

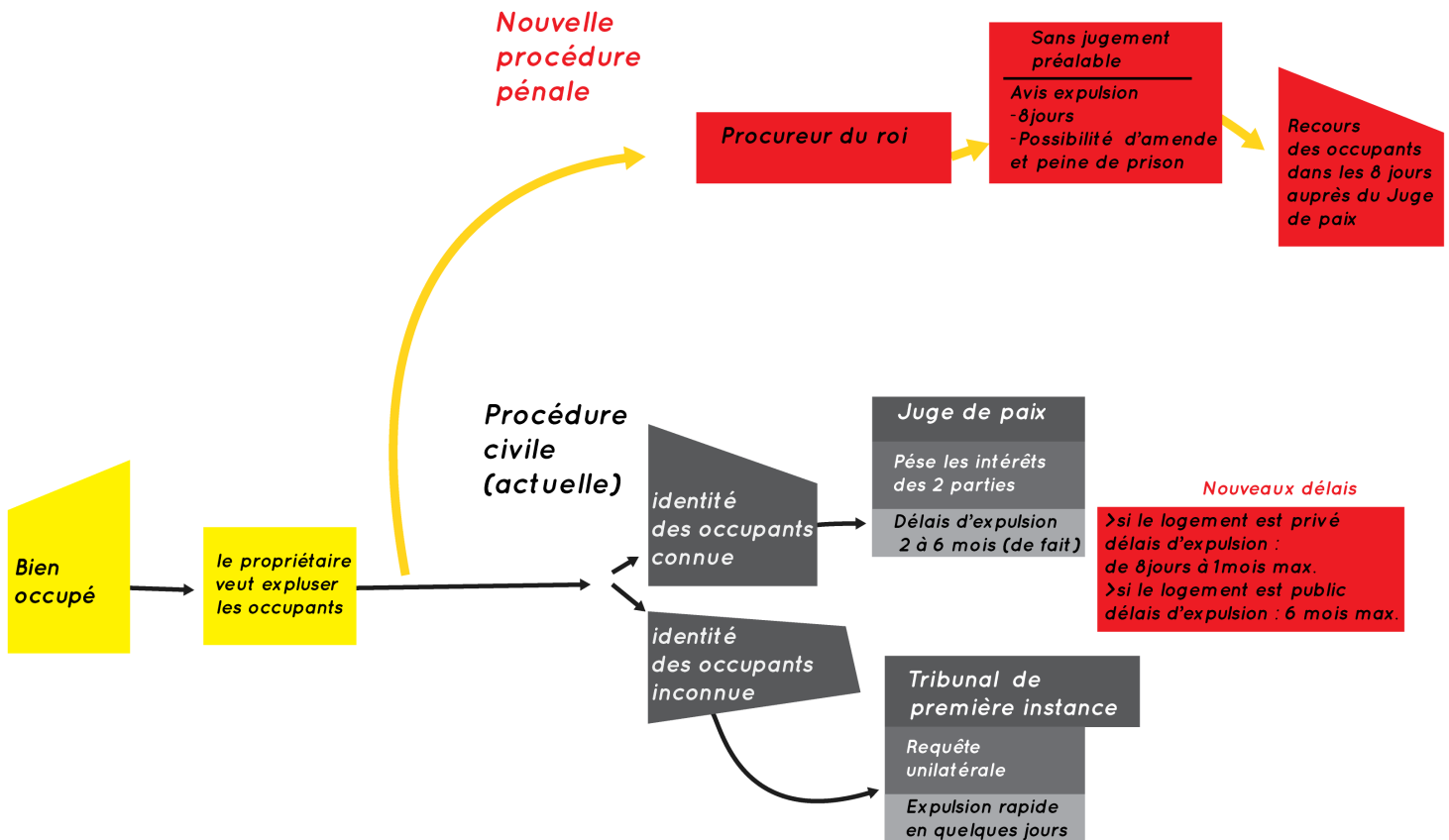


La nouvelle loi relative à la pénétration, l'occupation ou le séjour illégitimes dans le bien d'autrui.

