

# Habiter dans l'entretemps



**SAMENLEVINGSOPBOUW**  
Brussel



**Habiter dans  
l'entretemps**



Cet ouvrage relate à travers des photographies et des témoignages comment des personnes qui occupent un bâtiment lié à une convention d'occupation temporaire<sup>1</sup> sont amenées à construire des moments collectifs, un lieu où elles s'approprient le temps de se poser, de se stabiliser, afin d'élaborer des projets de vie, instaurant par là une forme constante d'échange et de solidarité entre les habitants.

Ce bâtiment est un lieu sans cesse remobilisé par ses occupants, où se créent et se réajustent inlassablement des liens et des supports sociaux. Le vécu expérientiel et le parcours singulier de chacun constituent une étape fondamentale vers la reconstruction sociale.

Il s'agit du projet Rue de France ! Un projet de logement d'occupation temporaire, une initiative de Samenlevingsopbouw Brussel<sup>2</sup>, une association qui œuvre dans la lutte pour le droit au logement.

Ce projet de logement a vu le jour en 2016. À la suite d'un préavis de très courte durée, 13 familles ont dû quitter leur logement à Anderlecht. Ce qui occasionnera une situation pénible d'urgence pour ces personnes déjà affectées par de faibles revenus.

---

**1** Une convention d'occupation temporaire est une forme de squat légalisé : des bâtiments vides sont occupés légalement et temporairement par des personnes pour une durée déterminée. Une convention est signée entre une association et le propriétaire.

**2** Samenlevingsopbouw Brussel est une asbl qui développe plusieurs projets de travail communautaire. Le travail communautaire est un moyen de travailler avec des groupes vulnérables aux problèmes sociaux et de réfléchir ensemble à des solutions structurelles de façon innovante. Samenlevingsopbouw Brussel développe également des projets de logement sur mesure ainsi que sur la protection sociale et des activités axées sur les migrants en situation irrégulière.

Aussi, Samenlevingsopbouw Brussel prendra clairement parti, investi depuis de nombreuses années dans des projets d'action pour la défense des droits fondamentaux afin de lutter contre l'exclusion sociale, combinera une occupation temporaire pour ces familles. L'association négociera une convention d'une durée de quatre ans avec la société SA INFRABEL<sup>1</sup> propriétaire du bâtiment Rue de France située à proximité de la gare du midi.

Malheureusement, après quelques mois seulement d'occupation, SA INFRABEL reviendra sur sa décision. Samenlevingsopbouw Brussel bataillera afin d'obtenir gain de cause auprès du tribunal. Le jugement rendu, consolidera le projet pendant quatre années. Bien que ces personnes doivent quitter les lieux en février 2020 à l'issue de la fin de l'occupation temporaire, il nous a semblé pertinent et indispensable de rendre compte à travers cette publication la réaffiliation sociale de ces familles.

La problématique du logement à Bruxelles est sans conteste une réalité sociétale croissante. L'accès à un logement décent est devenu quasi inabordable ; le prix des loyers ne fait que renforcer une fracture sociale déjà malmenée depuis plusieurs années. Pour de nombreuses familles, se loger est devenu un parcours du combattant. Particulièrement, lorsque celles-ci sont en situation de vulnérabilité sociale et économique.

Les projets d'occupation temporaire rendent possible de nouvelles perspectives de 'vivre ensemble'. Ces alternatives à la location classique expérimentent et mettent en lumière des questionnements sociétaux dans le but d'interpeller les citoyens et les mandataires politiques. Quoique provisoires, elles offrent aux personnes un lieu sécurisant dans lequel elles peuvent se réapproprier une place citoyenne. Par conséquent, elles concourent activement à repenser des solutions de logement à travers la réutilisation de bâtiments innocupés et tendent vers une nouvelle forme d'utilité sociale.

---

<sup>1</sup> INFRABEL SA est une société anonyme de droit public, gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire belge.





## Notre nom de famille sur la boîte aux lettres

“La domiciliation représente pour nous : que nous sommes installés quelque part, que nous sommes inscrits dans une commune, que nous sommes des citoyens visibles, et que nos noms de famille sont sur une boîte aux lettres.”

