis à condition de laisser la possibilité pour un citoyen de saisir un juge de fond pour demander à être indemnisé. Le commissaire estime par ailleurs qu'il y aura peu de cas d'expulsions. » ;

Plus loin dans la discussion, il est indiqué que :

« Le Ministre rappelle que la volonté du Gouvernement est de faire en sorte, à travers cette proposition, de mettre des familles en difficulté à l'abri vu la crise énergétique. Il indique que la mesure est forte, car la proposition de décret impacte le droit de propriété et le droit des propriétaires bailleurs. Il précise qu'il y aura des personnes concernées par la mesure et qu'il ne s'agit donc pas juste d'une mesure symbolique. Il ne comprend pas la demande du Groupe PTB d'instaurer une mesure structurelle, qui ne serait pas appliquée à l'ensemble des personnes, ce qui est techniquement impossible à faire sans occasionner des problèmes de discrimination entre propriétaires bailleurs.

Ce texte constitue un point d'équilibre entre la mesure de suspension qui protège la société dans un contexte exceptionnel et des mesures d'exception. Il rappelle que l'outil permet la suspension des mesures d'exécution, mais si ces dernières peuvent se tenir, la commune accompagnera la procédure. » ;

Plus loin, Monsieur le Député WAHL précise, en page 28 du compte-rendu :

« Surtout, je suis, en ce qui me concerne, extrêmement respectueux des principes démocratiques et de la séparation des pouvoirs. La Cour constitutionnelle, dans un arrêt qui rejette un recours introduit contre une ordonnance similaire de la Région bruxelloise dans le cadre de la crise covid, procédure à laquelle s'était jointe à juste titre la Région wallonne.

Elle rejette le recours en annulation, mais en disant que cela doit rester une mesure exceptionnelle parce que l'on ne peut pas faire supporter par une petite catégorie de citoyens ou par une catégorie de citoyen la charge d'une mesure d'intérêt collectif. La durée prévue de cinq mois est un peu moins longue ici, mais la mesure doit rester exceptionnelle. Elle ne peut pas être pérennisée, parce que cela serait faire porter à une catégorie de citoyens une charge qui doit être supportée par la collectivité. » ;

On lira encore, en page 29, l'intervention de Madame DELPORTE, Députée Ecolo, qui précise :

« nous travaillons à aider nos concitoyens à surmonter la crise énergétique et climatique. Ce contexte de crise a répétition dans lequel nous vivons nous impose d'être créatifs et encore plus actifs pour adapter et proposer à nos concitoyens un ensemble de mesures pour répondre aux problèmes qui se posent. » ;

Plus loin encore, en page 29, Monsieur le Ministre donnera les informations suivantes :

« Maintenant, nous sommes dans une période qui est extrêmement difficile et délicate et la ratio legis d'une mesure d'exception puisque – c'est une mesure d'exception –, c'est de faire en sorte de protéger la population et de protéger principalement les locataires qui sont le plus en difficulté puisque certains pourraient être contraints de se dire : « est-ce qu'aujourd'hui je dois choisir entre payer mon loyer ou payer mes frais énergétiques ? » Il nous apparait d'une mesure de protection sociétale, mais de faire en sorte d'éviter que ces personnes puissent être expulsées en plein hiver. Cette mesure doit-elle être une mesure générique ? » ;

Les développements du texte sont ainsi libellés dans la proposition de décret du 7 septembre 2022 :

« La crise énergétique entraîne une très forte augmentation des prix du gaz et de l'électricité et de nombreux citoyens sont fortement impactés et feront face à de grandes difficultés pour honorer le paiement de leurs charges énergétiques et de leur loyer. Il en découle une forte probabilité que les impayés de loyer augmentent de manière significative conduisant ainsi à l'expulsion des ménages déjà fortement impactés et précarisés par la crise énergétique. Eu égard à ces éléments, il convient de prendre une mesure permettant de limiter le risque de paupérisation et d'éviter de mettre ces ménages encore plus en difficulté en les privant de leur logement.

Cette mesure se justifie sur la base de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles. Elle est en effet nécessaire à l'exercice des compétences régionales car le dispositif ici mis en œuvre vise les conséquences de l'application du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et du Code wallon de l'Habitation durable. Cette mesure revêt un impact marginal dès lors qu'elle ne s'appliquera que pendant une période très limitée dans le temps.

La suspension de l'exécution des décisions d'expulsion vise tant les décisions déjà prises et dont l'exécution est imminente que les décisions futures qui pourraient être prises durant la crise énergétique dès lors qu'il est nécessaire d'avoir une mesure qui s'applique instantanément et uniformément à l'ensemble des décisions d'expulsion judiciaires et administratives découlant d'une législation relevant de la Région wallonne.

Cette mesure de suspension de l'exécution des décisions d'expulsion ne remet pas en cause le respect des décisions judiciaires car il s'agit d'une suspension de l'exécution des décisions et non d'une annulation de ces décisions.

(...) » ;

Le commentaire des articles est ainsi libellé :

« **Article 1er**

Le premier paragraphe de cet article a pour objet de suspendre l'exécution de toute décision d'expulsion administrative ou judiciaire du 1er novembre 2022 au 15 mars 2023.

Par dérogation au paragraphe premier, le second paragraphe prévoit que, lorsqu'elles sont motivées par des raisons de sécurité publiques, les décisions judiciaires et administratives conduisant à une expulsion de domicile peuvent être exécutées. L'article 7 du Code wallon de l'Habitation durable, qui impose qu'une offre de relogement soit proposée à tous ménages expulsés est d'application dans l'hypothèse visée au second paragraphe.

Article 2

Cet article prévoit qu'entre le 1er novembre 2022 et le 15 mars 2023, les forces de police sont chargées de veiller à l'interdiction des expulsions physiques domiciliaires, au besoin par la contrainte et/ou la force. » ;

Le décret a été publié au Moniteur Belge le 11 octobre 2022 et entre en vigueur le 21 octobre 2022 avec effets au 1^{er} novembre 2022 ;

Sa suspension et son annulation sont déférées à l'appréciation de votre Cour ;

II. NORMES CONTRÔLÉES – NORMES DE REFERENCES :

Normes contrôlées :

Les parties requérantes estiment soumettre au contrôle de la Cour Constitutionnelle la légalité de :

1. L'article 1^{er} du décret du Parlement wallon, publié au Moniteur Belge le 11 octobre 2022, relatif à la suspension de l'exécution des décisions d'expulsion administratives et judiciaires ;
2. L'article 2 du décret du Parlement wallon, publié au Moniteur Belge le 11 octobre 2022, relatif à la suspension de l'exécution des décisions d'expulsion administratives et judiciaires

Normes de références :

- articles 10, 11, 16, 39, 134 de la Constitution,
- articles 6 et 10 de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980
- principe général de droit de la séparation des pouvoirs et l'article 144 de la Constitution lus en combinaison avec toutes les dispositions visées ci-avant,
- article 1^{er} du protocole additionnel à la convention européenne des droits de l'homme lu en combinaison avec toutes les dispositions visées ci-avant.

III. RECEVABILITE DE LA REQUETE EN ANNULATION :

1. *Recevabilité rationae temporis* :

Le recours en annulation a été introduit dans le délai de six mois de la publication du décret faisant l'objet du présent recours ;

Le recours est donc recevable *rationae temporis* ;

2. *Recevabilité rationae materiae* :

La Cour Constitutionnelle s'est déjà déclarée compétente à plusieurs reprises relativement à l'intérêt à agir du SNPC ainsi que des propriétaires lorsqu'une mesure touche l'objet social de l'ASBL SPNC ou des propriétaires à titre individuels (arrêts : 32/2018 du 15/03/2018 ; 93/2008 du 26/06/2008) ;

Plus particulièrement, sur des mesures quasi-identique aux mesures décrétales attaquées dans le cadre du présent recours, la Cour Constitutionnelle s'est prononcée sur la recevabilité *rationae materiae* du SNPC à propos de l'interdiction d'expulsion dans les biens immeubles par un pouvoir régional, en l'espèce la Région de Bruxelles Capitale, dans un arrêt n° 97/2022 du 14/07/2022 :

« B.4. Il ressort de l'exposé de la requête que les deuxième et troisième parties requérantes fondent exclusivement leur intérêt sur leur qualité de propriétaire de biens immeubles mis en location à des fins d'habitation, en ce que, par l'effet de la disposition attaquée, elles ont été empêchées de procéder à une expulsion domiciliaire ordonnée par le juge pour cause de loyers impayés. La première partie requérante, l'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires », fait valoir à l'appui de son intérêt que la disposition attaquée porte atteinte à son but statutaire, en ce qu'elle empêche de telles expulsions. Les griefs développés dans la requête sont, eux aussi, limités à l'interdiction des expulsions de biens immeubles loués à des fins d'habitation.

