

L'organisation juridique des nouveaux modes d'habiter en Wallonie

Nicolas BERNARD

Formation CPDT

10 mai 2022



Plan

- I. Forme juridique
- II. Urbanisme
- III. Salubrité
- IV. Domiciliation
- V. Allocations sociales (cohabitation)

I. FORME JURIDIQUE

I. Bail de colocation

A. DÉFINITION : UNE TROP FRÉQUENTE MÉCOMPRÉHENSION

« La location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. L'habitation prise en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires »

➤ art. 2, 2° , du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au₄ bail d'habitation

B. SOLIDARITÉ ENTRE LOCATAIRES

1. Obligatoire

- art. 2, 2° , du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

2. Conséquences

C. PACTE DE COLOCATION

1. Obligatoire

- art. 71, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

2. Précoce

- art. 2, 2^o , du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

3. Extensif

- art. 71, al. 4, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

4. Modèle-type

- art. 75 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et AGW du 28 juin 2018

5. Un échappatoire commode

D. SOUS-LOCATION

1. *Facilitée ?*

- art. 41 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

2. *Comparaison avec le bail étudiant*

- art. 82 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

E. LE SPECTRE DU « COLIVING »

F. L'IMPORTANCE D'UN BAIL DE COLOCATION

1. Pour l'urbanisme (exemption de permis)

- *arrêt du Conseil d'État du 20 avril 2017, Ottignies – Louvain-la-Neuve (vs. arrêt du Conseil d'État du 4 mai 2017, Bicak)*
- *travaux préparatoires du Code de développement territorial (Doc., Parl. w., sess. 2015-2016, n° 307/342, p. 3)*

2. Pour la salubrité (assouplissement des normes et exemption de permis de location)

- *art. 3 de l'AGW du 30 août 2007*
- *art. 9, al. 2, 2° , du Code wallon de l'habitation durable*

II. Copropriété

A. CONSÉCRATION JURIDIQUE DE LA « COPROPRIÉTÉ VOLONTAIRE »

- Loi du 4 février 2020 et art. 3.76 du Code civil

B. EXTINCTION DE LA COPROPRIÉTÉ VOLONTAIRE

1. *À durée déterminée*

- art. 3.77, al. 2, du Code civil

2. *À durée indéterminée*

- art. 3.77, al. 3 et 4, du Code civil

III. Coopérative

A. DES MOTIVATIONS MULTIPLES

B. UN DÉFICIT D'EFFECTIVITÉ SUR LE TERRAIN

C. LES APPORTS DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS (2019)

1. *Définition (« satisfaction des besoins [...] de ses actionnaires »)*

- art. 6:1 du CSA

2. *Agrément*

- art. 8:4 du CSA

3. *Entreprise sociale*

- art. 8:5 du CSA

D. LES QUESTIONS JURIDIQUES QUE SOULÈVENT LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS

1. *Double qualité actionnaire-usager*
2. *Statut de l'habitant-coopérateur*
3. *Apports du coopérateur*
4. *Avantages patrimoniaux (directs ou indirects)*
5. *Remboursement des parts*

6. *Exclusion*

7. *Décès*

8. *Relation au logement*

E. LES OBSTACLES FINANCIERS

1. Accès au crédit hypothécaire

2. Éligibilité aux aides, primes et avantages fiscaux

IV. Community land trust

A. ABSENCE DE CONSÉCRATION JURIDIQUE

B. MODIFICATIONS APPORTÉES AU DROIT DE SUPERFICIE

1. *Volumes*

- art. 3.177 du Code civil

2. *Qualité du constituant*

- art. 3.77, al. 3 et 4, du Code civil

3. Bâtiments préexistants

- art. 3.179 du Code civil

4. Durée

a) régime normal

- art. 3.180, al. 1er, du Code civil

b) perpétuité

- art. 3.180, al. 2, du Code civil

5. Charges, impositions et réparations

- art. 3.185 du Code civil

V. Convention d'occupation précaire

- A. APPLICATION (HABITATS INTERGÉNÉRATIONNELS)
- B. RISQUE DE DISCRIMINATION
- C. RISQUE DE SOUS-PROTECTION
- D. RISQUE DE REQUALIFICATION

