

LE CONFINEMENT: UN RÉVÉLATEUR DES PROBLÈMES DE LOGEMENT

Les « auto-réductions » et les grèves des loyers sont une pratique aussi radicale que très ancienne. Avec son Appel des 5.000, le Syndicat des locataires reprend le flambeau d'une tradition tombée dans l'oubli, mais qui a connu son heure de gloire dans la foulée de Mai 68. C'est peu de dire que le Syndicat des propriétaires ne l'entend pas de cette oreille...

Denis Desbonnet (CSCE)

1 969. De mai à décembre, des grèves partielles des employés de la Fiat se sont transformées en un véritable mouvement de communes. Grèves « sauvages » ou autonomes de l'appareil syndical mais également occupations d'universités, autoréductions des loyers et appropriation directe de marchandises et de services, notamment des transports en commun. (1)

Fin des années septante, à Bruxelles,

le Comité Transports en commun, un mouvement éphémère de protestation contre l'augmentation des prix des trajets, a appelé au refus de payer les transports de la STIB, avec distribution de fausses cartes à poinçonner, reproduisant le format des cartes officielles de l'époque, le tout sous le cri de ralliement « *Transportés oui, Roulés non !* ». Une tentative qui s'est au final soldée par quelques sévères condamnations (pour « faux et usage de faux », « fraude en bande

organisée »...), frappant tant certains des animateurs de l'initiative que de simples participants à ce mouvement pris « sur le fait » - certains ayant même poussé l'abnégation jusqu'à se faire volontairement contrôler en exhibant leur « titre de transport » contrefait, pour assumer leur geste comme une arme de propagande. Une pratique reprise au cours de la fin des années nonante et au début des années deux mille par le Collectif Sans Ticket, actif à Bruxelles et à Liège (2).

En Belgique, des actions de réduction unilatérale et collective des loyers ont été organisées en 1978 par le Syndi-

Le Syndicat des locataires renoue avec une longue histoire d'autoréductions

cat des locataires de logements sociaux pour protester contre la hausse des loyers et des charges, et à la même époque un mouvement similaire a été mené par les étudiants de Louvain-la-Neuve, ainsi qu'une grève individuelle menée en 2016 par un locataire d'Anderlecht, appuyée par les Equipes populaires et la CSC Bruxelles (3). Mais hormis ce cas isolé, cela faisait longtemps que l'on n'avait plus vu un tel type de mobilisation. Si l'on excepte évidemment les squats « sauvages » et le mouvement plus « régulier » des occupations précaires de bâtiments vides et/ou laissés à l'abandon, qui, depuis une trentaine d'années, constituent



⇒ *de facto* une forme de réduction des loyers, totale et réfractaire, ou partielle et négociée – mais d'un autre ordre. Il faut aussi rappeler qu'il arrive assez souvent qu'un locataire pratique seul, d'initiative, cette auto-réduction, ce qui lui coûte *in fine* souvent très cher, faute de reconnaissance de sa légitimité, même en cas de logement insalubre, dans notre pays où la propriété est si sacrée.

Le Syndicat des locataires renoue donc ici avec cette longue histoire d'autoréductions (3), en invoquant la situation d'exception que traverse notre société - une preuve de plus que la pandémie du Covid19 rebat sérieusement les cartes. Reste à espérer que ce *momentum* puisse être exploité au-delà de la crise actuelle, et permette dans sa foulée d'arracher des changements autres qu'éphémères et cosmétiques... Cela devra se faire de façon collective puisque, individuellement, la pratique est illégale et reste lourdement sanctionnée. Il faut donc espérer que ce sera bien compris comme un moyen d'action politique symbolique plus que comme un moyen effectif d'agir, en tout cas dans le rapport de forces actuel.

Le double discours du Syndicat des propriétaires et copropriétaires (SNPC)

Comme José Garcia le reconnaît (*Lire son interview p. 20*), certains indépendants, comme locataires d'un atelier, d'un entrepôt ou d'un magasin, souffrent parfois encore plus que les salariés louant leur habitation. En revanche, chez son homologue du SNPC, il y a une forme

Le Syndicat des propriétaires use d'une forme caricaturale de double discours

caricaturale de double discours et de double standard, en fonction des publics concernés.