Il apparaît dès lors que le recours en annulation est exclusivement dirigé contre la disposition attaquée en ce que celle-ci prévoit une interdiction des expulsions dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation. (...) » ;

Intérêt à agir des différentes parties requérantes :

- ASBL Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (ci-après SNPC) :

L'article 3 des statuts de l'ASBL (pièce 12) établit que :

« L'association a pour but la défense du droit de propriété privée immobilière et mobilière, (...) » ;

Dès lors que, comme déjà reconnu par la Cour Constitutionnelle, les atteintes aux droits des propriétaires justifient la recevabilité de l'ASBL SNPC ;

Les articles 1 et 2 du décret wallon du 21 septembre 2022 suspendant les décisions d'expulsion administratives et judiciaires du 1^{er} novembre 2022 au 15 mars 2023 portent atteinte aux propriétaires et aux copropriétaires de biens immeubles et portent préjudice, de la sorte, au but statutaire de l'ASBL SNPC ;

L'ASBL SNPC justifie d'un intérêt pour introduire le recours en annulation contre les dispositions précitées ;

- Monsieur Igor PLINER (pièce 7) :

Monsieur PLINER est propriétaire d'un bien immeuble sis Rue Bethléem n°8 à 6000 Charleroi ;

Monsieur PLINER a conclu un contrat de bail le 30 novembre 2018 avec son locataire (pièce n° 3)

Le loyer mensuel est de 450 euros, indexé à 542 euros ;

Le 5 juillet 2022, à la suite de plusieurs arriérés de loyers, Monsieur PLINER dépose une requête devant la justice de paix de Charleroi ;

Par jugement du 6 septembre 2022, la justice de paix de Charleroi condamne le locataire défaillant et résout le bail en date du 30 septembre 2022 ;

Le jugement est signifié par exploit d'huissier le 21 septembre 2022 ;

Par courrier du 29 septembre 2022, l'huissier de justice informe le requérant qu'aucune date n'a pu être obtenue auprès des forces de l'ordre pour procéder à l'expulsion et que cette dernière, à moins d'un désistement, ne sera pas réalisable avant le 15 mars 2023, soit la date de fin du moratoire ;

Dès lors que le décret wallon du 21 septembre 2022 suspend les mesures d'expulsion entre le 1^{er} novembre 2022 et le 15 mars 2023, Monsieur PLINER n'aura donc pas droit à l'exécution de son jugement avant le 15 mars 2023 ;

En outre, rien ne garantit que le requérant puisse procéder à l'expulsion dès le 15 mars 2023 ;

Monsieur PLINER justifie d'un intérêt à agir en annulation ;

- Madame Astrid VAN DER STRATEN (pièce 8):

Madame VAN DER STRATEN est propriétaire d'un immeuble situé rue Balatum 19/2.05 à 1332 Genval ;

Elle a donné cet immeuble en location pour une somme mensuelle de 1.361 € (+ 100 € de provision pour charges) en date du 8 juin 2022 ;

Suite au défaut de paiement du loyer, Madame VAN DER STRATEN dépose une requête devant la Justice de Paix du Canton de Wavre en vue d'obtenir la résiliation du bail, en date du 4/10/2022 ;

L'affaire est à l'heure actuelle en cours de fixation mais le jugement à intervenir sera impossible à signifier et à exécuter avant le 1^{er} novembre 2022 ;

La requérante justifie dès lors d'un intérêt à agir contre le décret faisant l'objet de la présente requête ;

- Monsieur Stéphane DEVOS et la SRL S. DEVOS (pièce 9) :

Les requérantes sont propriétaires d'un immeuble situé rue d'Ollignies 6C à 7866 Bois de Lessines ;

Le bail a été conclu en date du 7 mai 2021 ;

Le montant du loyer est de 1.127 € ;

Suite à des arriérés de loyer, une requête est déposée devant Monsieur le Juge de Paix du Canton d'Ath en date du 5 septembre 2022 ;

L'affaire est venue à l'audience du 5 octobre 2022 et le jugement est en délibéré.

Il sera impossible pour les requérantes de pouvoir exécuter le jugement à intervenir avant le 1^{er} novembre 2022 ;

Dans ces conditions, Monsieur DEVOS et la SRL S. DEVOS subiront indiscutablement un préjudice du fait de l'exécution du décret faisant l'objet du présent recours ;

Monsieur DEVOS et la SRL S. DEVOS justifient dès lors d'un intérêt à agir ;

- Monsieur José GRANDRY (pièce 10) :

Madame GRANDRY est propriétaire d'un immeuble sis à 4620 Fléron, rue de la Clef 8/2 ;

Il a donné cet immeuble en location pour une somme de 520 € + 60 € de provision charges mensuelles en date du 31 mars 2017 ;

Suite au défaut de paiement du loyer, Monsieur GRANDRY dépose une requête devant la Justice de Paix de Fléron en vue d'obtenir la résiliation du bail, en date du 25 août 2022 ;

Le jugement est prononcé le 6 octobre 2022 et sera impossible à signifier et à exécuter avant le 1^{er} novembre 2022 ;

Le requérant justifie dès lors d'un intérêt à agir contre le décret faisant l'objet de la présente requête ;

IV. RECEVABILITE RELATIVEMENT A LA DEMANDE DE SUSPENSION :

1. Recevabilité *rationae temporis* :

Conformément à l'article 21 de la loi spéciale sur la Cour Constitutionnelle, « La demande de suspension est formée dans la requête en annulation ou par un acte distinct, signé conformément à l'article 5, et joint à la requête ou introduit en cours d'instance. (Par dérogation à l'article 3, les demandes de suspension ne sont recevables que si elles sont introduites dans un délai de trois mois suivant la publication de la loi, du décret ou de la règle visée à l'article 134 de la Constitution.) » ;

Le recours a été introduit dans le délai de trois mois suivant la publication du décret ;

Le recours est donc recevable *rationae temporis* ;

2. Recevabilité *rationae materiae* :

- ASBL Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires :

L'article 3 des statuts de l'ASBL (pièce 12) établit que :

« L'association a pour but la défense du droit de propriété privée immobilière et mobilière, (...)

Elle a pour but également l'introduction devant les juridictions pénales, civiles et administratives tant régionales, nationales qu'internationales de toutes les actions en justice qui se justifieraient par la défense de son objet et des intérêts collectifs ou privés de ses membres, qu'ils soient moraux ou matériels.

(...)

Afin de réaliser son but ou y contribuer, l'association peut employer tous moyens. » ;

Dès lors que, comme déjà reconnu par la Cour Constitutionnelle, les atteintes aux droits des propriétaires justifient la recevabilité de l'ASBL SNPC ;

Une association de fait peut avoir intérêt à agir et peut subir un risque de préjudice grave difficilement réparable en raison de la violation d'une norme législative ou d'une disposition constitutionnelle ;

L'arrêt du 11 mars 2021, n° 46/2021 considère que l'Association de fait Belgium Association of Tax Lawyers avait un intérêt suffisant à solliciter la suspension d'un acte dans l'intérêt de ses membres, estimant « *le risque d'un préjudice grave difficilement réparable sur lequel elle fonde cette dernière demande découle exclusivement de la manière dont l'article 9.2§6 de l'ordonnance du 26 juillet 2013 tel qu'il a été inséré par l'article 6 de l'ordonnance attaquée règle les conséquences de l'obligation de déclaration pour les intermédiaires qui sont tenus au secret professionnel et en particulier pour les avocats qui agissent en tant qu'intermédiaire* » ;

Dès lors qu'un droit essentiel défendu par une association (de fait ou de droit) est violé et risque de causer un préjudice grave difficilement réparable à ses membres, cela permet de considérer que l'ASBL peut subir en cas de violation de son objet social et des droits de ses membres, un préjudice grave difficilement réparable ;

La Cour a considéré dans ce même arrêt au point B.12.1 qu'obliger un avocat à violer le secret professionnel cause un préjudice irréparable au lien de confiance entre l'avocat et son client, outre les sanctions déontologiques, pénales et administratives ainsi qu'une perte de revenus ;

La Cour, en son point B.12.2 rappelle que :

« Comme la Cour l'a jugé par son arrêt n° 167/2020, le secret professionnel de l'avocat est une composante essentielle du droit au respect de la vie privée et du droit à un procès équitable. » ;

Dès lors qu'un droit essentiel est susceptible d'être violé, une association peut invoquer celui-ci comme préjudice grave difficilement réparable ;

En l'espèce il s'agit de la violation du droit de propriété, soit l'article 16 de la Constitution ;

Comme il est logique qu'une association d'avocats défende le secret professionnel, il est logique également qu'une association de défense des propriétaires défende le droit de propriété ;

Comme cela a été précisé ci-avant par le Ministre COLLIGNON lui-même dans le compte-rendu parlementaire : *« c'est une mesure forte car elle contrevient à notre droit habituel en matière sociétale qui est le respect du droit de propriété » ;*

Dès lors qu'une mesure en annulation n'interviendrait que dans un an, l'impact du décret violant les dispositions constitutionnelles sur le droit de propriété, aura déjà sorti l'intégralité de ses effets puisque la mesure, comme le Ministre l'a signalé, n'est pas structurelle mais ponctuelle et destinée à se terminer au 15 mars 2023 ;

Rien n'empêche bien entendu l'ASBL SNPC de poursuivre l'annulation de la mesure mais, sans la suspension, la violation éventuelle de l'article 16 de la Constitution aura déjà eu lieu ;

Cette violation n'implique pas seulement une perte financière pour les propriétaires qui seront touchés par la mesure ;

Les propriétaires qui bénéficient d'un jugement d'expulsion ne pourront pas profiter de leur droit de propriété dans sa triple acception telle que définie par le Code civil : *usus, fructus, abusus* ;

En effet, d'une part le propriétaire non seulement ne percevra plus de loyer ni les provisions pour charges de la part de la personne occupant son logement même s'il dispose encore d'un titre contre elle comme l'a rappelé la Cour Constitutionnelle dans son arrêt du 14 juillet 2022, n° 97/2022 mais encore il n'aura plus l'opportunité de trouver un autre locataire dans un délai raisonnable ;

Relativement à la perte financière, pour un certain nombre de bailleurs concernés par la suspension des expulsions, le préjudice portera non seulement sur les loyers mais également dans les immeubles en copropriété sur les charges.

Vis-à-vis des copropriétés, ce sont les bailleurs (copropriétaires) qui sont responsables de la déduction des charges que dans les situations dénoncées ils auront du mal à récupérer sur leurs locataires.

Non seulement, ils ne percevront pas leurs loyers mais en outre ils vont devoir payer les charges de leurs locataires indélicats et en espérant que ces derniers contrôlent quand même leurs consommations.

En outre, cette question n'avait pas été visée dans l'arrêt précité, le propriétaire ne pourra plus faire usage de son *usus*, à savoir la possibilité d'occuper l'immeuble lui-même ou quelqu'un de sa famille ;

Imaginons que le propriétaire souhaite occuper l'immeuble loué suite à l'expulsion, que ce soit pour lui-même, ses enfants ou d'autres personnes, il sera dans l'incapacité de le faire avant la fin de l'exécution de la mesure attaquée ;

La perte pour les propriétaires n'est dès lors plus seulement une perte strictement financière mais également une perte de disposition de son bien, ce qui peut s'assimiler à une réquisition ou une expropriation temporaire alors que précisément les conditions de l'article 16 de la Constitution ne sont pas respectées ;

Il est certain que l'auteur de la mesure réglemente l'usage d'un bien comme l'a fait la Cour Constitutionnelle dans son arrêt précité ;

Cependant, la Cour Constitutionnelle précise bien que le propriétaire est privé de son bien temporairement ;

La nuance entre une expropriation temporaire et la réglementation d'un usage des lieux est une frontière fragile ;

En l'espèce, empêcher un propriétaire de pouvoir avoir accès à son bien constitue, sinon une expropriation temporaire, à tout le moins une indisponibilité temporaire de son bien.