VI. Bail glissant

A. CONSÉCRATION JURIDIQUE

- art. 1, 38° , du Code wallon de l'habitation durable
- art. 85 et s. du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

B. DÉSIGNATION DES ACTEURS HABILITÉS

- AGW du 5 juillet 2018

C. QUELLE DURÉE APRÈS GLISSEMENT ?!

D. QUELLE VALEUR AJOUTÉE (PAR RAPPORT AUX A.I.S. NOTAMMENT) ?

II. URBANISME

I. Le permis d'urbanisme

A. ACTES ASSUJETTIS À PERMIS

1. « *Transformer une construction existante* »

Transformer = « les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural »

➤ art. D.IV.4, al. 1^{er}, 5^o , du CoDT

B. « Créer un nouveau logement dans une construction existante »

➤ art. D.IV.4, al. 1^{er}, 6^o , du CoDT

changement (par rapport au CWATUPE) :

créer un nouveau logement dans une construction existante = « créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial ».

➤ art.. D.IV.4, al. 2, du CoDT

Appréciation :

- une définition qui semble extensive mais qui est à lire en creux
- ratio legis : donner une base objective d'appréciation aux communes
- il faut un « nouvel ensemble », qui comprenne l'ensemble des « fonctions de base » de l'habitat
- insistance sur « l'usage privatif et exclusif »

Travaux préparatoires :

- « sont visés tous les logements qui comportent l'ensemble des fonctions de base (unifamilial, appartement, studio, kot, résidence-service, logement collectif c'est-à-dire dont certaines fonctions de base sont partagées, etc.) »
- « ne nécessiteront pas de permis [...] l'utilisation en colocation d'un logement unifamilial existant ou d'un appartement pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un kot »
- « nécessiteront un permis d'urbanisme [...] l'utilisation d'un logement unifamilial ou d'un appartement en kots »

➤ *Doc., Parl. w., sess. 2015-2016, n° 307/342, p. 3.*

3. « *Modifier la destination de tout ou partie d'un bien...* »

« ...pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :

- l'impact sur l'espace environnant
- la fonction principale du bâtiment »

➤ art. D.IV.4, al. 1^{er}, 7^o , du CoDT

3 changements (par rapport au CWATUPE)

a) la modification de la destination du bien englobe expressément « la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot »

➤ art. D.IV.4, al. 1^{er}, 7^o , du CoDT

b) « La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7^o chez l'habitant n'est pas soumise à permis »

➤ art. D.IV.4, al. 3, du CoDT

c) la liste en question précise que
« l'utilisation en tant que chambre
d'étudiant occupée à titre de kot, d'une
ou plusieurs pièces existantes est une
modification de destination de tout ou
partie d'un bien »

➤ art. R.IV.4-1, al. 2, du CoDT

Travaux préparatoires :

- « ne nécessiteront pas de permis [...] l'aménagement d'une chambre existante ou la création d'une nouvelle chambre dans le cadre des logements-kangourous ou de l'accueil d'un parent »
- « nécessiteront un permis d'urbanisme : [...]
 - h) dans le cadre des logements-kangourous, la création d'un nouvel ensemble indépendant avec toutes les fonctions de base;
 - i) la création ou l'utilisation de deux chambres à titre de kots;
 - j) l'adjonction d'un nouveau kot (chambre) dans un kot d'étudiants »

➤ *Doc., Parl. w., sess. 2015-2016, n° 307/342, p. 3.*

4. « *Construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes* »

construire ou placer des installations fixes = « le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé »

➤ art.. D.IV.4, al. 1^{er}, 1^o , du CoDT

5. « *Utiliser habituellement un terrain pour [...] le placement d'une ou plusieurs installations mobiles* »

« ...telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés et tentes », à l'exception des installations de type touristique

➤ art. D.IV.4, al. 1^{er}, 15° , b), du CoDT

- a) différence avec la « construction » ?
- b) « mobile » ?
- c) impact d'une domiciliation *provisoire* ?
- d) permis d'urbanisme à durée *limitée*

B. RÈGLES TRANSVERSALES

1. Commission de l'infraction par tolérance

« [L]es infractions commises peuvent être imputées [...] au propriétaire du bien en ce compris lorsqu'il y a consenti ou toléré le placement d'installations fixes ou mobiles »

➤ art. D.VII.2, 2° , du CoDT

➔ exonération du propriétaire de la parcelle en cas de passage d'une occupation occasionnelle à une occupation permanente ?