Dans un entretien publié dans *Le Soir*, le directeur du SNPC, Patrick Willems, montre une bien plus grande empathie, en quelque sorte

□ □ □

LE SYNDICAT DES LOCATAIRES : 46 ANS DE LUTTE POUR LE DROIT À L'HABITAT

Le Syndicat des locataires de logement social a été fondé en 1974 par un noyau de travailleurs sociaux et de locataires du Foyer bruxellois, pour défendre les intérêts de ces derniers. Et plus globalement, pour que soit enfin totalement reconnu le droit à l'habitat, à savoir « *le droit pour toute personne de jouir d'un habitat décent, dont la charge locative (loyer plus charges) soit compatible avec ses revenus* ». Depuis 1990, le Syndicat a élargi son champ d'action à l'ensemble des locataires, y compris du secteur privé. Sa devise : informer, défendre et organiser les locataires dans ce combat. A cet effet, il organise également des consultations juridiques pour tout locataire rencontrant des problèmes de logement (pour tout renseignement ou rendez-vous : 02/522.98.69).

Le Syndicat est reconnu en éducation permanente par la Communauté française, et également en tant que groupe expert auprès de la région bruxelloise, et est membre de la Confédération européenne des usagers de l'habitat social et de

l'Alliance internationale des locataires. Entre autres actions, le Syndicat des locataires a soutenu « *la Croisade des sans-abri* » dans les années nonante, ou encore l'opposition à toute une série de tentatives d'expulsions de locataires par des bailleurs privés, mais aussi de la part de certaines sociétés de logement « social ». Il lutte également depuis des années contre la spéculation immobilière et le nombre scandaleux de logements vides, notamment en région bruxelloise, et pour un renforcement de l'arsenal législatif en vue de réquisitionner ceux-ci, à des fins de relogement des personnes précarisées.

Quant à son Secrétaire général depuis plus de trente ans, le turbulent et truculent José Garcia, inlassable combattant du droit au logement, il fait figure de personnalité de référence sur ce terrain, étant à ce titre très souvent invité sur les plateaux télé et radio, où son « parler vrai » et son langage aussi direct que combatif tranche agréablement avec les discours convenus et la traditionnelle langue de bois.

□ □ □

« KOTS » ÉTUDIANTS : LES BAILLEURS DANS

Le Syndicat des locataires plaide aussi pour l'exonération du paiement du loyer des « kots » étudiants en faveur des jeunes qui ne peuvent plus occuper ceux-ci, pour cause de confinement. Mais, ici aussi, le SNPC s'y refuse, arguant du fait que, même en temps ordinaire, les baux étudiants courent – et les loyers afférents sont exigibles – durant les congés, y compris les grandes vacances, soit de longues périodes de non-occupation des biens loués.

Un argument que José Garcia réfute catégoriquement, en soulignant que « *une fois de plus, le lobby des bailleurs s'appuie sur des éléments qui ne sont pas faux en soi, mais totalement non pertinents comme arguments, en l'espèce. Car s'il est*

vrai que, dans toute location, pas seulement d'un kot, d'ailleurs, il y a des périodes d'« inoccupation », notamment durant les congés, où le locataire est quand même tenu d'acquitter son loyer, en l'occurrence, le contexte est totalement différent : il s'agit d'une contrainte légale, les étudiants qui sont dans leur famille se voient interdire de rejoindre leur kot ! En outre, pour des raisons pratiques, de logistique, de refus de la solitude... beaucoup ont opté pour passer leur confinement chez leurs parents, ce qui est logique ». Ce qui justifie la demande d'être exempté, à tout le moins en partie, de loyer pour ces studios inoccupés. Faire, comme l'organe corporatiste des bailleurs, un tel parallèle avec la situation « normale » et les vacances

une solidarité « de classe »... envers ceux qu'il appelle les « commerçants contraints », étranglés par leur bail commercial, alors qu'ils se retrouvent quasi ruinés : « Une fois qu'ils introduisent leur n° de TVA sur le site [du SPF Finances – Indépendants et professions libérales], beaucoup d'indépendants et d'entrepreneurs se rendent compte qu'ils n'ont pas droit à l'aide financière... »

Cependant, outre ce phénomène d'« entre soi », de proximité et donc « d'identification » entre membres de la classe moyenne commerçante, si le SNPC se montre ici d'une remarquable in-

dulgence, c'est sans doute aussi parce qu'il sait que, selon l'adage, « On ne peut faire saigner une pierre ». Autrement dit, que les indépendants en question sont absolument incapables de faire face à ces charges littéralement impayables (et, pour une fois, on ne parle pas des prétendues « charges sociales » ou, en bon français, des cotisations patronales). Et qu'au cas où, écrasés par ces loyers faramineux, les commerçants et artisans étaient poussés à la faillite, c'est tout le secteur de l'immobilier commercial qui risquerait de s'effondrer avec eux.