- Travailleur communautaire de l'occupation temporaire





### Accès refusé

“On a beaucoup cherché, mais c’est extrêmement cher. En plus, les propriétaires rechignent à louer à des grandes familles. Et puis quand on arrive pour visiter l’appartement, on est minimum à 15 familles. Le propriétaire, il choisit le profil le plus avantageux pour lui : un jeune couple sans enfants avec deux bonnes fiches de paie et avec un nom européen.”

- Nouria, habitante de l’occupation temporaire

### Le logement, c’est la vie

“On habitait un peu partout ! Notamment dans un squat, c’était une situation très délicate. J’avais les enfants dispatchés chez des amis. Ce n’était pas facile ! Les amis peuvent dépanner une semaine, un mois, voire deux mois maximum !”

“Grâce au projet Rue de France, j’ai trouvé une stabilité en Belgique. Le logement, c’est la base pour pouvoir avancer dans la vie. Pour mes enfants, cela a été un grand changement. Ils sont devenus de très bons élèves par rapport à avant. Ils ont commencé à se concentrer à l’école et sur leur travail.”

- Nabil, habitant de l’occupation temporaire





### **Poser ses valises**

“La stabilité offre la possibilité d’être plus tranquille, de pouvoir réfléchir et de planifier notre quotidien, de réfléchir pour ensuite faire des choses importantes pour nous dans notre vie. Pour moi, c’est très important.”

- Nabil, habitant de l’occupation temporaire





## Une expérience singulière

"Quand je suis arrivé ici, c'était quelque chose que je n'avais jamais vécu auparavant et que je ne connaissais pas. En Espagne, en Italie ou en Argentine, je n'ai jamais rencontré ce genre d'initiatives. J'ai ressenti le besoin de proposer quelque chose en retour. J'ai dit à tout le monde que j'étais musicien, que c'était mon travail, j'ai offert à tous les voisins des cours de piano gratuits. Je suis très content de l'avoir fait."

- Nicolas, habitant de l'occupation temporaire







**Mi 5/2016**  
**Fête de quartier !**

## Remplir le vide

“Un dimanche, en plein hiver, plein de familles d’origines différentes, ont débarqué dans le bâtiment. Ça a pu choquer certaines personnes qui habitent là depuis tout le temps. Effectivement, ils ne sont pas comme nous. Mais la vie est revenue dans ce bâtiment !”

*- Eric, cheminot, habitant historique de Rue de France*



Fin du 5/2016  
Enregistré par Infrabel (avis à  
donner jusqu'en décembre 2016).





## La peur

“Les peurs et les traumatismes tournent autour de l’incertitude vécue d’être expulsé ou non : le stress du procès, ne pas savoir si on va renouveler le contrat, le préavis, la menace de devoir quitter le logement, le désespoir. Le jour où on nous a informé qu’on devait partir et trouver une autre maison, la peur de devoir déménager, de revivre l’insécurité du procès, l’épée de Damoclès, attendre la décision définitive, la peur d’être à nouveau à la rue.”

- Paula, observatrice

6/2016

Les habitants historiques quittent un à un la Rue de France. L’insécurité est difficile à vivre et ceux qui ont les moyens de partir déménagent.



## **Avenir débloqué**

“Bien dormir la nuit et ne pas être débordé par le stress. Pouvoir penser à autre chose que juste les questions matérielles et avoir la possibilité d’aider les autres (les amis en premier lieu). Pouvoir envisager le futur et pas avoir l’impression que l’avenir est bloqué.”

- Anissa, habitante de l’occupation temporaire



6/12/2016

Grande consultation des voisins sur les conséquences de cette communication de SA INFRABEL. Recherche d'une nouvelle occupation temporaire pour le groupe d'habitants.



10-12/2016

Réunions mensuelles des habitants sur l'état des lieux, recherche d'alternatives pour une nouvelle occupation temporaire, contacts avec SA INFRABEL et politiques, etc.