2. *Relativisation de l'importance de l'affectation planologique*

« Sont constitutifs d'infraction les faits suivants : [...] à l'exception des actes et travaux autorisés en dérogation ou exonérés de permis, le non-respect des prescriptions des plans de secteur et des normes du guide régional d'urbanisme »

➤ art. D.VII.1, § 1^{er}, 4^o , du CoDT

➔ la question du permis d'urbanisme devient (encore plus) centrale

II. Directives communales

A. DESCRIPTION

1. *Une réalité qui essaime*

- En Région wallonne : Charleroi, Namur, Liège, Sambreville, Visé...
- ...et en Région bruxelloise : Bruxelles-Ville, Schaerbeek, Jette, etc.

2. Un contenu strict

- prohibition de toute découpe lorsque la superficie totale des niveaux habitables est inférieure à un certain seuil (180 m² à Namur et, même, 200 m² à Charleroi)

- au-delà de ce seuil, l'opération peut commencer à s'envisager, moyennant le respect de plusieurs conditions :
 - à Namur, le maintien au rez-de-chaussée et au premier étage d'un logement familial de trois chambres minimum et d'une superficie brute habitable de 180 m² minimum
 - à Charleroi, l'obligation pour tout appartement d'une chambre ainsi créé d'atteindre la superficie minimale de 60 m²
 - ...

B. LÉGALITÉ

1. *Force obligatoire ?*

Un flottement terminologique (« directives », « lignes de conduite », « prises de position », ...) qui traduit un embarras communal

2. L'examen obligatoirement individuel de la demande de permis

- « S'il n'est pas interdit à une autorité de se fixer une ligne de conduite, l'appréciation de la conformité d'un projet avec le bon aménagement des lieux doit toutefois se faire au cas par cas, selon les circonstances propres de chaque affaire », attendu que « cette appréciation doit ressortir de la motivation de la décision statuant sur la demande de permis, qui doit faire apparaître un examen effectif du respect du bon aménagement des lieux »

(Conseil d'État, 25 septembre 2001, Minet, à propos d'une « politique générale d'interdiction des hangars semi-circulaires »)

- « Il s'agit de donner à l'administration de l'urbanisme des lignes de conduite non contraignantes mettant en avant les critères avec lesquels il y a lieu d'apprécier l'opportunité d'octroyer ou pas un permis. Il est certain que ces lignes de conduite n'exonèrent pas l'administration d'examiner chaque cas individuellement »

(O. CENCIG, échevine du logement à Charleroi, 2015)

3. *Des recommandations qui ne sauraient tenir lieu de motivation*

4. *Conformité au droit (international) de propriété ?*

a) les restrictions au droit de propriété doivent être prévues par une *loi...*

b) ...et respecter un juste rapport de proportionnalité

III. SALUBRITÉ

I. Normes

A. LE RÉGIME GÉNÉRAL

1. *Contenu*

- Art. 3 et s. du Code wallon de l'habitation durable, et AGW du 30 août 2007

2. *Champ d'application (uniquement aux logements loués ?)*

- art. 3 du Code wallon de l'habitation durable

B. MODULATION (SURCROÎT DE SÉVÉRITÉ)

1. *Pour les logements « collectifs »*
2. *Pour les logements « à créer » (« logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment »)*
3. *Pour les logements « bénéficiant d'une aide de la Région »*

➤ art. 18, § 2, 20 et 21, de l'AGW du 30 août 2007

C. SOUPLESSE(S)

1. *« Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages [...] est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties »*

➤ art. 3 de l'AGW du 30 août 2007

2. *Exigences de superficie moindre pour les logements « dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant » (pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1^{er} janvier 2004)*