**J**eudi 5 octobre 2017. 20h passées de quelques minutes. A la majorité de 84 voix pour, 29 contre, et 22 abstentions, la Chambre des Représentants adopte « une proposition de loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui ». Les dispositions qui y sont prévues sont inadmissibles car elles visent à pénaliser toute forme d'occupation, sans prendre en compte la réalité du terrain, la vacance immobilière et la pénurie de logements abordables. L'introduction d'une infraction pénale pour sanctionner le squat est tout à fait disproportionnée en regard du « danger » éventuel qu'il pourrait constituer. Ce n'était la solution prônée par aucun des acteurs en présence, ni les squatteurs et associations du secteur de la pauvreté et du logement bien sûr, ni le Conseil d'Etat, ni les Juges de Paix, ni les Procureurs, ni même les représentants des propriétaires ! En pénalisant l'occupation de bâtiments vides, le législateur rompt l'équilibre entre le droit de propriété et le droit au logement. Il privilégie nettement le premier, quand bien même le fait de conserver un logement vide est une infraction à Bruxelles, au détriment du second, en sanctionnant ceux qui ont simplement besoin d'un toit.

# La situation actuelle

Squatter un immeuble ne constitue pas une infraction en droit belge. Mais le propriétaire peut faire appel au juge de paix pour expulser les squatteurs. La décision du juge de paix de faire évacuer les lieux est alors exécutée par huissier, avec l'aide de la police si nécessaire.



# Les nouveautés

Une fois la nouvelle loi en vigueur, le propriétaire d'un bien squatté pourra toujours introduire une demande auprès du juge de paix, mais il pourra également introduire immédiatement une plainte auprès du procureur du Roi. Dans ce cas, le procureur pourra ordonner l'« évacuation » des squatteurs, sans qu'un jugement préalable n'ait été prononcé. Les délais sont alors très courts : les occupants ont huit jours pour quitter les lieux. Le squatteur expulsé peut faire appel de la décision auprès du juge de paix. Le squatteur risque une amende et/ou une peine de prison.

# Des sanctions pénales disproportionnées et inadéquates

Le Parlement fédéral a adopté une loi qui criminalise l'occupation d'immeuble sans l'autorisation de son propriétaire, le squat. Ce vote intervient à la suite d'un cas d'occupation médiatisé survenu à Gand : une famille Rom, victime d'un prétendu bailleur et d'une sous-location illicite, occupait un logement « habité » et temporairement vide suite à un séjour à l'étranger des propriétaires<sup>1</sup>. Cette situation atypique, amplifiée par le fait que les occupants soient Roms, fortement stigmatisés, secoue le monde politique et l'opinion publique en Flandre, et sert les parlementaires à justifier la proposition de loi. Il fallait renforcer les dispositions pour lutter contre l'occupation de logements habités. Mais le texte va beaucoup plus loin, il dépasse la problématique de l'occupation de logements habités (cas extrêmement rarissime !) et élargit le dispositif pénal à l'occupation de bâtiments vides ! La sanction pénale est dans ce cas totalement disproportionnée.

Cette pénalisation est incompréhensible, d'autant qu'elle n'était attendue par aucun des acteurs et qu'elle ne se fonde pas sur des explications d'ordre juridique convaincantes. Le Conseil d'Etat a invité les parlementaires à s'interroger sur l'intérêt de l'intervention du ministère public<sup>2</sup>. Le Collège des procureurs généraux a lui-même annoncé que cette proposition ne s'inscrira pas dans ses priorités<sup>3</sup>. L'avis des juges de paix est aussi tout à fait explicite : « l'incrimination du comportement de squat n'apporte aucune plus-value à la résolution du problème rencontré par les propriétaires »<sup>5</sup>. Ceux-ci n'étaient d'ailleurs pas demandeurs d'un pareil dispositif, jugé « pas vraiment nécessaire ». Selon Olivier Hamal, président du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, « la législation actuelle permet d'introduire des actions efficaces au civil pour mettre fin à des situations de squat et de récupérer les biens »<sup>5</sup>.