Cette indisponibilité ne constitue pas seulement une perte strictement financière mais aussi une restriction absolue temporaire de l'utilisation de son bien ;

Par ailleurs, en ce qui concerne la possibilité de vendre son immeuble, celle-ci n'est évidemment pas interdite par l'occupation du bien d'un locataire insolvable mais il faut admettre que dans la réalité la procédure de vente sera nécessairement retardée ou qu'il sera difficile, voire interdit, de trouver un acquéreur intéressé par un bien dont il est impossible d'expulser un locataire avant un certain délai ;

En réalité, les trois aspects du droit de propriété sont touchés par la mesure dont la suspension est demandée ;

- Monsieur Igor PLINER (pièce 7) :

Monsieur PLINER a conclu un contrat de bail le 30 novembre 2018 avec son locataire ;

Le loyer mensuel est de 450 euros, indexé à 542 euros ;

Le 5 juillet 2022, à la suite de plusieurs arriérés de loyers, Monsieur PLINER dépose une requête devant la justice de paix de Charleroi ;

Par jugement du 6 septembre 2022, la justice de paix de Charleroi condamne le locataire défaillant et résout le bail en date du 30 septembre 2022 ;

Le jugement est signifié par exploit d'huissier le 21 septembre 2022 ;

Par courrier du 29 septembre 2022, l'huissier de justice informe le requérant qu'aucune date n'a pu être obtenue auprès des forces de l'ordre pour procéder à l'expulsion et que cette dernière, à moins d'un désistement, ne sera pas réalisable avant le 15 mars 2023, soit la date de fin du moratoire ;

Dès lors que le décret wallon du 21 septembre 2022 suspend les mesures d'expulsion entre le 1^{er} novembre 2022 et le 15 mars 2023, Monsieur PLINER n'aura donc pas la possibilité de procéder à l'exécution de son jugement avant le 15 mars 2023 ;

Monsieur PLINER sera privé de son droit de propriété, au minimum jusqu'au 15 mars 2023 ;

On peut imaginer qu'en outre, au moment où le moratoire se terminera, de nombreux autres propriétaires seront dans la même situation que Monsieur PLINER et il sera impossible de pouvoir solliciter la police pour réaliser en quelques jours l'intégralité des expulsions qui n'auront pas pu être réalisées pendant plus de 4 mois et demi ;

Dès lors, le risque du préjudice financier pour Monsieur PLINER sera bien supérieur à quatre mois et demi ($542 \text{ €} \times 4,5 = 2.439 \text{ €}$) ;

L'expulsion n'aura peut-être pas lieu avant avril, mai ou juin, aggravant encore le préjudice ;

Monsieur PLINER sera donc dans l'incapacité de pouvoir relouer son bien, de pouvoir l'occuper lui-même ou par sa famille ou encore aura des difficultés concrètes à procéder à la vente de son bien, comme cela a été exposé ci-dessus relativement au préjudice grave difficilement réparable de l'ASBL SNPC ;

Par ailleurs, les développements pris dans la proposition de décret publiés par le Parlement Wallon le 7 septembre 2022, rappellent que ces dispositions s'appliqueront non seulement aux jugements déjà rendus mais également aux décisions futures :

« la suspension de l'exécution des décisions d'expulsion vise tant les décisions déjà prises et dont l'exécution est imminente que les décisions futures qui pourraient être prises durant la crise énergétique, dès lors qu'il est nécessaire d'avoir une mesure qui s'applique instantanément et uniformément à l'ensemble des décisions d'expulsion judiciaire et administrative découlant d'une législation relevant de la Région wallonne. ». (pièce 2) ;

Dans ces conditions, il apparaît que Monsieur PLINER subit un préjudice grave difficilement réparable ;

- Madame Astrid VAN DER STRATEN (pièce 8) :

Madame van der STRATEN est propriétaire d'un bien immeuble sis rue Balatum n°19/2.05 à 1332 Genval ;

Le 8 juin 2022, elle a conclu un contrat de bail d'une durée de 9 ans avec son locataire ;

Les arriérés de loyer interviennent alors que le bail a à peine commencé et que la caution locative n'a pas été constituée ;

Une requête a été déposée le 4 octobre 2022 et le jugement est à intervenir ;

Il sera impossible de le signifier et de l'exécuter avant le 1^{er} novembre ;

Son préjudice sera donc au minimum de 4 mois et demi comme pour Monsieur PLINER, ce qui constitue un préjudice minimum de 4 x 1365 € (loyer) + 4,5 x 100 € (provision charges) = 6.592,50 € ;

Comme pour Monsieur PLINER, il n'est pas établi que l'expulsion pourra être effectuée dès le 15 mars 2023 et le préjudice pourrait donc encore augmenter ;

Les mêmes réflexions que celles émises pour Monsieur PLINER ainsi que pour l'ASBL SNPC relativement à l'indisponibilité de son bien sont considérées comme étant reproduites intégralement relativement à son préjudice grave ;

La particularité, pour Madame VAN DER STRATEN, est qu'elle ne dispose pas encore d'un jugement d'expulsion au moment du dépôt de la requête ;

Cependant, comme indiqué ci-avant à propos de Monsieur PLINER, les développements repris dans la proposition de décret publiée par le Parlement Wallon le 7 septembre 2022 précisent bien que les décisions futures sont impactées par le décret attaqué ;

Madame VAN DER STRATEN subit donc également un préjudice grave difficilement réparable comme le deuxième requérant ;

- Monsieur Stéphane DEVOS et la SRL S. DEVOS (pièce 9) :

Monsieur DEVOS et la SRL S. DEVOS sont propriétaires d'un bien immeuble sis rue D'Ollignies n°6C à 7866 Bois-de-Lessines ;

Le loyer mensuel est de 1.040 euros, indexé à 1.127 euros ;

Le 5 septembre 2022, après plusieurs arriérés de loyers, Monsieur DEVOS et la SRL S. DEVOS déposent une requête devant la justice de paix du canton d'Ath, dans laquelle ils demandent notamment l'expulsion du locataire défaillant ;

L'audience a eu lieu le 5 octobre 2022 et le jugement est en délibéré ;

En tout état de cause, il ne sera pas possible pour Monsieur DEVOS et la SRL S. DEVOS de faire signifier le jugement et d'obtenir l'exécution de celui-ci avant le 1er novembre 2022 ;

Ainsi, il n'aura pas droit à l'exécution de son jugement avant le 15 mars 2023 ;

Son préjudice sera donc au minimum de $4,5 \times 1.127 \text{ €} = 5.071,50 \text{ €}$.

En outre, rien ne garantit que le requérant puisse procéder à l'expulsion dès le 15 mars 2023 ;

Les mêmes réflexions que celles émises pour Monsieur PLINER et Madame VAN DER STRATEN ainsi que pour l'ASBLSNPC relativement à l'indisponibilité de son bien sont considérées comme étant reproduites intégralement relativement à son préjudice grave ;

Comme Madame VAN DER STRATEN, Monsieur DEVOS et la SRL S. DEVOS, ne disposent pas encore de jugement mais le décret s'applique également aux décisions futures, comme indiqué dans la proposition de décret publiée par le Parlement wallon le 7 septembre 2022 ;

Monsieur DEVOS et la SRL S. DEVOS subissent donc également un préjudice grave difficilement réparables comme les autres requérants ;

- Monsieur José GRANDRY (pièce 10) :

Madame GRANDRY est propriétaire d'un immeuble sis à 4620 Fléron, rue de la Clef 8/2 ;

Il a donné cet immeuble en location pour une somme de 520 € + 60 € de charges mensuelles en date du 31 mars 2017 ;

Suite au défaut de paiement du loyer, Monsieur GRANDRY dépose une requête devant la Justice de Paix de Fléron en vue d'obtenir la résiliation du bail, en date du 25 août 2022 ;

Le jugement est prononcé le 6 octobre 2022 et sera impossible à signifier et à exécuter avant le 1^{er} novembre 2022 ;

Son préjudice sera donc au minimum de 4 mois et demi, ce qui constitue un préjudice minimum de $4,5 \times 520 \text{ €} = 2.340 \text{ €} + 4,5 \times 60 \text{ €} = 270 \text{ €}$ de provision pour charges ;

Comme pour Monsieur PLINER, il n'est pas établi que l'expulsion pourra être effectuée dès le 15 mars 2023 et le préjudice pourrait donc encore augmenter ;

Les mêmes réflexions que celles émises pour Monsieur PLINER ainsi que pour l'ASBL SNPC relativement à l'indisponibilité de son bien sont considérées comme étant reproduites intégralement relativement à son préjudice grave ;

Le requérant justifie dès lors d'un intérêt à agir contre le décret faisant l'objet de la présente requête ;

Remarques communes à l'ensemble des requérants :

Si la suspension de la décision intervient dans un délai de deux à trois mois après l'introduction du présent recours, une partie importante de effets de l'exécution du décret attaqué pourra être évitée pour les membres de l'ASBL SNPC concernés ;

Rappelons qu'au-delà du moratoire de 4,5 mois, au lendemain du 15 mars 2023, tous les jugements d'expulsion ne pourront être exécutés du jour au lendemain, il faudra plusieurs semaines si pas plusieurs mois pour ce faire.