➤ art. 18, § 3, de l'AGW du 30 août 2007

D. LE NOUVEAU RÉGIME APPLICABLE AUX « HABITATIONS LÉGÈRES »

1. *Des normes adaptées (sécurité, équipements sanitaires, éclairage naturel, superficie, ...)*

➤ art. 21/1 à 21/11 de l'AGW du 30 août 2007

2. *Des exigences renforcées pour les habitations légères « mises à disposition à titre onéreux » (équipements sanitaires et superficie)*

➤ art. 21/12 de l'AGW du 30 août 2007

3. *Une diligence exécutive dans la correction du texte à saluer*

- AGW du 20 mai 2021

4. *En amont, a-t-on bien affaire à une habitation légère au sens juridique du terme (non bâtie et non immeuble donc) ?*

- art. 1^{er}, 40° , du Code wallon de l'habitation durable

II. Règle procédurale : le permis de location

A. CHAMP D'APPLICATION

- logements collectifs
- aux petits logements individuels
- habitations légères (quelle que soit donc leur taille)

... loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants

➤ art. 9, al. 1er, du Code wallon du logement et de l'habitat durable

logement collectif = « logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage »

petit logement individuel = : le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m²

B. EXEMPTIONS

- « logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage [...] liées par un contrat de colocation »
- logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse par quatre personnes
 - art. 9, al. 2, du Code wallon du logement et de l'habitat durable

C. NORMES DE FOND À RESPECTER

1. *Régime général*

➤ art. 9, al. 2, du Code wallon du logement et de l'habitat durable

- critères de salubrité
- obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie
- règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie
- inviolabilité du domicile et respect de la vie privée (fermeture à clé des locaux à usage individuel et boîtes aux lettres fermant à clé)

- avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- disposer du certificat de performance énergétique du bâtiment ainsi que de la preuve du contrôle des installations de chauffage exigé par la législation en la matière
 - art. 9, al. 2, du Code wallon du logement et de l'habitat durable

2. Normes propre aux habitations légères

- critères de salubrité, sécurité et surpeuplement
- obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie
- réglementations communales en matière de salubrité et de sécurité incendie relatives à l'habitation légère (avec éventuel avis préalable de l'administration)
- avoir été construites, aménagées ou créées dans le respect dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme

IV. DOMICILIATION

I. Principes généraux

A. LA PRATIQUE (DISPARATE ET PARFOIS ILLÉGALE)

B. UNE OBLIGATION DANS LE CHEF DE L'HABITANT...

- art. 1^{er}, § 1^{er}, 1^o , al. 1^{er}, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population
- art. 7, § 1^{er}, al. 1^{er}, et § 4, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers

C. ... ET UN « DROIT SUBJECTIF »

- Cass., 17 novembre 1994

D. UNE INTERDICTION CORRÉLATIVE D'INTERDIRE
(DE SE DOMICILIER), DE LA PART DU
PROPRIÉTAIRE

E. UNE OBLIGATION DANS LE CHEF DE LA
COMMUNE

F. LA NOTION, PUREMENT FACTUELLE, DE
« SÉJOUR EFFECTIF »

- art. 16, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers

G. LA PHILOSOPHIE (STATISTIQUE) SOUS-JACENTE

- C.E., 27 novembre 2014, *commune de Tellin*, n° 229.392

II. Règles particulières

A. INSCRIPTION PROVISOIRE

1. *Cas de figure : établissement « dans un logement dont l'occupation permanente n'est pas autorisée pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire »*
2. *Une (double) obligation de domiciliation qui reste intacte...*

3. ...*mais une inscription « provisoire »*

- art. 1^{er}, § 1^{er}, 1^o , al. 2, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population

a) signification

b) conséquences pour l'occupant

c) régularisation ?