## Gagner du temps

“Dès l’envoyé du préavis de SA INFRABEL, le chrono a commencé et les délais de déménagement étaient très courts. Les différentes étapes de la procédure juridique nous permettaient de gagner du temps. Un temps très précieux car nous n’avions aucune certitude de gagner le jugement ; mais tant que nous n’avions pas de jugement, nous pouvions rester dans ces logements.”

*- Travailleur communautaire de l’occupation temporaire*

Été 2016  
SA INFRABEL propose d’emménager dans un autre bâtiment à Haren, qui n’est pas du tout adapté à l’habitation et qui est éloigné de tous les services dont les familles (avec enfants) ont besoin pour y vivre. Une alternative qui n’en n’est pas une et qui est rejetée par les travailleurs et les habitants.

8/2016  
Déménagement de Drita et de ses trois filles à la Chaussée de Mons. Elle peut y être soutenue par un centre de service local et y travaille comme coiffeuse bénévole pour les visiteurs du centre.

Fin du 11/2016

L'équipe de travailleurs communautaires de Cureghem choisit de ne pas simplement quitter la Rue de France, mais de rester et de se battre pour le droit au logement. Défendre le droit à un logement pour nos familles.



12/2016

Réunion des habitants avec le Syndicat des Locataires et l'ensemble des habitants : la décision de rester est validée de tout cœur et avec enthousiasme par le groupe d'habitants.

12/2016

Samenlevingsopbouw Brussel part à la recherche d'un avocat qui peut défendre nos intérêts au cas où SA INFRABEL tente une action en justice pour expulser nos habitants de la Rue de France.



2/2017

Rencontre des habitants avec l'avocat de la FéBUL (Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement), pour examiner les différents scénarios de ce que pourrait faire SA INFRABEL si nous ne quittions pas les foyers après leur ultimatum (28/02/2017).



3/2017  
Déménagement de Pedro vers son propre appartement de location.

## Participer à quelque chose

“La stabilité est importante pour trouver un travail, pour être utile dans la société, pour être capable de participer à quelque chose !”

- Iryna, habitante de l'occupation temporaire



9/2017  
Rencontre avec les habitants et l'avocat M. Deswaef pour vérifier les différents scénarios en fonction de la décision du tribunal.

10/2017  
Première date de procès.

13/12/2017  
Premier report du procès.

12/1/2018  
Date limite du procès.



12/2017  
Fête pas très festive avec les habitants. Un sourire et une larme. Ensemble avec les habitants, nous nous préparons au procès... Nous gagnons du temps...

1/2018

Après avoir pu épargner suffisamment grâce à notre projet, Norberto achète une camionnette et démarre sa société d'entrepreneur. Cela lui permet de déménager vers un nouveau logement de location avec sa famille.



3/2018

Le verdict du juge de paix est en notre faveur. Samenlevingsopbouw Brussel ne doit pas quitter le bâtiment et utilise le temps qui reste de façon optimale pour accompagner les familles restantes vers l'accomplissement de leur objectif tremplin.

## Commencer à construire

"Je suis professeur de piano et de chant. Maintenant j'enseigne ici. C'est idéal pour enseigner ! J'ai mon studio, alors je prends les gens ici. Pour moi, c'était la chose la plus positive d'être ici. Je crois que c'est un peu la mission de ces choses, de pouvoir promouvoir, de pouvoir avoir une certaine épargne sur le plan économique aussi. Pouvoir payer un loyer assez bas, ça permet aussi d'épargner. Et je me suis permis de m'approfondir dans l'exercice de ma profession, d'avoir des étudiants, d'avoir la possibilité de venir répéter ici avec 30 personnes. Ça m'a vraiment ouvert des chemins et des possibilités pour moi. Ce projet a marqué un « avant » et un « après » dans ma vie."

- Nicolas, habitant de l'occupation temporaire





5/2018

Fête des habitants et atelier dans l'espace collectif, redémarrage de la collectivité et mise en place du règlement d'ordre intérieur.

6/2018

La Rue de France en Fleurs, les allées sont nettoyées et des fleurs sont plantées.

11/2018

Vidange des couloirs des caves.



1/2019

Fête du Nouvel An et rencontre avec les participants du Groupe d'Achat Solidaire et du projet Solidair Mobil Wonen.