Dès lors, les requérants ont agi en suspension avec grande célérité, soit en moins de deux semaines après la publication du décret, ce qui implique que la décision de la Cour interviendra avant l'expiration de la mesure et donc que celle-ci pourra être privée de ses effets au moins pendant une période conséquente au regard de la durée de la mesure ;

Il apparaît dès lors que la condition de préjudice grave difficilement réparable, c'est-à-dire d'un préjudice qui ne pourrait être réparé ou qui pourrait difficilement être réparé en cas d'annulation éventuelle, est remplie dans le cas d'espèce ;

En ce qui concerne les moyens sérieux, les requérants s'en réfèrent à ce qui suit ;

V. EXAMEN DES MOYENS ET DES MOYENS SERIEUX :

Premier moyen et moyen sérieux :

Pris en violation de :

- des articles 39 et 134 de la Constitution,
- des articles 6 et 10 de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980

L'auteur des normes contrôlées estime être compétent pour interdire temporairement les expulsions domiciliaires sur base de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 ;

L'auteur des normes contrôlées estime en effet que la matière concerne le bail d'habitation et plus spécifiquement les règles relatives à la location de bien ou de partie de bien destiné à l'habitation entend mettre en œuvre ses pouvoirs implicites ;

Le Conseil d'Etat, section législation, dans un avis n° 67387/3 du 14 mai 2020 relatif à un projet d'arrêté de pouvoirs spéciaux 2020/023 de la Région Bruxelloise, s'est penché sur la question

des expulsions relatives aux lieux où il n'existe aucun droit ou titre d'occupation, la matière étant réglée par les articles 1344octies et suivants du Code Judiciaire;

Le Conseil d'Etat, section législation, estime à juste titre que les dispositions des articles 1344octies et suivants sont bien de la compétence du législateur fédéral ;

Le Conseil d'Etat, section législation, poursuit en indiquant qu'il est :

« possible d'interpréter le projet de règlement conformément à la compétence en supposant que seules les expulsions de logements locatifs privés ou sociaux sont visées, de sorte qu'il ne s'applique pas aux situations d'expulsions de lieux qui sont occupés sans droit ni titre. On peut toutefois déduire de l'argumentation du mandataire que c'est précisément l'intention d'étendre le régime à ces situations et qu'il considère que l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 "portant réforme des institutions" peut être invoqué à cette fin. Il faut pour cela que la disposition en question soit nécessaire à l'exercice des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale, que la matière se prête à une réglementation différenciée et que l'impact de la disposition en question sur la matière soit seulement marginal.

Indépendamment de la question de savoir si cette dernière condition de l'impact marginal est remplie, étant donné que la réglementation fédérale relative à l'expulsion des lieux concernés sans droit ni titre est simplement abrogée, même si pour une période limitée, le Conseil d'État a de sérieux doutes quant au respect de la condition de nécessité, comme on peut le voir dans ce qui suit.

Tout d'abord, conformément à l'article 1344decies, premier alinéa, du Code judiciaire, le juge de paix peut déjà décider 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 » que le délai de huit jours qui s'applique normalement pour l'exécution de l'expulsion. Ce délai peut donc être porté à un mois au maximum si le droit ou le titre appartient à une personne physique ou à une personne morale de droit privé et à six mois au maximum si le droit ou le titre appartient à une personne morale de droit public.

Deuxièmement, conformément à l'article 1344novies § 5 du Code judiciaire, le centre public d'aide sociale doit, de la manière la plus appropriée, offrir une assistance dans le cadre de sa mission légale. Cette assistance est particulièrement pertinente pour les personnes sans domicile fixe auxquelles le représentant fait référence. » ;

Le Conseil d'Etat, section législation, s'est posé la question de savoir si la matière des expulsions visant des baux d'habitation relevait d'une compétence régionale sur base des pouvoirs implicites ;

Le Conseil d'Etat, section législation, dans son avis précité, se pose la question de savoir si la matière des expulsions sous contrat constitue une compétence régionale ;

En effet, l'article 6 de la loi spéciale institutionnelle prévoit la compétence des Régions en matière locative à la location des biens ou partie des biens destinés à l'habitation ;

Or, l'expulsion n'a jamais été réglée dans les textes relatifs au bail locatif mais indépendamment de ceux-ci dans les dispositions visées ci-dessus du Code Judiciaire ;

Il résulte de l'intention du législateur que celui-ci a réservé aux pouvoirs régionaux la possibilité de légiférer sur la location des biens et partie de biens destinés à la l'habitation mais, par contre, que l'expulsion qui est une mesure d'exécution visée au Code Judiciaire est réservée au pouvoir législatif fédéral ;

Sur cette question, on pourrait s'interroger également sur l'applicabilité de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 précitée ;

Si les Régions légifèrent sur les expulsions, peuvent-elles le faire avec un impact marginal au regard des compétences fédérales ?

En l'espèce, l'impact n'est pas marginal, contrairement à ce qu'affirme dans les débats parlementaires Monsieur DEVIN, au motif que le décret précité ne s'appliquera que pendant une période très limitée dans le temps ;

Seul le Code judiciaire règle l'exécution des décisions du pouvoir judiciaire et pas le Ministre du Logement, qu'il soit fédéral ou régional, que ce soit par ordonnance ou décret ;

En d'autres mots, ce ne sont pas dans les compétences relatives au logement qu'il faut trouver un fondement aux expulsions mais dans les compétences relatives à la Justice qui elles, sont exclusivement fédérales ;

La Cour Constitutionnelle a, à cet égard, rendu un arrêt 97/2022 du 14 juillet 2022, dans lequel, en son point B.11, elle rappelle le contenu de l'article 1344^{quater} du Code Judiciaire ;

Elle conclut :

« L'article 1344^{quater} du Code judiciaire prévoit un régime relatif à l'exécution des expulsions, ordonnées par une décision judiciaire, dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation. Cette disposition est libellée comme suit :

« L'expulsion, visée à l'article 1344^{ter}, §1^{er}, ne peut être exécutée en tout état de cause qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à moins que la bailleur ne prouve l'abandon du bien, que les parties n'aient convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement, ou que le juge prolonge ou réduise ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. 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 deux parties et dans les conditions qu'il détermine.

En tout état de cause, l'huissier doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de cinq jours ouvrables ».

En vertu de cette disposition, une expulsion ne peut, dans des litiges locatifs, être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, et le juge de paix dispose d'une marge d'appréciation lui permettant de prolonger ou d'écourter ce délai. La disposition attaquée aboutit, par dérogation au régime prévu à l'article 1344^{quater} du Code judiciaire, à ce que les expulsions soient de toute façon interdites jusqu'au 31 août 2020 inclus. » ;

La Cour Constitutionnelle considère donc que l'interdiction d'expulsion pour une période limitée par le législateur fédéral est bien une dérogation au régime du Code judiciaire ;

La Cour ajoutera dans un point B.12 que l'arrêté de pouvoirs spéciaux permettait de justifier une expulsion dans un cas de « *« péril grave et imminent pour la sécurité publique incompatible avec la date du 31 août 2020 »*. Le préambule de l'arrêté de pouvoirs spéciaux n° 2020/023 du 20 mai 2020 précise en outre que « *le loyer ou une indemnité d'occupation forfaitaire ou correspondant à l'état du bien reste dû pendant la période temporaire d'interdiction d'expulsion.* » ;

Face à cette argumentation du législateur spécial bruxellois, la Cour Constitutionnelle a fixé une limite à ce régime dérogatoire en son point B.13 :

« Eu égard à l'objectif du législateur spécial, mentionné en B.9, de transférer aux régions « [la] totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation », en particulier les règles concernant « l'éviction » et « l'indemnité en cas d'éviction », les régions sont compétentes, en vertu de l'article 6, §1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, pour fixer les conditions auxquelles les expulsions dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation peuvent être imposées et exécutées. Cette compétence ne va pas jusqu'à permettre d'entraver l'exécution en tant que telle de décisions judiciaires, ce qui serait contraire tout à la fois au principe fondamental de l'ordre juridique belge selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours et aux règles répartitrices de compétence. Toutefois, un report temporaire, dans des circonstances exceptionnelles, de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion, tel que le prévoit la disposition attaquée, ne porte pas fondamentalement atteinte à ce principe et à ces règles. » ;

La Cour Constitutionnelle admet donc un report temporaire en cas de circonstances exceptionnelles ;

Toute la question est donc de savoir si les circonstances dans lesquelles la Région wallonne adopte les présentes dispositions sont comparables à celles admises par la Cour Constitutionnelle dans son arrêt du 14/07/2022 et qui visait le début de la période Covid au printemps 2020 ;

Dans ces circonstances considérées comme tout à fait spécifiques, la Cour Constitutionnelle a admis un report temporaire des expulsions ;

On notera en premier lieu que le libellé de l'article 1^{er} prévoit la suspension des expulsions et non le report temporaire ;

La notion juridique de suspension ou de report n'est pas la même, même si pratiquement, dans le cas d'espèce, cela revient au même ;

Cependant, la Cour Constitutionnelle avait bien parlé d'un report temporaire et n'avait pas examiné la question d'une suspension dont la durée peut varier ;

En l'espèce, elle ne varie pas sans préjudice de la prolongation de la mesure ;

Par ailleurs, les circonstances de la période Covid sont-elles comparables aux circonstances de la crise énergétique ?

Le point B.28.2 de ce même arrêt est intéressant dans la mesure où la Cour Constitutionnelle se penche sur la nature du caractère exceptionnel de la crise Covid au printemps 2020 ;

« (...)

La durée totale de la suspension s'est élevée à un peu plus de cinq mois. Cette période correspond au début de la pandémie, lorsque les connaissances scientifiques relatives au virus Sars-CoV-2 et à la maladie COVID-19 étaient encore limitées et que les vaccins n'étaient pas encore disponibles. Au cours de cette période, les différentes autorités se sont retrouvées confrontées à l'absence d'un cadre réglementaire et logistique adapté pour affronter cette crise. Elles ont dès lors dû prendre diverses mesures préventives et d'autres mesures de crise simultanément dans un grand nombre de domaines, tant pour endiguer le plus possible la propagation du virus que pour amortir le mieux possible les effets socio-économiques engendrés par celle-ci. Au cours de cette première phase, compte tenu du caractère exceptionnel de la pandémie, elles ne disposaient par ailleurs pas encore de l'expérience requise pour estimer avec justesse les effets précis de leurs mesures.