- C.E., 27 novembre 2014, *commune de Tellin*, n° 229.392

d) une condition occultée : le constat *préalable* d'illégalité

e) le risque de stigmatisation

- circulaire du 22 décembre 2015

B. INSCRIPTION EN « DEMEURE MOBILE »

- art. 1^{er}, § 2, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population
- art. 20, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers

1. *Séjour au moins six mois par an à une « adresse fixe »*

➔ inscription classique, à cet adresse

2. *À défaut*

➔ adresse de référence :

- chez une personne physique
- chez une personne morale

C. MODALITÉS MATÉRIELLES DE L'INSCRIPTION D'UN HABITAT DIT ALTERNATIF

➤ circulaire fédérale « Best address » du 4 novembre 2020

1. *Nouveaux vocables (« emplacement », « parcelle non bâtie », « poste d'amarrage », etc.)*
2. *Nouvelle méthodologie d'attribution de numéro de police*

V. ALLOCATIONS SOCIALES (COHABITATION)

I. Revenir au droit

A. DÉFINITION DE LA COHABITATION

1. *La loi*

a) revenu d'intégration sociale

(art. 14, § 1^{er}, 1^o , de la loi du 26/5/2002)

« Il faut entendre par cohabitation le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères »

b) chômage

(art. 59, al. 1^{er}, de l'arrêté ministériel du 26/11/1991)

« Il faut entendre par cohabitation le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères ».

c) garantie de revenus aux personnes âgées

(art. 6, § 1^{er}, al. 3, de la loi du 22/3/2001)

« Sont censés partager la même résidence principale, le demandeur et toute autre personne qui réside habituellement avec lui au même endroit ».

2. *La jurisprudence dominante (R.I.S. et chômage)*

- a) condition cumulative (vie sous le même toit *ET* règlement principalement en commun des questions ménagères)
- b) vie sous le même toit :
 - partage d'espaces *signifiants* (« principales pièces de vie ») : la chambre par exemple, et non pas simplement la cuisine, le séjour ou encore les sanitaires
 - indice de cohabitation : accès libre à toutes les pièces du logement
 - une certaine pérennité

c) règlement principalement en commun des questions ménagères :

- mise en commun des ressources (« pouvoir d'achat unifié »)
- économie d'échelle (« avantage économique et financier »), partage de frais... *signifiants* : pas le loyer ou les charges, par exemple, mais la nourriture, l'habillement, les soins de santé, etc.
- partage des tâches domestiques (lessives, entretien du logement, courses, préparation des repas, prise des repas, etc.)

d) absence d'incidence :

- d'une éventuelle relation affective
- d'une adresse commune

3. *Fixation de la jurisprudence*

a) arrêt de la Cour de cassation du 9/10/2017

Des colocataires chômeurs ont reçu le taux isolé, malgré :

- le partage de plusieurs espaces de vie (salon, cuisine, salle de bain et sanitaires)
- l'existence d'une seule sonnette
- le paiement à plusieurs du loyer

Pourquoi ?

- les différents occupants ne se connaissaient pas
- ils ont signé leur contrat de sous-location (avec le locataire principal) à des moments différents
- la sonnette comporte des codes différenciés pour chaque occupant
- les chambres sont toutes munies d'un système de fermeture à clef
- il est possible de faire à manger de manière individuelle dans chacune des chambres (grâce à une petite cuisinière et un four à micro-ondes)

b) arrêt de la Cour de cassation du 22/1/2018

Deux sœurs chômeuses ont reçu le taux isolé, malgré :

- le partage d'un même immeuble unifamilial
- le paiement en commun des factures d'électricité, de mazout et d'eau
- l'existence d'une seule salle de bain et d'une seule toilette (!)

Pourquoi ?

- paiement séparé de la taxe communale et de la redevance radio-télévision
- les sœurs occupaient chacune un étage
- mésentente « profonde » entre elles
- la sœur occupant le rez, dépourvu de salle, de bain se débrouillait pour ne pas avoir à utiliser celle de sa sœur. Idem pour la toilette (!)
- courses séparées
- lessives séparées

II. Défaire le lien entre domiciliation et cohabitation

A. UN IMPACT DIFFÉRENT SUIVANT LES RÉGLEMENTATIONS

1. *Chômage et R.I.S.*

- en théorie, pas d'impact, au vu de la définition...
- ...mais par facilité, certains organismes sociaux recourent aux données de la domiciliation

