

## RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

### **Recension bibliographique de l'ouvrage "Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie, approche descriptive, comparative et critique" de Nicolas Bernard - Laurent Lemaire**

Versailles, Philippe

*Published in:*  
Journal des Tribunaux

*Publication date:*  
2009

*Document Version*  
le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

*Citation for published version (HARVARD):*  
Versailles, P 2009, 'Recension bibliographique de l'ouvrage "Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie, approche descriptive, comparative et critique" de Nicolas Bernard - Laurent Lemaire', *Journal des Tribunaux*, numéro 3, pp. 52.

#### **General rights**

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

#### **Take down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



## La robe prétexte

## Fortis : comme ils sont en quête!

On ne se baigne jamais deux fois dans le même fleuve, selon Héraclite, qui devait donc beaucoup voyager avant de pouvoir prendre un bain. Est-il en revanche possible de se baigner deux fois dans la même boue?

L'année 2009 nous verra-t-elle revivre avec une commission Fortis les affres et plaisirs de la commission Dutroux?

En mise en bouche, un magazine d'informations générales publierait des photos de Mme le conseiller S. au bord d'une piscine.

Interrogée par la commission, la magistrate se ferait saisir ses notes confidentielles, le président de la commission (et futur ministre de la Justice) espérant y trouver un projet d'arrêt bien éloigné de la décision finalement rendue. On confronterait naturellement le premier président de la Cour de cassation et le procureur général de la cour d'appel (l'un dit ce que tu penses de l'indice que tu veux). Le président de la commission exprimerait alors son grand malaise, car « il y a quelque'un ici qui ne dit pas la vérité ».

Mis sous pression, si l'on ose dire, les magistrats interrogés devraient préparer leur défense. Il n'est pas permis aux avocats de choisir leurs juges mais il est permis aux juges de choisir leurs avocats et l'on pourrait donc dresser le *hit parade* des confrères les mieux en cour... Cruelle mise à nu d'un barreau à plusieurs vitesses, où si la cour connaît le droit, l'adroit connaît la cour.

L'adjutant Lesage serait rappelé en pleine nuit, afin de vérifier si la gendarmerie ne menait pas dans ce dossier une opération *Othello bis*, devenue l'opération Attila, montant les Huns contre les autres pour saborder l'État de droit.

Dans de nouvelles auditions, le député Eerdeken ironiserait sur l'imprévoyance qui pousse une future juge à épouser un futur ami d'un futur politicien (« Ah, vous n'y aviez pas pensé... »).

Comme le problème s'est produit à la cour d'appel de Bruxelles, on conclurait en passant que son chef de corps n'a pas les qualités requises pour remplir sa fonction. Et hop, une tête en moins.

Tout cela pour aboutir à la conclusion qu'il y a eu un dysfonctionnement. On parlerait même d'estompement de la norme et on conclurait à la nécessité d'une réforme des justices, mettant fin à la guerre des juges.

*Bis repetita...*

Daniel DE CALLATAÏ

Pour connaître nos dernières parutions, consultez et commandez en direct sur : [www.larcier.com](http://www.larcier.com)



## Bibliographie

Nicolas Bernard et Laurent Lemaire, « Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie, approche descriptive, comparative et critique ». — Collection Droit immobilier, Bruxelles, Larcier, 2009, 444 pages.

La collection Droit immobilier s'enrichit d'un nouvel ouvrage consacré au bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie et présentant une étude descriptive, comparative et critique des régimes applicables dans ces deux régions du pays, sans oublier la comparaison avec la Flandre.

La réglementation locative sociale reste peu connue, tant des locataires de logements sociaux et des services sociaux susceptibles de les accompagner que des praticiens du droit et des avocats. La jurisprudence en la matière est aussi confidentielle que le contentieux classique du bail de résidence principale est pléthorique. Le lecteur en trouvera néanmoins les références essentielles dans l'ouvrage.

La difficile articulation entre compétences fédérale et régionale, ainsi que l'inscription de la matière au carrefour du droit civil (vu la nature de la relation contractuelle) et du droit administratif (vu le statut et la mission des sociétés de logements) ne sont pas étrangères à ce constat. L'ouvrage en fait une clef d'analyse transversale précieuse.

