Expulsés sans débat : le recours abusif aux requêtes unilatérales en matière d'expulsion de biens occupés sans titre ni droit

Lucie BREYER
Doctorante et assistante à l'UCLouvain (CRID&P)

Le 6 juin 2025, le juge de paix de Bossu-Colfontaine a anéanti un jugement antérieur qui ordonnait l'expulsion d'un immeuble occupé sans titre ni droit par une femme enceinte et sa famille – comprenant 7 enfants[1]. Le juge a estimé que la demande d'expulsion formée par le propriétaire par voie de requête unilatérale était manifestement irrecevable ou non fondée[2], faute pour ce dernier de ne pas avoir tenté d'obtenir l'identité des occupants.

Cette décision met, à nouveau, en lumière les potentiels abus liés à l'utilisation de la requête unilatérale dans les procédures d'expulsion d'occupation sans titre ni droit[3], notamment lorsqu'elle est employée par des propriétaires pour évincer des occupants précaires sans leur permettre de se défendre.

I - CONTEXTE : LA LOI « ANTI-SQUAT »

Au cœur de la décision commentée se trouve l'article 1344*octies*, inséré dans le Code judiciaire en 2017 avec l'adoption de la loi dite « anti-squat »[4].

Cette loi s'ancre dans un contexte marqué par la pénurie des logements abordables en Belgique, tout en incriminant toute forme d'occupation sans autorisation d'un bien. Avant 2017, le squat d'un bien ne constituait pas, en tant que tel, une infraction pénale. Toutefois, par la voie civile, les propriétaires de lieux occupés sans titre ni droit pouvaient déjà s'adresser au juge de paix[5] pour récupérer l'usage de leur bien. Dans les cas urgents, ces propriétaires pouvaient demander l'expulsion par l'introduction d'une requête unilatérale devant le président du tribunal de première instance[6].

[1] J.P. Boussu-Colfontaine (1er canton), 6 juin 2025, R.G. n°25A1108/1, inédit ; voir résumé *Revue de droits fondamentaux et pauvreté* n°4/2025.
[2] J.P. Boussu-Colfontaine (1er canton), 6 juin 2025, R.G. n°25A1108/1, inédit, p. 3.
[3] Les recours abusifs aux requêtes unilatérales ont déjà été dénoncés par plusieurs organisations, dont la Ligue des droits humains. Voy. notamment « La LDH dénonce le recours abusif aux requêtes unilatérales : on ne juge pas une affaire sans en entendre les deux parties », Ligue des droits humains, disponible sur https://www.liguedh.be/la-ldh-denonce-le-recours-abusif-aux-requetes-unilaterales-on-ne-juge-pas-une-affaire-sans-en-entendre-les-deux-parties/
[4] Loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, *M.B.*, 6 novembre 2017.
[5] Art. 591, 1°, du Code judiciaire ; Proposition de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne l'occupation d'un immeuble sans l'autorisation du propriétaire, 2 avril 2015, Développements, *Doc*. Ch., 2014-2015, n°54 1008/001, p. 3.
[6] Art. 584, al. 1 et 4, et 1035 et s. du Code judiciaire.

La loi du 18 octobre 2017 pénalise dorénavant ce comportement, en opérant une distinction entre le squat relatif à un logement habité (article 439 du Code pénal de 1867) et le squat relatif à un logement inhabité (article 442/1 dans le Code pénal de 1867). Une disposition autonome – l'article 12 de la loi du 18 octobre 2017 tel qu'amendé par l'article 58 de la loi du 6 décembre 2022 « visant à rendre la justice plus humaine, plus rapide et plus ferme II*bis* » – prévoit en outre la délivrance, par le procureur du Roi, d'une ordonnance d'évacuation des occupants dans certains cas et sous certaines conditions.

Enfin, pour ce qui nous intéresse dans le présent cas, la loi « anti-squat » a aussi inséré un nouveau chapitre dans le Code judiciaire comprenant notamment l'article 1344*octies,* qui concerne l'ordonnance d'expulsion qui peut être délivrée par le juge de paix[7]. Ce chapitre vient renforcer et clarifier la procédure civile qui préexistait.

II - PROCÉDURE D'EXPULSION DEVANT LE JUGE DE PAIX : LA REQUÊTE UNILATÉRALE COMME EXCEPTION

La procédure devant le juge de paix prévue par l'article 1344*octies* doit en principe être introduite par requête contradictoire. L'objectif est alors d'initier une procédure à laquelle toutes les personnes concernées sont parties – dans le respect, notamment, de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et du principe général du contradictoire.

Il convient dès lors de souligner que le recours à la requête unilatérale – qui initie une procédure où seul le demandeur est présent – ne peut être fondé que par une absolue nécessité. Par la loi du 6 décembre 2022 précitée, et faisant suite à l'arrêt 39/2020 de la Cour constitutionnelle[8], le législateur a précisé dans l'article 1344*octies* que l'exigence d'absolue nécessité découle « du fait que malgré les tentatives du requérant en ce sens, il ne lui a pas été possible de déterminer l'identité d'aucun des occupants du bien ».

La doctrine établie mentionnait déjà, avant que la précision dans l'article 1344*octies* ne soit ajoutée, que « [l]'impossibilité d'attraire l'adversaire parce qu'il est inconnu doit être appréciée de manière particulièrement stricte. Lorsque le requérant se propose d'introduire la demande par voie de requête unilatérale au motif qu'il n'y pas de partie adverse ou que celle-ci ne peut être identifiée, il faut dès lors que la situation alléguée soit effectivement vérifiée et que, partant, l'absence d'adversaire soit avérée et non seulement vantée par le ou les demandeurs », affirmant clairement que « le recours à la requête unilatérale doit en outre être uniquement autorisé en cas d'impossibilité totale de déterminer l'identité précise et certaine des parties adverses et non lorsqu'il s'agit uniquement de faire face à de simples difficultés ou de parer à des inconvénients pratiques »[9].