Dans ce contexte, il convient d'admettre que le législateur ordonnancier disposait pour la période concernée d'une marge d'appréciation étendue pour prendre les mesures adéquates afin de protéger la santé et le logement d'une catégorie de personnes qui, même dans des circonstances normales, se trouvent dans une situation de précarité. » ;

On notera tout d'abord que le fondement des circonstances exceptionnelles qui ont justifié la mesure admise par la Cour Constitutionnelle concernait d'abord des problèmes de protection de la santé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque seule est visée une situation de crise économique ;

En second lieu, la Cour Constitutionnelle précise bien qu'au moment où la crise Covid est arrivée, il n'y avait pas de cadre réglementaire et logistique adapté pour affronter la crise ;

Tel n'est pas le cas dans le cadre du texte adopté puisque des crises économiques ont émaillé la Belgique depuis près de cinquante ans, depuis la crise pétrolière de 1973 : crise budgétaire années 80, crise des années 90 suite au ralentissement de l'économie américaine, les incertitudes liées à la guerre du Golfe, crise économique financière 2007-2008 (subprime), crise financière en 2008, crise de la dette européenne 2011-2012 (Grèce) etc ;

A l'occasion de ces différentes crises, à aucun moment, des mesures de suspension des expulsions n'ont été prises ;

Les effets de ces différentes crises sont plus ou moins similaires par rapport à la présente crise économique mais, dans tous les cas, il est clair que le pouvoir législatif dispose d'un cadre réglementaire et logistique adapté pour affronter ces différentes crises, en ce compris la crise énergétique ;

En outre, la partie adverse ne pourra prétendre ne pas disposer de l'expérience requise pour estimer avec justesse les effets précis de la mesure ;

Comme indiqué, ce n'est pas la première fois qu'il y a des guerres dans le monde qui influent le prix du pétrole ou du gaz comme à l'heure actuelle ;

Si on admettait le raisonnement de la partie adverse sur ce point, cela signifierait qu'il y aurait une possibilité de suspension d'exécution des expulsions à chaque fois que des variations importantes de l'inflation, du prix de certains produits ou du contexte économique se produisent ;

En réalité, cela permettrait d'en arriver à des mesures structurelles impactant la limite des compétences entre le pouvoir fédéral et le pouvoir régional sur cette question des expulsions ;

En outre, on voit mal le lien qui est fait par la partie adverse entre l'interdiction pendant la période d'hiver et la crise énergétique ;

S'il s'agit de protéger les locataires faibles pendant la période d'hiver, il n'est pas nécessaire de faire référence à une crise économique ou énergétique ;

Le Ministre du logement lui-même a précisé lors des débats parlementaires « *nous voulons protéger les familles aux abords de l'hiver* » ;

En sens inverse, s'il s'agit de protéger les locataires faibles de toute crise économique ou énergétique, il n'y a pas lieu de suspendre les expulsions de manière temporaire pendant l'hiver et cette mesure pourrait être prise à tout moment de l'année ;

Il apparaît dès lors que la *ratio legis* du législateur est mal fondée, non seulement en ce qu'elle met en relation deux événements qui sont sans rapport l'un avec l'autre mais également en considération du fait que la situation de période d'hiver ou de crise économique et énergétique n'est pas exceptionnelle ;

Dès lors, soit la partie adverse est susceptible de reproduire à l'envi cette mesure dite temporaire et exceptionnelle, soit la mesure est effectivement temporaire mais sa *ratio legis* est sans relation avec son caractère exceptionnel ;

Il apparaît en tous cas que l'impact n'est pas marginal comme le défend le coauteur de la proposition, Monsieur DEVIN, à l'occasion des débats parlementaires ayant eu lieu le 20 septembre 2022 :

« *Cette mesure revêt un impact marginal, dès lors qu'elle ne s'appliquera que pendant une période très limitée dans le temps. Elle est marginale, mais très symbolique et très forte dans la période que l'on va connaître.* » ;

Cet impact n'est pas marginal car, en effet, l'exécution des décisions d'expulsion administrative ou judiciaire se traduit par une privation totale, pendant la durée du moratoire, du pouvoir du Juge de Paix d'exercer son pouvoir d'appréciation que l'article 1344^{quater} §1^{er} du Code judiciaire lui confère ;

Cette disposition précise :

« *L'expulsion, visée à l'article 1344^{ter}, § 1^{er}, ne peut être exécutée en tout état de cause qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à moins que le bailleur ne prouve l'abandon du bien, que les parties n'aient convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement, ou que le juge prolonge ou réduise ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. 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 deux parties et dans les conditions qu'il détermine.* (...) » ;

Autrement dit, le décret visé par la requête confisque en réalité le pouvoir du Juge de Paix d'apprécier si des circonstances d'une gravité particulière justifient le prolongement ou la réduction du délai qui doit s'étendre entre la signification du jugement et l'expulsion ;

Une mesure exceptionnelle comme celle connue pendant la période Covid n'avait pas de caractère symbolique mais un impact réel potentiel sur la santé ;

Dire que la mesure est marginale et en même temps très symbolique, comme Monsieur DEVIN le précise dans les débats parlementaires, ne rencontre pas le caractère exceptionnel exigé par la Cour Constitutionnelle pour permettre à la partie adverse de s'approprier une compétence fédérale ;

En outre, la mesure anticipe une situation économique des mois à venir ;

Rien ne dit que la situation va s'aggraver ou s'atténuer, comme le démontre un article du Journal *Le Soir* du 17 octobre 2022 (pièce 11) précisant que le prix du gaz européen tombe à son plus bas niveau depuis juin ;

Cette différence est évidemment très importante par rapport à la situation Covid où les mesures prises étaient en relation directe avec l'impact évoqué relativement à la santé ;

Si l'on admet qu'il s'agit d'un impact marginal pour une mesure symbolique alors que l'on ne connaît pas les développements économiques futurs et que l'on sait d'expérience quels sont les risques passés, la mesure peut devenir structurelle ou être utilisée à l'envi par la partie adverse, selon les circonstances économiques ou politiques ;

Dès lors, la frontière de la répartition des compétences devient trouble ;

La violation de celle-ci risque d'être récurrente ;

Il y a lieu d'appliquer strictement l'arrêt 97/2020 de la Cour Constitutionnelle et de considérer que les circonstances qui ont présidé à l'adoption du décret précité ne sont pas exceptionnelles et ne revêtent pas un impact marginal permettant de mettre en œuvre les pouvoirs implicites ;

Le premier moyen est fondé ;

Deuxième moyen :

Pris en violation :

- des articles 10, 11 et 16 de la Constitution,
- de l'article 10 de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980,
- du principe général de droit de la séparation des pouvoirs et l'article 144 de la Constitution lus en combinaison avec toutes les dispositions visées ci-avant,
- de l'article 1^{er} du protocole additionnel à la convention européenne des droits de l'homme lu en combinaison avec toutes les dispositions visées ci-avant

Rappel des dispositions visées au moyen :

L'article 10 de la Constitution précise que :

« Il n'y a dans l'État aucune distinction d'ordres. Les Belges sont égaux devant la loi ; (...) » ;

L'article 11 de la Constitution précise quant à lui :

« La jouissance des droits et libertés reconnus aux Belges doit être assurée sans discrimination. (...) » ;

L'article 16 de la Constitution précise que :

« Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité. » ;

L'article 1^{er} du protocole additionnel à la Convention Européenne des Droits de l'Homme précise quant à lui :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. » ;

L'article 144 de la Constitution précise que :

« Les contestations qui ont pour objet des droits civils sont exclusivement du ressort des tribunaux. » ;

L'article 1344bis du Code Judiciaire précise quant à lui :

« (...) toute demande en matière de louage de chose peut être introduite par requête écrite déposée au Greffe de la Justice de Paix. » ;

L'article 1344ter du Code Judiciaire précise :

« §1^{er}. Le présent article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire, tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer (...) portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence.

§ 2. Lorsque la demande est introduite par requête écrite ou par comparution volontaire, le greffier envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire 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'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

(...)

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

L'article 1344quater du Code Judiciaire précise :

« L'expulsion, visée à l'article 1344ter, § 1er, ne peut être exécutée en tout état de cause qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à moins que le bailleur ne prouve l'abandon du bien, que les parties n'aient convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement, ou que le juge prolonge ou réduise ce délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. 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 deux parties et dans les conditions qu'il détermine. (...) » ;

L'article 1344sexies précise que :

« § 1er. Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion autre que visée dans l'article 1344quinquies, l'huissier de justice envoie, sauf opposition conformément au § 2, dans un délai de quatre jours à partir de la signification du jugement, par simple lettre, une copie du jugement au Centre public d'aide sociale du lieu où le bien se situe.

§ 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'aide sociale auprès de l'huissier de justice. L'exploit contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 3. Le Centre publique d'aide sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale. » ;

L'article 1344octies du Code Judiciaire précise que :

*« 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.
(...) ;*

L'article 1344novies précise en son §3 que :

« 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. » ;

Première branche :

La séparation des pouvoirs et l'article 144 de la Constitution lus en combinaison avec toutes les normes de références visées au moyen et l'article 10 de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980

Le pouvoir judiciaire peut-il être, de manière proportionnée, privé d'une partie de son pouvoir par la mise en œuvre des pouvoirs implicites visés à l'article 10 de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980 ?

Le Conseil d'Etat, dans un avis de la section de législation du 14 mai 2020, n° 67.387/3, examiné cette problématique :

« Indépendamment de la question de savoir si cette dernière condition de l'impact marginal est remplie, étant donné que la réglementation fédérale relative à l'expulsion des lieux concernés sans droit ni titre est simplement abrogée, même si pour une période limitée, le Conseil d'État a de sérieux doutes quant au respect de la condition de nécessité, comme on peut le voir dans ce qui suit.

Tout d'abord, conformément à l'article 1344decies, premier alinéa, du Code judiciaire, le juge de paix peut déjà décider 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 » que le délai de huit jours qui s'applique normalement pour l'exécution de l'expulsion. Ce délai peut donc être porté à un mois au maximum si le droit ou le titre appartient à une personne physique ou à une personne morale de droit privé et à six mois au maximum si le droit ou le titre appartient à une personne morale de droit public.