Les auteurs abordent de manière systématique les différents aspects de la relation locative, depuis l'inscription et l'attribution d'un logement jusqu'à la résiliation du bail, en examinant également la fixation du loyer et le calcul des charges, les obligations des parties, les mutations, les contrôles et les recours.

L'actualité n'est pas oubliée et le lecteur trouvera des éléments de réponse quant à l'application au logement social des normes de salubrité, des nouvelles règles en matière d'affichage des loyers et d'enregistrement des baux.

L'ouvrage ne se veut pas seulement une analyse fouillée de la relation locative sociale. Les auteurs l'alimentent de réflexions bienvenues sur des questions transversales, qui soulignent la particularité du logement social et l'ancrent dans la ligne d'un véritable droit au logement décent. Que signifie et qu'implique la mission de service public dévolue aux sociétés bailleuses? Comment le secteur favorise-t-il la participation des locataires et les bonnes relations locatives (les Co.Co.Lo. à Bruxelles et « la charte des sociétés et des locataires » en Wallonie)? Qu'en est-il du relogement des locataires expulsés?

Nicolas Bernard a habitué les praticiens du secteur à son approche critique, aux croisements de la théorie juridique et de la pratique vécue, sans concession pour les imperfections ou les dysfonctionnements, et souvent prolongée de propositions constructives. L'apport de Laurent Lemaire, spécialiste des questions de logement, enrichit la réflexion.

Assurément du grain à moudre pour nourrir la pratique des responsables publics qui gèrent les

sociétés de logement, pour susciter le débat dans les prétoires et favoriser l'émergence d'une jurisprudence qu'entre les lignes, les auteurs appellent résolument inscrite dans la concrétisation d'un droit au logement décent pour tous.

Philippe VERSAILLES



## Echos

## Éclectisme et vitalité.

Avec l'inévitable décalage par rapport à une certaine actualité, *l'Informatieblad* du Nederlandse Orde van advocaten te Brussel est arrivé il y a quelque temps sur la table de notre rédaction. N'en a certainement pas pâti, l'éclectique éditorial de son bâtonnier Alex Tallon. D'emblée, le chef de l'Ordre, après avoir cité Aragon et Yeats (dans leur langue, faut-il le préciser), en appelle à Montesquieu : « Les lois politiques et civiles... ont demandé des femmes à un degré de retenue et de continence qu'elles n'exigent point des hommes, parce que la violation de la pudeur suppose dans les femmes un renoncement à toutes les vertus ». Et de poursuivre en constatant que cette exigence morale attendue de la femme a paradoxalement permis longtemps de justifier une position d'infériorité de celle-ci sur le plan juridique. De là à évoquer l'anniversaire de Marie Popelin, première avocate inscrite dans un barreau, il n'y a qu'un pas que les deux Ordres bruxellois ont judicieusement franchi : cette célébration commune est prévue pour le 6 mars prochain.

Parmi les événements imprévus, figure assurément la démission du ministre de la Justice du défunt gouvernement. Dans une longue interview de début de charge et trois fois portraituré dans la brochure sous ses meilleurs profils, il annonçait — mais de manière peu prémonitrice, manifestement — une révolution tranquille au sein du monde judiciaire. Comme on le sait désormais, ce fut, toutes proportions gardées, plutôt la révolution que la tranquillité. À parcourir cet entretien circonstancié et, à plus d'un égard, intéressant par ses vues prospectives, comment ne pas déplorer la désespérante instabilité qui affecte nos gouvernants depuis quel que dix-huit mois, dans un stérile ballet de va-et-vient très proche de la célèbre procession d'Echternach, le folklore en moins?

Mais de la désactualisation de cette interview, on ne pourra certes pas faire grief aux animateurs de la brochure. Celle-ci pour le surplus a toujours belle allure sur papier glacé avec sa rubrique joliment présentée annonçant *in fine* le programme détaillé des activités le plus souvent studieuses organisées par l'Ordre flamand. *Proficiat!*