## Un contexte politique fédéral « propice »

Mais alors, pourquoi avoir voté ce texte ? Ce n'est pas la première proposition du genre qui est rédigée, que du contraire ! Depuis des années, plusieurs initiatives visant à durcir la législation en matière de squat de ont atterri sur les bureaux de nos représentants (2011 – 2013 – 2015 -2017). Mais jusqu'à présent, ces propositions émanaient de parlementaires issus de l'opposition, et n'ont jamais été soutenues par la majorité. Aujourd'hui, les choses ont changé. La majorité fédérale, inédite, qui réunit trois partis néerlandophones et un francophone, n'a jamais été aussi à droite. L'accord de majorité signé en octobre 2014 prévoit, dans son chapitre consacré à la sécurité, de revoir la réglementation relative aux squats pour accélérer les expulsions. Et puis les faits-divers Gantois<sup>6</sup>. Leur relais médiatique. Le contexte est mûr pour proposer et défendre un tel texte. A l'initiative de la présente proposition : l'Open VLD, rejoint, dans les versions et amendements successifs, par le CD&V, la N-VA et le MR. Le SPA (parti du bourgmestre de Gand, Daniël Termont, parti d'opposition au fédéral)

1. Nombreux articles de presse relatent ces faits, par exemple : [VRT](#), [RTBF](#)

2. [Avis du Conseil d'Etat](#) n°61.256/3 du 5 mai 2017.

3 et 4. [Voir le rapport de la première lecture](#) fait au nom de la commission de la justice, 25 juillet 2017,

5. « Faut-il condamner pénalement les squatteurs ? », La Libre Belgique, mardi 26 septembre, p.37  
Notons que la Confederatie van immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB) auditionnée par les parlementaires de la Commission de la Justice le 4 juillet 2017 est favorable au dispositif pénal. [Cf](#)

6. Le cas gantois s'est invité à la commission justice. Les débats, animés, qui s'y déroulent sont portés par des élus de Gand et de communes proches. Le texte est défendu principalement par Egbert Lachaert, élu de Merelbeke, toute proche de Gand, pour l'Open VLD et par Veli Yüksel, élu Gantois du CD&V.

avait aussi proposé un texte qui renforçait les procédures pour faciliter l'expulsion de squatteurs, mais qui limitait le dispositif aux logements habités<sup>7</sup>. Et cette problématique des logements habités squattés pousse les partis d'opposition néerlandophones, de gauche, à ne pas s'opposer totalement au texte, en soutenant les articles ciblant les logements habités et en s'abstenant lors du vote final.

7. Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'incriminer l'occupation d'un logement habité de façon licite par une autre personne, ainsi que le fait de séjourner dans un tel logement ou de l'utiliser, déposée par Annick Lambrecht, le 27 avril 2017.

## **On se trompe de combat!**

Le squat, c'est dans la toute grande majorité des immeubles inoccupés qui sont visés. Des bâtiments vides parfois depuis des années, et totalement improductifs. C'est assez évident, le squatteur aspire à une relative stabilité. Il va donc très logiquement privilégier un bâtiment dans lequel il espère pouvoir rester quelques mois - avant de risquer l'expulsion - voire plus si un dialogue et un accord avec le propriétaire peuvent intervenir<sup>7</sup>.

8. [Voir l'audition d'Olivier Monnart](#), représentant de l'ASBL Woningen-123logements à la commission de la justice. DOC54 1008/007,

Et le choix ne manque pas ! Les bâtiments vides se comptent par milliers à Bruxelles, réalité difficilement acceptable alors même que des sans-abris dorment dans les rues. En Région bruxelloise, les outils réglementaires visant à lutter contre l'inoccupation existent, ils sont même plutôt nombreux et variés. Même si leur effectivité reste insuffisante. Les propriétaires ne disposent pas d'une liberté absolue sur leurs biens. Laisser un logement vide constitue une infraction au Code Bruxellois du Logement, infraction qui peut être sanctionnée d'une amende. Par ailleurs, nombreux dispositifs de soutien, pour aider les propriétaires qui éprouveraient des difficultés à rénover leur bien, sont également à épinglez (on notera l'existence des agences immobilières sociales, des primes et aides à la rénovation ...).

En élargissant la pénalisation de l'occupation aux immeubles inhabités, cette loi apparaît donc :

- À contrecourant des initiatives législatives régionales ;
- Justifiée, non plus au nom de la protection du domicile, mais au nom de la protection de la propriété privée et singulièrement du droit de conserver des bâtiments vides, improductifs, sans utilité, malgré le contexte social extrêmement préoccupant.