Enfin, en admettant même que cette

« mansuétude » soit avant tout motivée par des sentiments louables, elle contraste alors de manière frappante avec le sort réservé aux locataires ordinaires. Car à leur égard (plus exactement à leur encontre), le même communiqué du SNPC fait preuve de beaucoup moins d'altruisme, de désintéressement et de bonne volonté, en avançant à l'inverse toute une

Quand il s'agit de leurs propres revenus, la perspective de les voir baisser est intolérable aux propriétaires

série de considérations des plus douteuses, où le cynisme le dispute à la pire mauvaise foi.

Ainsi, après avoir rappelé que « les locataires continuent à jouir de leur bien tout à fait normalement » (ce qui relève au mieux de l'inconscience la plus choquante, quand on connaît les conditions de confinement des familles des milieux modestes), le texte poursuit en prétendant que « pour la plupart de nos concitoyens, en raison des mesures mises en place, leurs revenus, même si inférieurs, devraient leur permettre de faire face à leurs dépenses de loyer ».

Comment le lobby des bailleurs peut-il prétendre que les revenus de remplacement alloués par l'Etat, dont il est bien obligé de reconnaître lui-même qu'ils constituent une perte financière par rapport aux salaires comme aux revenus antérieurs des indépendants, permettraient néanmoins à l'ensemble des locataires de continuer à honorer leur loyer, « comme si de rien n'était » ? *Business as usual*, en quelque sorte. Pourtant, bizarrement, quand il s'agit de leurs propres revenus, la perspective de les voir baisser, même un tant soit peu, devient soudain intolérable...

La paille et la poutre

Last but not least, le communiqué du SNPC n'hésite pas à asséner un dernier sophisme pour soutenir son « bon droit » à réclamer le paiement intégral des loyers : « Il n'échappera pas non plus qu'en raison du confinement » (précisément) « nombre d'autres dépenses ne se feront pas » (*sic*). Or, sans même prendre en compte les facteurs qui ont *a contrario* contribué à faire du confinement une source de frais supplémentaires (la suppression des promotions dans les grandes surfaces, les dépenses de chauffage en journée, d'ordinaire supportées par l'employeur...), l'essentiel est ailleurs : comme le souligne José Garcia avec son bon sens et sa verve légendaires (*Lire son interview p. 20*), entendre le lobby des bailleurs user d'un tel alibi, c'est l'hôpital qui se moque de la charité... □

(1) (Source : <https://www.ababord.org/Les-greves-de-la-Fiat-Italie-1969>). Un mouvement qui a notamment été célébré et popularisé par le dramaturge communiste Dario Fo, à travers son spectacle « culte » : *On ne paye pas, on ne paye pas !* (https://fr.wikipedia.org/wiki/Faut_pas_payer_!)

(2) https://fr.wikipedia.org/wiki/Collectif_sans_ticket

(3) <https://syndicatdeslocataires.wordpress.com/2020/05/06/greve-des-loyers-belgique-1978/>,

<https://plus.lesoir.be/41405/article/2016-05-20/bruxelles-la-greve-du-loyer-est-payante>

(3) Signalons aussi que d'autres initiatives du même type sont prises, en vue de généraliser ce type d'actions : <https://syndicatdeslocataires.wordpress.com/2020/05/06/greve-des-loyers-belgique-1978/>, <https://www.grevedesloyers.be/>

UNE POSITION DE FORCE

«classiques», où le loyer est toujours dû, est le comble de la duplicité : comme si l'on vivait aujourd'hui une situation «ordinaire» !

... faute de force majeure !

Alors qu'on est au contraire typiquement dans un cas de force majeure, qui plus est tout à fait imprévisible. Tandis que le paiement du loyer durant les vacances scolaires est un élément prévu par leur contrat de bail, qu'ils ont accepté et signé... Hélas, comme le dénonce le secrétaire du Syndicat des locataires « en matière de droit du logement et du bail, figurez-vous que le cas de force majeure n'existe pas La meilleure preuve est que même la mort n'est pas considérée comme un tel cas : le décès d'un locataire ne met pas

fin ipso facto au bail. Les obligations qui y sont liées continuent donc à s'appliquer, et les héritiers doivent poursuivre le paiement du logement, ou demander une rupture du bail, mais avec le préavis et les indemnités d'usage. Cette particularité du droit locatif rend les juges tout à fait impuissants face à des situations telles que celle des koteurs, qui concerne des dizaines de milliers de jeunes gens « piégés », mais qui ne peuvent donc pour autant invoquer la force majeure ».

Pour José Garcia, un argument supplémentaire plaidant en faveur de changements législatifs urgents en matière de droit du bail, pour que la loi du plus fort n'y soit plus la règle quasi générale.