7/5/2019

Cour d'appel de première instance.





2/2020

Fin du projet d'occupation temporaire de la Rue de France.



## L'occupation précaire de la Rue de France : cette incroyable saga vue par l'avocat

Février 2017. L'équipe de Samenlevingsopbouw Brussel me contacte. Quand on prend un avocat, c'est qu'il y a un problème. Et le problème, il était grand : alors que le projet tremplin battait son plein, le propriétaire du bâtiment en occupation précaire, la SA INFRABEL, voulait récupérer son bien. Non pas qu'il voulait occuper lui-même les appartements dans lesquels les familles accompagnées par Samenlevingsopbouw Brussel vivaient mais, pour des raisons de sécurité dans le contexte post-attentats, il préférait des appartements vides à des appartements occupés. Alors que l'entrée dans les lieux remontait à une année à peine et que le projet tremplin avec les familles, basée sur le principe de 'housing-first', devait s'étaler sur 4 années, la SA INFRABEL avait finalement refusé de signer la convention et envoyé un préavis pour fin 2016. Toute négociation était vaine. Lors de cette première consultation à mon bureau, l'objectif demandé par Samenlevingsopbouw Brussel était simple : pour les familles, qui se trouvent dans une situation de grande précarité, il faut gagner du temps afin qu'elles puissent trouver une solution alternative. Impensable qu'elles se retrouvent à la rue. En plus, le projet avec ces familles, pour qu'il fasse sens, s'inscrit dans cette durée de 4 ans. Mais les cartes ne nous étaient pas favorables : pas de convention signée mais plutôt un préavis pour vider les lieux.

Mai 2017. Samenlevingsopbouw Brussel reçoit une convocation en conciliation devant la Justice de Paix. Nous y serons seuls, sans la partie demanderesse qui, de manière surprenante, ne s'est pas déplacée. La juge de paix essaie de comprendre la situation et, vu l'absence de la SA INFRABEL, doit acter la « non-conciliation ». Avec le recul, c'est à se demander si la SA INFRABEL n'y a pas perdu ses premières plumes.

Juin 2017. La citation à comparaître est signifiée par un huissier de justice (encore des frais inutiles). Il s'agit d'une citation « en expulsion pour occupation sans titre ni droit ». Rien que ça. Moment de stress. Se rappeler l'objectif : gagner du temps. On demande donc un délai pour déposer des conclusions écrites, avec un calendrier pour qu'on ait le dernier mot. Cette étape-là, pour l'avocat, c'est beaucoup de travail: il faut argumenter juridiquement.

Janvier 2018. Le grand jour arrive: c'est l'audience de plaidoirie. L'argumentation juridique se trouve dans les conclusions, mais le but est aussi de donner envie à la juge de nous suivre. Il faut expliquer que le droit de propriété ne prime pas nécessairement le droit au logement. Il faut convaincre que l'atteinte au droit de propriété au bénéfice du droit au logement est possible si cette atteinte est légitime et proportionnée. Enfin, il faut démontrer qu'il y avait bien une convention entre les parties et que le motif de rupture est abusif. L'audience se passe bien. La juge est attentive. Elle connaît la problématique du quartier de la Gare du Midi et les immeubles vides. On y croit. A la sortie, les avocats de la SA INFRABEL nous disent même que s'ils perdent, ils n'iront pas en appel.

Mars 2018. Le jugement est rendu. Victoire ! Le contrat d'occupation précaire - même non signé par la SA INFRABEL - doit sortir ses effets. Pas besoin de la signature. Vu la volonté commune, le contrat a été valablement formé. La juge estime l'argument de sécurité pas convaincant et les motifs pour faire libérer les lieux sont qualifiés de « plutôt nébuleux ». Elle ajoute que même s'il n'incombe pas à la SA INFRABEL de suppléer la carence éventuelle des autorités en matière de logements sociaux, il serait disproportionné de faire droit à la demande de la SA INFRABEL car la volonté du législateur est d'éviter que des immeubles destinés au logement restent inoccupés.