## **Pénaliser la grande pauvreté**

Ce qui pousse les occupants à squatter, à se loger provisoirement dans ces bâtiments vides, ça reste une difficulté dans l'accès au logement. Bruxelles connaît une pénurie de logements abordables, les loyers sur le marché privé sont trop élevés, ils continuent d'augmenter, et le logement social manque cruellement. Les services d'urgence, les maisons d'accueil et les services de soutien aux sans-abris souffrent également d'une saturation «chronique». Lors de l'hiver 2016-2017, un dénombrement a comptabilisé 3386 personnes sans-abri et mal logées à Bruxelles. Les squats regroupaient 587 personnes (17% des personnes dénom-

brées) ; les occupations négociées 275 (8%). Le premier dénombrement de ce type s'est déroulé en 2008 et le chiffre global des sans-abri a, depuis lors, doublé<sup>9</sup>.

C'est dans ce contexte qu'évolue l'occupation de bâtiments vides que la loi vise à incriminer. Des personnes précarisées qui doivent trouver un toit, des initiatives isolées ou collectives, des alternatives aux services d'aides saturés... le squat permet un refuge temporaire. Bref, les sans-abris qui ne trouvent pas de place dans les dispositifs d'accueil risquent d'être les premières victimes de cette proposition de loi. Ils risquent une amende, une peine d'emprisonnement, mais ils risquent aussi un retour en rue, ils risquent de venir grossir les rangs des personnes qui devront, chaque jour, chaque soir, espérer une place dans des services surchargés.

## ***Et si l'occupation faisait plutôt partie de la solution que du problème***

A Bruxelles, on compte plusieurs bâtiments vides qui abritent des occupations. Des projets solidaires, dans lesquels les habitants prônent un mode de vie collectif, en valorisant les compétences spécifiques de chacun, en organisant des activités culturelles, économiques ou politiques ouvertes sur l'extérieur.

Depuis plusieurs années, certaines occupations temporaires se poursuivent par la signature d'une convention avec le propriétaire du bâtiment. Ces conventions, contenant une série de conditions liées à l'occupation du bien, offrent des garanties aux propriétaires comme aux occupants (notamment pour régler la fin de l'occupation). Ces projets bénéficient d'une reconnaissance partielle. Le Code bruxellois du Logement donne aux sociétés de logement social la mission de conclure de telles conventions pour leurs logements vides, en attente de rénovation. Un signal important !

Beaucoup de ces projets, aujourd'hui reconnus pour leurs retombées sociales et/ou culturelles, ont débuté par une situation de squat, sans autorisation préalable du propriétaire. Les mesures prises par le fédéral risquent d'empêcher, à l'avenir, de nouveaux projets d'occupations inclusifs. D'abord par les risques encourus (amendes, peines de prison, casier judiciaire) mais surtout du fait des délais terriblement réduits qui mènent à l'expulsion : en 8 jours, il devient impossible d'entamer une négociation avec le propriétaire pour aboutir à un accord sur l'occupation du bien squatté.

## ***Pour conclure***

Les mesures antisociales que contient la loi dite « antisquat » ont été vivement dénoncées, notamment par les associations flamandes, wallonnes et bruxelloises, du secteur pauvreté et du secteur logement. Rien n'a eu d'effet sur une majorité fédérale très décidée. Mais comment se résoudre à cette loi qui représente une atteinte inacceptable au droit au logement?<sup>10</sup> La résistance continue. Un recours devant la Cour Constitutionnelle se prépare.

9. La Strada, [Quatrième et double édition du dénombrement](#) des personnes sans abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale. 7 novembre 2016 et 6 mars 2017.

10. En juin 2017, la VlaamsHuurlersPlatform, le RBDH et d'autres organisations d'habitants et de défense du droit au logement demandent que la commission de la Justice de la Chambre mène un débat nuancé sur le squat. Nous demandons des auditions. Cette demande a été rencontrée. Plusieurs associations (ainsi que les représentants des juges de paix, et le secteur flamand de l'immobilier) ont été entendues (compte-rendu des auditions). Des actions de protestation dans l'espace public sont élaborées (banderoles et affiches publicitaires détournées par exemple). Une trentaine de personnes ont occupé la Maison des Parlementaires juste avant le début des débats à la Chambre.