Deuxièmement, conformément à l'article 1344novies § 5 du Code judiciaire, le centre public d'aide sociale doit, de la manière la plus appropriée, offrir une assistance dans le cadre de sa mission légale. Cette assistance est particulièrement pertinente pour les personnes sans domicile fixe auxquelles le représentant fait référence. » ;

« Ainsi, l'article 3 du projet prévoit que toute décision administrative ou judiciaire ordonnant une expulsion est suspendue jusqu'au 30 juin 2020, à l'exception des expulsions motivées par une menace grave et immédiate pour l'ordre public.

La question se pose quant au fondement juridictionnel de la possibilité de suspendre les décisions judiciaires, tant en ce qui concerne les expulsions qui peuvent relever de la compétence régionale en matière de logement (voir observation 5.1) qu'en ce qui concerne les expulsions de lieux occupés sans droit ni titre (voir observation 5.2). Le délégué a déclaré ce qui suit :

“Il y a lieu, selon le Gouvernement, de distinguer la phase du jugement – qui est de la compétence du pouvoir judiciaire – de celle de la mise en œuvre du jugement ou de son exécution. En vertu de l'article 40 de la Constitution, ‘les arrêts et jugements sont exécutés au nom du Roi’. L'exécution d'une décision judiciaire d'expulsion procède donc d'une intervention du pouvoir exécutif dans le respect des normes légales.

Le Gouvernement estime que la Région bruxelloise est compétente implicitement pour régler la mise en œuvre des jugements et arrêts en matière d'expulsion relative à un logement affecté au domicile ou à la résidence principale à défaut de domicile.

A nouveau, l'impact de la disposition sur la compétence fédérale peut être jugé marginal dès lors qu'elle est limitée quant à son objet et sa durée. S'agissant toujours d'une mesure exceptionnelle et temporaire nécessaire pour assurer le maintien dans leur logement à tous les habitants de la Région bruxelloise lequel est essentiel dans un contexte de pandémie et de crise socio-économique, le gouvernement considère que cette mesure peut relever implicitement de la compétence régionale.”

Il ressort clairement de l'argumentation de l'agent qu'il considère que l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 peut également être invoqué pour ce projet de disposition. Mais là encore, le Conseil d'État a de sérieux doutes quant à la condition de nécessité, compte tenu de la marge d'appréciation dont dispose déjà le juge dans les litiges relatifs à l'expulsion, qu'il s'agisse de litiges locatifs, de litiges relatifs au logement social ou à l'occupation de lieux sans droit ni titre. Ce pouvoir discrétionnaire permet de reporter l'expulsion pendant un certain temps, afin de prendre en compte les risques exposés par le représentant. On peut donc se demander pourquoi il est nécessaire, en outre, de suspendre toute décision judiciaire d'expulsion de manière générale et sans discrimination, compte tenu également du principe de la séparation des pouvoirs et du droit d'accès à la justice¹, et de l'obligation de principe qui en découle pour le législateur de respecter les décisions judiciaires². » ;

¹ Selon la jurisprudence constante de la Cour européenne des droits de l'homme, le droit d'accès à la justice comprend le droit de faire exécuter des décisions judiciaires définitives (depuis le 19 mars 1997, *Horsby c. Grèce*, § 40). En outre, l'inexécution par les autorités publiques d'un jugement définitif et exécutoire peut constituer une violation du droit de propriété garanti par l'article 1er du premier protocole à la CEDH (CEDH (Grande Chambre) 28 juillet 1999, *Immobiliare Saffi t. Italie*, paragraphe 59, et du droit à un recours effectif garanti par l'article 13 de la CEDH (CEDH 25 mars 1999, *Iatridis t. Grèce*, paragraphe 66).

² Cela n'empêche pas le législateur fédéral de prévoir une suspension temporaire de certaines formes d'exécution des décisions de justice sans suspendre la décision de justice elle-même, comme c'est le cas, par exemple, d'un projet de loi prévoyant la suspension des saisies-arrêts sur les immeubles qui constituent le domicile des débiteurs personnes physiques (article 10, premier alinéa, 2°, du projet de loi "contenant diverses dispositions relatives à la justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus COVID-19 (II)", Parl. Kamer 2019-20, n° 55-1181/001).

La Cour Constitutionnelle a tenu compte de ces éléments dans son arrêt n° 97/2022 du 14 juillet 2022 où elle a notamment estimé que le pouvoir exécutif pouvait, dans certaines circonstances, exercer un pouvoir discrétionnaire sur des mesures de nature temporaire relativement à l'exécution des décisions judiciaires ;

Cependant, plusieurs conditions sont requises :

1. La mesure doit être strictement temporaire,
2. Elle ne doit viser qu'une période restreinte,
3. Un intérêt général supérieur,
4. Une situation imprévue et très urgente,
5. Le caractère exceptionnel et le défaut d'expérience requise pour estimer avec justesse les effets prévus de la mesure,
6. De manière plus spécifique, par rapport à la situation des expulsions : protéger la santé et le logement d'une catégorie de personnes qui même dans des circonstances normales, se trouvent dans une situation de précarité ;

Il s'agit de vérifier en l'espèce si les conditions fixées pour l'exercice de sa marge d'appréciation relativement à une telle mesure sont rencontrées dans le cas présent ;

1. Mesure de nature temporaire :

Il apparaît clairement du texte que celui-ci vise une période de quatre mois et demi et ne comprend aucune mesure de reconduction automatique ;

A priori, on pourrait donc penser que cette condition est en l'espèce remplie par le présent texte ;

Cependant, comme cela a été dit au moyen précédent, il y a manifestement une confusion entre le motif du caractère temporaire de la mesure et la période à laquelle elle est appliquée ; En effet, la mesure est appliquée pendant la période hivernale pour éviter l'expulsion de personnes en période hivernale ;

En soi, la problématique économique du contexte spécifique que nous vivons au niveau de la crise énergétique ne correspond pas nécessairement au caractère temporaire de la mesure ;

Si la situation économique ne se rétablit pas ou si l'inflation persiste pendant plusieurs années ce qui est une situation qui a déjà été vécue à la fin du vingtième siècle, le motif du texte permettrait d'étendre cette mesure de manière continue, au-delà de l'hiver ou tous les hivers ;

La rigueur des hivers et donc de la consommation énergétique est imprévisible ; Heureusement, les hivers sont de moins en moins rigoureux ;

Le tableau ci-après reprend les températures moyennes pour les mois d'hiver pour les 6 derniers hivers :

Tableau des températures moyennes par mois						
	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	
2016/2017	6,1	4,7	1,1	6,1	9,6	
2017/2018	6,6	4,4	6	0,8	5,4	
2018/2019	7,4	5,8	3	7	8,5	
2019/2020	6,6	5,9	5,9	7	7,1	
2020/2021	9,2	5,7	3	5,3	7,4	
2021/2022	6,4	5,6	4,3	6,6	8,6	
Moyenne*	7,1	5,4	3,9	5,5	7,8	
* température moyenne sur les 5 dernières années						
Source : IRM https://www.meteo.be/fr/climat/climat-de-la-belgique/bilans-climatologiques/2016-2020/2018/janvier-2018						

Par ailleurs, un article du journal LE SOIR de ce mois d'octobre 2022 (pièce 13) signale que suivant le service européen Copernicus de surveillance de l'atmosphère, l'hiver sera un peu plus doux que la moyenne, les précipitations seraient neutres à légèrement déficitaires. Il ne devrait pas y avoir de vague massive et prolongée de froid.

Le caractère temporaire de la mesure est donc trompeur si on l'examine au regard de la motivation ayant mené à la prise de la mesure attaquée ;

Il n'est donc pas établi que cette mesure est réellement temporaire ni en relation avec le motif qui a présidé à la prise de cette mesure ;

En conclusion, on citera également la réflexion du Député DELPORTE à l'occasion des débats parlementaires : « *ce contexte de crises à répétition dans lequel nous vivons nous impose d'être créatif.* » ;

2. La durée de la suspension :

La Cour Constitutionnelle a estimé, dans son arrêt précité, n° 97/2022 du 14 juillet 2022, qu'une durée de cinq mois était acceptable en raison de la problématique spécifique de la pandémie du Covid 19 qui impliquait un caractère imprévu, urgent et exceptionnel ;

Dans le cas présent, on peut se poser la question de savoir si la durée prévue par la mesure contestée est comparable à ce qui avait été accepté par la Cour Constitutionnelle dans son arrêt précité ;

A priori, à nouveau, un délai de quatre mois et demi est inférieur au délai de cinq mois accepté par la Cour Constitutionnelle ;

Cependant, il faut vérifier si les conditions sont identiques entre la mesure « Covid » et la mesure « crise énergétique » ;

Si la mesure est limitée dans un premier temps à quatre mois et demi et est destinée à être prolongée en raison de la poursuite de la crise énergétique, elle aurait manifestement un caractère disproportionné ;

Dans le cas où cette mesure est réellement limitée à quatre mois et demi et n'est pas destinée à être poursuivie, on peut alors se poser la question du fondement même de cette mesure puisque celle-ci n'est plus en relation avec le motif évoqué, à savoir la crise énergétique ;

Dans le cas de la crise Covid, la durée de cinq mois de suspension correspondait à une réalité rencontrée au niveau de la santé, à savoir l'éclatement de la crise sanitaire, l'absence de connaissances scientifiques et d'expérience requise pour estimer les effets de cette crise sanitaire ;

Cette durée de cinq mois est assez longue et a même été prolongée par la Région Bruxelloise au-delà de ces cinq mois par voie d'arrêté du Ministre Président ;

Indépendamment du bienfondé ou non du délai de cinq mois et de la prolongation de celui-ci par arrêté, le fondement de la mesure correspondait avec le délai qui avait été décidé pour celle-ci ;

Dans le cas présent, pour la crise énergétique, tel n'est pas le cas ;

Il n'y a pas d'absence de cadre réglementaire et logistique comme dans le cas de la crise Covid ;

Il n'y a pas de lacune au niveau des connaissances scientifiques sur les crises mondiales qui peuvent arriver de manière récurrente, comme exposé ci-avant ;

Il n'y a pas d'objectif de santé ;

Il y a seulement une aggravation de la situation économique pour l'entièreté de la population ;

Bien entendu, ces effets seront plus graves sur les personnes précarisées mais la Cour Constitutionnelle avait bien visé au point B.28.2 de son arrêté précité que les mesures adéquates avaient été prises « *afin de protéger la santé et le logement d'une catégorie de personnes qui, même dans des circonstances normales, se trouvent dans une situation de précarité.* » ;

Les conditions pour apprécier la durée de la mesure ne sont pas les mêmes dans le cas présent ;

On conclura sur cette question en rappelant le propos du député WAHL à l'occasion des débats parlementaires : « *bien malin ou prétentieux celui qui oserait dire que cela va se terminer à telle ou telle date. On est dans une période où l'on ne peut pas déterminer quelle sera l'issue de tout ce qui est en train de se passer ni comment la crise va évoluer.* » ;

3. Un intérêt général supérieur :

Peut-on considérer que la crise économique, dans l'ampleur que l'on connaît actuellement, peut constituer un intérêt général supérieur comparativement au contexte de santé rencontré dans le cadre de la crise Covid ?

