

## **L'occupation sans titre ni droit.**

Il n'est pas rare que nous soyons consultés par des propriétaires d'un immeuble se plaignant de la présence d'occupants dans celui-ci et qui s'y sont soit installés soit maintenus sans autorisation préalable. L'occupation est alors considérée sans titre (il n'y a pas de contrat juridique justifiant cette occupation) ni droit (les occupants n'ont pas le droit d'être installés dans l'immeuble sans l'accord préalable du propriétaire).

Cette occupation sans titre ni droit peut parfois arriver dans les cas suivants :

- Lorsqu'un contrat de bail a pris fin et que le locataire s'est maintenu dans l'immeuble sans payer le loyer ;
- Lorsqu'à la suite du décès d'un conjoint ou d'un cohabitant, l'autre s'est maintenu dans l'immeuble sur lequel il n'a pas de droits ;
- Lorsque, par générosité, un propriétaire a permis une occupation précaire de son immeuble mais qu'après un certain temps il entend y mettre fin ;
- Ou encore lorsque nous sommes en présence de ce que l'on appelle parfois un squat ;
- ...

Même si l'occupant ne dispose ni d'un titre ni d'un droit pour se maintenir dans l'immeuble, le propriétaire ne peut pas procéder à son expulsion *manu militari* car dans cette hypothèse, il adopterait une attitude pouvant être considérée comme illégale.

Le propriétaire est tenu de passer par l'intermédiaire d'un Juge de Paix du canton dans lequel est situé l'immeuble pour solliciter et obtenir une décision prononçant l'expulsion de l'occupant.

La loi du 16 novembre 2017 est venue compléter les règles relatives aux baux insérées dans le Code Judiciaire en prévoyant un chapitre sur « les procédures en matière d'expulsion de lieux occupés sans droit ni titre ».

La régionalisation de la matière qui est intervenue ultérieurement n'a pas fondamentalement modifié ces règles.

La procédure peut s'introduire par huissier de justice ou par requête déposée au greffe de la Justice de Paix à laquelle sera alors jointe le certificat de domicile du ou des occupant(s) de l'immeuble qui aura préalablement été retiré auprès de l'administration communale.

En cas d'extrême urgence, la procédure de requête unilatérale est disponible.

Le Juge de Paix convoquera les occupants à une audience où il tentera de concilier les parties. En cas de non-conciliation, il sera constaté que l'occupation précaire est

effectivement sans titre ni droit et une décision ordonnant le départ et, au besoin, l'expulsion des occupant(s) sera alors prononcée par le magistrat cantonal.

En principe, une copie de la requête ou de la citation va être adressée au Centre public d'action social du domicile ou de la résidence de l'occupant.

En principe, le Juge de Paix prononce l'expulsion à partir du 8<sup>ème</sup> jour suivant la signification du jugement mais le délai peut être prolongé notamment en raison de circonstances exceptionnelles et graves et notamment en tenant compte des possibilités de reloger la personne qui occupe l'immeuble dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.

Il est possible qu'un délai plus long soit également octroyé pendant l'hiver.

Le Code Judiciaire prévoit que si le propriétaire est une personne physique ou une personne morale de droit privé, le délai ne peut pas être supérieur à un mois. Si le propriétaire est une personne morale de droit public, le délai ne peut pas être supérieur à six mois.

Par ailleurs, la loi du 16 octobre 2017 donne la possibilité au Juge de prononcer des amendes ou des peines d'emprisonnement en cas de squat d'immeuble.

Concernant un immeuble qui était habité, la peine prévue à l'article 439 du Code Pénal est un emprisonnement de quinze jours à deux ans et une amende de 26 € à 300 €. Alors que l'article 442/1§ prévoit que si le squat concerne un immeuble qui n'était pas habité, la peine de huit jours à un an et d'une amende de 26 € à 200 € ou à l'une de ces peines seulement.

Le Code Pénal prévoit que les poursuites ne peuvent être engagées que sur plainte de la personne possédant un titre ou un droit sur le bien concerné.

Maître Didier DE DECKER