Le juge de paix de Schaerbeek avait également jugé que l'absolue nécessité « se doit de faire l'objet d'une appréciation particulièrement stricte, le recours à la requête unilatérale devant

[7] La procédure prévue par les articles 1344*octies* et s. est considérée comme étant la procédure ordinaire relative à l'expulsion d'un occupant d'un lieu sans titre ni droit. Voy. Trib. Brabant wallon, 21 novembre 2024, R.G. n°24/17/C, inédit, p. 11.

[8] C.C., 12 mars 2020, n°39/2020, B.24.2. et B.25.1.

[9] H. BOULARBAH, *Requête unilatérale et inversion du contentieux*, Bruxelles, Larcier, 2010, n°668 et les références.

rester exceptionnel »[10].

Dans la même lignée, le Tribunal de première instance du Brabant wallon a jugé en novembre 2024 que « l'absolue nécessité est une condition de recevabilité de la requête unilatérale qui doit s'interpréter restrictivement dans la mesure où une telle procédure constitue une dérogation au principe cardinal du contradictoire et qu'elle doit demeurer, à ce titre, exceptionnelle » et que « cette condition doit être démontrée et justifiée par le requérant »[11].

Dans le jugement commenté, le juge de paix de Bossu-Colfontaine poursuit dans le même sens. Il rappelle que l'absolue nécessité n'est pas rencontrée si les propriétaires peuvent notamment faire appel à des interlocuteurs pour obtenir l'identité des occupants, puisque dans ce cas l'« impossibilité de déterminer l'identité d'aucun des occupants du bien n'existe pas »[12].

III - IMPACT PROCÉDURAL SUR LES PERSONNES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ

Il faut avoir à l'esprit que cette procédure d'expulsion peut s'avérer spécifiquement préjudiciable pour les personnes en situation de précarité. Il est donc d'autant plus abusif et préoccupant d'avoir recours à la requête unilatérale pour éviter le débat contradictoire, au détriment de personnes vulnérables.

Souvent confrontées à des conditions de logements précaires, comme c'est par exemple le cas dans le jugement de Bossu-Colfontaine, ces personnes risquent de se voir totalement privées de toute solution d'hébergement, sans pouvoir faire valoir leurs droits. En effet, lorsqu'il fait droit à la demande d'expulsion, le juge fixe celle-ci à partir du huitième jour suivant la signification du jugement. Ce délai, parfois extrêmement court, ne laisse que peu de marge pour identifier une solution de logement digne.

L'article 1344*decies* du Code judiciaire dispose néanmoins que le juge peut fixer un délai plus long pour l'expulsion. Ce délai peut être de maximum un mois si le titre ou le droit appartient à une personne physique ou une personne morale de droit privé, et de maximum six mois s'il s'agit d'une personne morale de droit public. Pareil prolongement n'est toutefois possible qu'en cas de circonstances exceptionnelles et graves telles que « les possibilités de reloger la personne qui occupe le lieu dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier en hiver » nécessitent un délai plus long.

Dans une affaire relative à l'occupation d'un bien vacant, le juge de paix d'Auderghem a ainsi prolongé à trois mois le délai d'expulsion des personnes occupantes qui étaient, pour la majorité, en situation administrative irrégulière. Il souligne, partant, qu'une expulsion rapide « causerait un préjudice humain (expulsion de familles avec enfants en pleine période d'hiver) », compte tenu des circonstances particulièrement graves et exceptionnelles propres à la situation, telles que les conditions hivernales et le défaut de solutions immédiates proposées par les autorités[13].

---

[10] J.P. Schaerbeek (1er canton), 24 mars 2022, *J.L.M.B*., 2023, p. 1030.
[11] Trib. Brabant wallon (réf.), 12 novembre 2024, R.G. n°24/1422/A, inédit, pp. 10-11.
[12] J.P. Boussu-Colfontaine (1er canton), 6 juin 2025, R.G. n°25A1108/1, inédit, p. 5.
[13] J.P. Auderghem, 26 janvier 2022, 2023, *J.L.M.B.,* p. 1024.

Il convient cependant de rappeler que la prolongation du délai d'expulsion n'empêche pas celle-ci à terme, exposant ainsi les personnes concernées au risque d'une situation de logement instable et précaire, voire à l'absence totale de solution d'hébergement. Il est dès lors essentiel que ces personnes soient mises en mesure de participer à la procédure judiciaire concernant une éventuelle expulsion, dans le respect des droits fondamentaux et des règles de procédure.

En conclusion, il faut une fois encore constater que le « squat », ou l'occupation de bâtiments vides, représente pour certaines personnes la solution ultime pour disposer d'un toit. La concrétisation du droit au logement demeure souvent difficile pour les personnes les plus vulnérables, dont les stratégies de survie sont souvent empêchées par des décisions judiciaires qui entendent d'abord rétablir dans l'urgence les propriétaires dans la possession de leurs biens demeurés vacants[14]. Nous rappelons donc l'importance pour ces personnes précarisées de voir leur droit à un débat contradictoire respecté.

[14] Pour une réflexion sur ce sujet, lire notamment V. ELOY, « Criminaliser le squat, c'est affaiblir le droit au logement du locataire vulnérable », *Revue droits fondamentaux et pauvreté*, 2025/2.