Et, dit madame la juge, « outre le fait que l'expulsion des habitants violerait en effet leur droit fondamental de vivre selon la dignité humaine, leur expulsion serait manifestement disproportionnée vis-à-vis du droit de propriété du propriétaire ».

Avril 2018. Le jugement est tellement bon qu'il va même être publié au 'JLMB', une des principales revues juridiques destinées aux magistrats et avocats, avec un commentaire du professeur Nicolas Bernard, la sommité en matière de droit au logement. Mieux que l'avocat, le professeur en tire les enseignements et conséquences. La convention d'occupation précaire est un contrat purement consensuel, une simple rencontre des volontés, qui peut se conclure de façon implicite ou verbale. Sur la question de la possibilité pour le propriétaire de résilier la convention quand il le veut, le professeur sort un arrêt de la Cour de Cassation de 2016 dont on peut déduire que la thèse du provisoire l'emporte sur la révocabilité et que donc, il ne peut y avoir de résiliation avant terme.

Juillet 2018. La SA INFRABEL dépose finalement quand même une requête d'appel. Tout est à refaire devant le Tribunal de Première instance de Bruxelles, siégeant en degré d'appel des décisions du juge de paix. Et c'est reparti pour un long calendrier d'échange de conclusions dans lequel on garde le dernier mot. On est un peu plus serein que pour la première manche : on part cette fois avec l'avantage psychologique du 1er jugement gagné, on a l'appui de la doctrine la plus éclairée grâce au professeur Bernard et l'objectif initial de gagner du temps est amplement rempli. On rédige 20 pages de conclusions, en ajoutant le principe d'exécution de bonne foi des contrats et en développant la théorie de l'abus de droit en matière contractuelle.

Mai 2019. Plaidoiries en appel et jugement quinze jours plus tard. Nouvelle victoire ! Encore plus éclatante que la première car bétonnée par la juridiction d'appel. En 10 pages bien tapées, toute l'argumentation de la SA INFRABEL est balayée. On savoure. Même leur ultime argument disant que la SA INFRABEL « n'est pas un organisme public chargé de loger des sans-abri » semble avoir agacé le Tribunal qui répond que « dans ces circonstances et tenant compte de la crise du logement, particulièrement criante à Bruxelles (touchant principalement les personnes précarisées dont font partie celles auxquelles l'asbl Samenlevingsopbouw vient en aide), nonobstant les termes de la convention et la possibilité qui y a été laissée à la SA INFRABEL de la résilier avant terme (...), le tribunal considère qu'il était abusif de la part de cette société d'exiger le départ des occupants placés par l'asbl Samenlevingsopbouw Brussel... ». Résultat totalement inespéré au départ : le droit d'occupation des appartements de la Rue de France par l'asbl Samenlevingsopbouw Brussel peut donc se poursuivre jusqu'au terme du contrat, soit le 10 février 2020.

Janvier 2020. Quelques familles n'ont pas encore trouvé de solution de relogement et on sollicite une prolongation exceptionnelle de l'occupation jusqu'au 31 mars. Et puis le confinement a été décrété. Promis, après le déconfinement, Samenlevingsopbouw Brussel rendra les clefs.

Quelle fierté d'avoir été leur avocat.

Bruxelles, le 30 avril 2020

Alexis Deswaef, avocat au Barreau de Bruxelles

## Colophon

**Texte:** Alexis Deswaef  
Véronique Dubois  
Caroline Van Malderen

**Conception:** Jo Van Laer

**Impression:** ???

**Photos:** Muriel Verbist

**Une édition de Samenlevingsopbouw Brussel vzw**

Quai du Hainaut 29 boîte 3, 1080 Bruxelles

T 02 203 34 24

[www.samenlevingsopbouwbrussel.be](http://www.samenlevingsopbouwbrussel.be)

[www.facebook.com/samenlevingsopbouwbrussel](https://www.facebook.com/samenlevingsopbouwbrussel)

**Bruxelles, ??? 2020**

**©Samenlevingsopbouw Brussel 2020**





FERMER LA PORTE DOUCEMENT  
S. V. P.  
DE DEUR ZACHTJES SLUITEN  
A. U. B.