En effet, dans le cadre de la crise Covid, l'ensemble des citoyens étaient susceptibles d'être impactés par des mesures de circulation des personnes ;

Toute la population était visée ;

Dans le cas présent, seule la catégorie des propriétaires qui ont obtenu ou vont obtenir une décision d'expulsion d'un Juge de Paix sont concernés ;

Le fait que certains locataires indigents se retrouvent à la rue et doivent être pris en charge par les CPAS ou l'Etat n'est pas susceptible de constituer un intérêt général supérieur équivalent à celui connu pendant la crise Covid puisqu'il s'agit, après tout, de situations rencontrées dans des circonstances normales.

Situations que depuis des décennies nous rencontrons et qui ont déjà été vécues au travers de toutes les crises traversées depuis 50 ans et que nous avons déjà rappelé. A aucun moment, au cours de ces dernières, il n'a été question de suspendre les expulsions.

Dès lors, l'intérêt général supérieur n'est pas démontré pour l'adoption de la présente mesure ;

4. Une situation imprévue et très urgente :

La guerre en Ukraine et les conséquences énergétiques sont connues depuis la fin du mois de février 2022 ;

Les poussées inflationnistes remontent à fin d'année 2021 et au tout début de l'année 2022.

Si la guerre en Ukraine elle-même constituait une situation imprévue, on ne peut pas considérer que début septembre 2022, soit plus de six mois après le développement de cette situation, la crise énergétique pouvait constituer un événement imprévu ;

De la même manière, il ne peut être considéré que l'urgence découle du fait que l'hiver approche puisqu'à nouveau cette circonstance est sans lien avec le but de la mesure, à savoir atténuer l'impact de la crise énergétique ;

La situation est très différente de celle de la pandémie Covid où des mesures ont dû être prises immédiatement en raison des circonstances de santé impactant l'ensemble de la population ;

On remarquera que malgré la grande urgence à prendre des mesures, la section de législation du Conseil d'Etat avait été consultée par le Gouvernement bruxellois dans le cadre des mesures ayant fait l'objet de l'examen de la Cour Constitutionnelle dans son arrêt précité ;

Dans le cas présent, l'initiative parlementaire n'impliquait pas une obligation de consulter la section de législation du Conseil d'Etat ;

Cependant, celle-ci peut être consultée en trois jours si le Président du Parlement ou un certain nombre de parlementaires avaient décidé de le consulter ;

La mesure qui est prise est donc d'ordre symbolique et politique et sans relation avec une situation imprévue et très urgente ;

5. Le caractère exceptionnel et le défaut d'expérience requise pour estimer avec justesse les effets prévus de la mesure :

a) En ce qui concerne le caractère exceptionnel, celui-ci a été considéré comme indiscutable relativement à la pandémie ;

Bien entendu, ce n'est pas la première fois qu'une pandémie touchait l'humanité mais c'est la première fois qu'une pandémie d'une telle ampleur était répertoriée depuis plus de cent ans ;

Le caractère exceptionnel de la crise énergétique n'a pas une telle ampleur ;

Ce n'est pas la première fois que des crises énergétiques d'importance se produisent depuis une cinquantaine d'années (crise du pétrole de 1973 et les dimanches sans voiture) ;

En outre, beaucoup d'autres crises qui ne sont pas strictement énergétique mais qui ont eu des effets d'ampleur sur la situation économique de l'ensemble des citoyens se sont répétées avec régularité ;

Dès lors, à chaque crise économique, qu'elle soit d'origine énergétique, financière ou simplement économique (baisse de l'emploi) ou inflationniste, le pouvoir législatif ou exécutif pourrait autoriser d'empiéter légalement sur les compétences du pouvoir judiciaire ;

Le caractère d'exception à ces mesures perdrait tout son sens ;

Le Conseil d'Etat, section de législation, a rappelé l'obligation de démontrer le caractère vraiment exceptionnel de la situation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Et à nouveau, tout au long des crises énergétiques (voir la crise pétrolière de 1973 ou encore la guerre du Golfe qui avait entraîné une forte hausse des énergies) économiques, financières, aucune mesure de suspension des expulsions n'a été envisagée.

Pour le surplus, les requérants renvoient à ce qui a déjà été dit à ce propos ci-avant ;

b) En ce qui concerne l'expérience requise, comme il vient d'être dit, l'autorité a un arsenal de mesures à sa disposition pour faire face à ces problèmes récurrents ;

En premier lieu, les CPAS peuvent prendre en charge les personnes expulsées ;

Cela relève de la responsabilité du pouvoir exécutif ;

La première requérante avait, dans le cadre d'un précédent recours, estimé que :

« Les seuls motifs pour lesquels une autorité pourrait empêcher l'exécution d'une décision judiciaire pourrait tenir à des motifs de police administrative générale. » ;

Si la question peut être discutée sur la problématique de la santé liée à la crise Covid-19, par contre, il apparaît clairement qu'une crise économique ne peut pas permettre l'utilisation à tout va de la police administrative générale ;

On remarquera également que l'exécution d'une décision judiciaire est strictement régie par les articles 1344 bis et suivants du Code judiciaire qui définissent très précisément le rôle qui est attribué au CPAS en cas d'expulsion ;

Rappelons justement que c'est en 1998, que le Code judiciaire a fait l'objet d'adaptation pour humaniser les expulsions et prévoir l'information très en amont des CPAS pour leur permettre d'intervenir utilement.

Les CPAS sont ainsi avertis dès l'introduction par requête ou par citation d'une procédure pouvant conduire à l'expulsion et ils sont également informés au moment de la signification des jugements leur permettant d'agir de manière préventive et limiter les expulsions ou les accompagner. Entre l'introduction de la procédure et une expulsion proprement dite plusieurs mois s'écoulent.

Ces dispositions démontrent que le pouvoir exécutif ne peut exécuter les décisions judiciaires que conformément aux dispositions du Code judiciaire ;

Retirer au juge la possibilité de décider de l'opportunité de l'expulsion ou du moment de celle-ci, comme le fait la mesure contestée, viole les dispositions visées au moyen ;

En conclusion, relativement à cette condition, les requérants rappellent que les parlementaires qui ont porté cette mesure ont rappelé à l'occasion de leurs débats que cette mesure était de nature symbolique ;

Cet aspect symbolique ne rencontre pas le caractère exceptionnel ou la problématique de l'expérience requise pour estimer avec justesse les effets précis des mesures tels que visés au point B.28.2 de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle précité ;

6. Mesure de protection pour la santé et le logement d'une catégorie de personnes qui, même dans des circonstances normales se trouvent dans une situation de précarité :

En l'espèce, la problématique de santé est étrangère à la mesure prise ;

Seule la question économique reste en jeu ;

Or, la Cour Constitutionnelle avait estimé qu'il fallait comparer la situation de personnes qui, dans des circonstances normales, se trouvent en précarité et la situation de ces mêmes personnes qui se trouvent aussi en situation de précarité dans des circonstances exceptionnelles ;

La situation de précarité de certaines personnes est toujours d'origine individuelle mais on peut aussi considérer que des mécanismes collectifs mènent à cette précarité, comme une importante baisse du taux d'emploi, une inflation ou une crise financière ;

La crise financière de 2008 a mis pas mal de personnes en situation de précarité ;

L'inflation n'a pas été constatée depuis une bonne vingtaine d'années mais c'est un phénomène récurrent qui provoque également de la précarité ;

Nous avons déjà connu des périodes de forte inflation et notamment dans les années septante du XXIème siècle.

Quant à la crise de l'emploi, la situation est bien meilleure à ce jour que pendant certaines périodes des années 1980, 1990 ou même 2000 ;

Paradoxalement, la crise Covid a agi de manière positive sur l'emploi ;

Quoi qu'il en soit, diverses circonstances peuvent mettre des personnes en état de précarité, soit individuelles, soit collectives ;

Dès lors que la situation de la protection de la santé et que des circonstances inflationnistes et énergétiques soient conjoncturelles, la marge d'appréciation dont dispose le pouvoir législatif ou exécutif pour prendre des mesures permettant de mettre en œuvre les pouvoirs implicites ou de violer la séparation des pouvoirs ne bénéficie pas d'une marge d'appréciation aussi étendue que pendant la crise Covid comme l'avait admis la Cour Constitutionnelle dans son arrêt précité ;

En conclusion, la Cour Constitutionnelle au point B.21 de son arrêt précité, rappelait qu'il fallait examiner « *le caractère disproportionné de l'ingérence dans le droit des biens des propriétaires qui mettent en location un bien immeuble destiné à l'habitation et qui se trouvent temporairement empêchés par la disposition attaquée de procéder à une expulsion.* » ;

Dans le cas d'espèce, le caractère proportionné de la mesure découle du non-respect des limites fixées par la Cour Constitutionnelle elle-même dans cet arrêt des mesures susceptibles de violer la séparation des pouvoirs et d'avoir un impact sur les personnes bénéficiant d'une décision de justice ;

Les dispositions visées au moyen sont en l'espèce violées par les actes attaqués ;

Deuxième branche :

Violation du principe d'égalité, différence de traitement, discrimination, violation du droit de propriété, violation de l'article 1^{er} du protocole additionnel de la Convention Européenne des Droits de l'Homme lu en combinaison avec les différents principes précités :

Les actes attaqués doivent être proportionnés relativement à l'objectif qui est poursuivi par le texte ;

La Cour Constitutionnelle rappelle également dans l'arrêt précité qu'une violation du principe d'égalité et de non-discrimination peut être alléguée en combinaison avec un autre droit fondamental ;

Elle rappelle également qu'il y a lieu de comparer le droit fondamental qui est violé au regard du droit fondamental qui est garanti ;

En l'espèce, pour les propriétaires, ceux-ci sont protégés par l'article 1^{er} du protocole additionnel à la Convention Européenne des Droits de l'Homme imposant le respect de leurs biens ;

Les locataires, quant à eux, disposent d'un droit garanti au logement par l'article 23 de la Constitution ;

Il est bien entendu que les propriétaires ne peuvent pas expulser leurs locataires dans n'importe quelles conditions et que le pouvoir judiciaire garantit le respect de ces conditions ;

De la même manière, un locataire peut bénéficier de son droit au logement mais celui-ci n'est pas absolu ;

Il ne peut s'imposer auprès d'un propriétaire s'il ne respecte pas les conditions prévues par la loi ;

Dès lors, comme la Cour Constitutionnelle l'a rappelé dans son arrêt précité, au point B.24.1 en faisant référence à l'arrêt du 28 juin 1999 *Immobiliare Saffi / Italie*, §46 qui rappelait que *« dans une situation d'une interdiction légale de procéder à une expulsion d'un locataire ayant cessé de payer son loyer, « qu'il n'y a au en l'espèce ni expropriation de fait ni transfert de propriété, car la société requérante n'a pas été dépouillée du droit de louer ou de vendre son bien [...]. L'application des mesures litigieuses ayant entraîné le maintien du locataire dans l'appartement, elle s'analyse, à n'en pas douter, en une réglementation de l'usage des biens. Le second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 joue donc en l'occurrence »* ;

Cependant, comme la Cour Constitutionnelle et la Cour Européenne des Droits de l'Homme l'ont rappelé : *« Il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé. Il y a donc lieu de ménager un juste équilibre entre les impératifs d'intérêt général et ceux de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. »* ;

Il y a donc lieu tout d'abord d'examiner si, en l'espèce, il existe un objectif légitime d'intérêt général ;

La Cour Constitutionnelle avait estimé, en ce qui concerne la pandémie Covid, que les objectifs de santé et économique étaient des objectifs légitimes d'intérêt général ;

Force est de constater que dans le cas présent l'objectif légitime d'intérêt général serait strictement limité à la situation économique et aurait en outre une portée symbolique ;

Peut-on considérer qu'il s'agit d'un objectif légitime d'intérêt général lorsque le pouvoir politique estime devoir prendre une mesure symbolique ?

Le droit fondamental peut-il être, relativement à l'usage des biens, limité dès lors que les circonstances économiques changent, même de manière importante ?

Quel est le curseur, d'un point de vue économique, qui permettra de considérer que l'on se trouve dans des situations graves ?

Est-ce que ce sera par rapport à l'ensemble de la population ? Par rapport à une partie de la population ? Et si oui, laquelle ?

Comment apprécier la durée de la mesure ?

Ne risque-t-on pas à terme, en utilisant ce type de mesure, d'en arriver à une véritable expropriation ?

Si la situation économique se dégradait encore davantage, pourrait-on remettre carrément en cause le droit de propriété ?

S'agirait-il d'un objectif d'intérêt général ?

La situation était nettement plus objectivable dans le cadre de la pandémie de Covid 19 ;

En effet, l'existence d'un virus n'était pas contestable ;

Le virus et son influence ont été rapidement mesurés ;

Le contrôle des scientifiques sur l'augmentation ou la diminution de la pandémie est objectivable ;

On pouvait donc avoir un effet sur la nature et la durée des mesures ;

Cette analyse n'a jamais été faite dans le cas présent ;

La mesure est prise juste avant l'hiver, près de six mois après le début de la crise en Ukraine ;

Bien plus longtemps encore par rapport à l'inflation qui avait repris dès 2021 ;

En réalité, il s'agit d'un véritable transfert des obligations relevant précisément des compétences de la Région wallonne, à savoir le logement, sur les propriétaires privés ;

Il est plus simple, en termes politiques et en termes de mesures, de faire supporter financièrement les effets d'une crise sur les propriétaires particuliers plutôt que sur l'ensemble de la collectivité ;

On rappellera les éléments suivants :

Le Conseil d'Etat, dans le cadre de l'examen d'une proposition de loi Mahoux, déposée en 2004 par le Sénat, visant à suspendre les expulsions en hiver comme en France, avait précisé :

« Le propriétaire bailleur sera privé de la jouissance de sa propriété pendant trois mois : il ne pourra ni l'occuper lui-même, ni la louer à un autre locataire, ni en percevoir les revenus, cette perte de revenus s'ajoutant à l'arriéré de loyers existant déjà ou à une autre inexécution d'autres obligations contractuelles ou bien encore aux autres dommages éventuellement subis qui ont justifié la résolution judiciaire du bail et l'expulsion du locataire. Dans cette mesure, la question se pose de savoir s'il est concevable que la proposition de loi ne prévoie aucune indemnisation du bailleur. Certes, durant la période pendant laquelle il a été imposé au Juge de surseoir à toute mesure d'expulsion, les loyers dus en exécution du contrat de bail continueront à être en charge du locataire. Il est toutefois douteux que dans les situations que vise la proposition de loi, le fait que le bailleur puisse recouvrer sa créance par

toutes voies de droit suffise à considérer qu'il existe dans son chef une indemnisation appropriée compensant la restriction qui est imposée à son droit de propriété. » ;

Le Conseil d'Etat concluait à la nécessité de prévoir une indemnisation des propriétaires, comme le droit français l'a fait ;

L'objectif n'est dès lors pas un objectif d'intérêt général mais un objectif strictement financier qui est presque de nature à ressembler à un impôt déguisé ;

Plutôt que de prendre en charge les locataires expulsés pendant l'hiver par la création de nouveaux logements, par la prise en charge par les CPAS, la Région wallonne préfère faire supporter le coût de plusieurs mois de loyer et de charges locatives (dans les immeubles en copropriété) aux propriétaires privés ;

Certains propriétaires privés peuvent eux-mêmes être précarisés dans la mesure où ils ont des prêts à prendre en charge ;

Par ailleurs, certains propriétaires peuvent avoir besoin de rentrées financières, précisément à cause de la crise économique et souhaiter vendre leur bien ;

Les conditions de vente d'un bien avec un locataire insolvable et inexpulsable pendant quatre mois et demi sont beaucoup plus difficiles que si le locataire a pu être expulsé ce qui implique à nouveau, dans certaines circonstances, des situations, pour certains propriétaires, difficiles ;

Enfin, au-delà des questions strictement financières, un propriétaire peut toujours souhaiter occuper personnellement son bien, quelles qu'en soit les raisons ou en faire profiter un membre de sa famille ;

Il n'est pas rare que certaines personnes, pour aider leurs enfants, leur permettent d'occuper un bien dont ils sont propriétaires ;

Dès lors que ce bien devient totalement indisponible pendant une période de quatre mois et demi, ils sont obligés de trouver d'autres solutions pour eux-mêmes ou pour des personnes de leur entourage ;

Dès lors, la condition de proportionnalité entre l'impact sur les droits fondamentaux des propriétaires et l'objectif de la mesure n'est pas rempli en l'espèce ;

Admettre que toutes les limites analysées dans le cadre de la première branche et fixées par la Cour Constitutionnelle sont en l'espèce dépassées démontre le caractère disproportionné de la mesure ;

Il ne s'agit pas seulement d'examiner si l'on entend favoriser les locataires par rapport aux propriétaires mais de voir si un objectif d'intérêt général peut se faire au détriment des propriétaires dans une telle ampleur alors que les pouvoirs publics disposent de compétences, précisément, qui leur sont accordées la loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980 pour aider les locataires indigents ;

En outre, comme cela a été explicité, la mesure n'est pas proportionnelle par rapport au but recherché puisque la protection de locataire pendant la période hivernale est sans relation directe avec le développement de la crise énergétique impactant économiquement les ménages ;

On conclura sur le fait que si les propriétaires doivent, sur base du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques, assigner les autorités publiques devant les pouvoirs judiciaires pour obtenir une compensation au cas où la mesure ne serait pas censurée par la Cour Constitutionnelle, cela va impliquer une dépense d'énergie et financière très importante pour les propriétaires en plus des pertes qu'ils vont déjà subir du fait de l'exécution de la mesure critiquée ;

On peut également s'interroger sur le caractère disproportionné en exécutant cette mesure, d'imposer aux propriétaires une procédure en vue d'obtenir une compensation (point B.28.4 de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 14/07/25022, n° 97/2022) ;

Si cette mesure était de nature à paraître adéquate à la Cour Constitutionnelle dans le cadre de la pandémie Covid, tel n'est pas le cas en l'espèce ;

Il y a donc lieu d'estimer que les dispositions visées au moyen sont violées par la mesure attaquée ;

En considération de ce qui précède, les requérants vous prient, Mesdames et Messieurs les Présidents et Présidentes, Mesdames et Messieurs les Juges de la Cour Constitutionnelle,

De dire le présent recours en annulation et demande en suspension recevables et fondés ;

Ce fait,

De suspendre et/ou d'annuler les normes contrôlées :

1. L'article 1^{er} du décret du Parlement wallon, publié au Moniteur Belge le 11 octobre 2022, relatif à la suspension de l'exécution des décisions d'expulsion administratives et judiciaires ;
2. L'article 2 du décret du Parlement wallon, publié au Moniteur Belge le 11 octobre 2022, relatif à la suspension de l'exécution des décisions d'expulsion administratives et judiciaires

Non conformes aux normes de références :

- articles 10, 11, 16, 39, 134 de la Constitution,
- articles 6 et 10 de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980
- principe général de droit de la séparation des pouvoirs et l'article 144 de la Constitution lus en combinaison avec toutes les dispositions visées ci-avant,
- article 1^{er} du protocole additionnel à la convention européenne des droits de l'homme lu en combinaison avec toutes les dispositions visées ci-avant.

Fait à Liège, le 19 octobre 2022

pour les requérants, leur conseil,
Maître J.M. RIGAUX