2. *GRAPA*

Un impact (négatif), au vu de la définition

3. *Handicapés*

Un impact, au vu de la définition, mais positif

4. *Mutuelle*

Un impact (négatif), car renvoi aux données du registre national des personnes physiques

B. COMPORTEMENTS DES COMMUNES

1. *Couplage inscription domiciliaire –
enregistrement de la composition de ménage*

(circulaire du 30/8/2013)

2. *Rangement parfois trop rapide des intéressés
dans la même composition de ménage (« TI
141 : membre du ménage »), au motif qu'ils
vivent à plusieurs sous le même toit*

C. PARADES

1. *Réclamer un « TI 140 : personne de référence du ménage »*

(Instructions générales du 31 mars 2019)

« L'intéressé constitue un ménage isolé si plusieurs éléments de fait le démontrent (exemple: l'intéressé dispose d'une cuisine et d'une salle de bain séparée, l'intéressé peut présenter des factures séparées pour les dépenses de téléphone, d'Internet et/ou les consommations énergétiques, l'intéressé peut démontrer par le biais d'un bail enregistré qu'il loue une partie de l'habitation des autres occupants, il y a des entrées séparées, des sonnettes et des boîtes aux lettres séparées...) »

2. *Demander une sous-numérotation*

a) Une pratique qui essaime...

b) ...qui est même coulée dans certains règlements :

- « Les ménages jouissant, dans un logement collectif, d'une ou plusieurs pièces d'habitation à usage individuel, peuvent recevoir un numéro d'identification dans le cas où le bâtiment [...] est lui-même reconnu comme un logement collectif » (Règlement communal de Charleroi du 20/11/2017)
- « Considérant que la seule numérotation de l'immeuble est insuffisante lorsqu'il s'agit d'un immeuble abritant de nombreuses entités et qu'il conviendrait de procéder au sous-numérotage officiel de celles-ci » (Règlement général de police de Koekelberg du 17/10/2016)

c) ...et qui est imposée d'ailleurs par le pouvoir fédéral dans certaines circonstances : « Si sur la base des éléments de fait susmentionnés, il est constaté que l'habitation se compose de plusieurs unités d'habitation séparées, la commune prévoit un (des) numéro(s) d'habitation supplémentaire(s) » (*Instructions générales* du 31 mars 2019).

3. *Exciper du caractère particulier du logement*

(Instructions générales du 31 mars 2019)

a) logement collectif (et zorgwonen)

- non pas « code logement » 01 (pour « l'unité d'habitation principale »), mais code 03 (pour le « logement collectif » bruxellois)
- « les principes susmentionnés [relatifs à la composition du ménage] ne s'appliquent pas »
- « la détermination du caractère collectif d'un logement est une compétence exclusivement régionale »

b) « nouvelles formes d'habitat »

- « appliqué à certaines nouvelles formes d'habitat, telles que notamment "l'habitat kangourou", cela signifie que chaque situation de résidence doit être examinée séparément par la commune »
- « les éléments de fait susmentionnés doivent clairement montrer si l'habitation concernée se compose oui ou non de blocs d'habitation séparés et constitue bien un ensemble »

4. *Faire aboutir la réflexion (sur le caractère toujours adapté des Instructions générales par rapport à la jurisprudence de la Cour de cassation), initiée à l'époque par la bourgmestre f.f. d'Auderghem et aujourd'hui menée au sein de la Conférence des bourgmestres*

III. Interactions avec les législations régionales

A. « HABITAT SOLIDAIRE »

1. *Consécration législative*

➤ art. 1^{er}, 39° , du Code wallon de l'habitation durable

- logement comptant plusieurs ménages « dont au moins un en situation de précarité sociale »
- logement sous-tendu par un « projet de vie solidaire »

2. *La question du label*

a) un label déjà annoncé

- art. 85octies du Code wallon de l'habitation durable

b) faisable, la labellisation d'un « projet de vie solidaire » ?

c) vie sous le même toit :

- seule la chambre est potentiellement signifiante, mais difficile/délicat de vérifier si elle accueille d'autres personnes
- fermeture des pièces individuelles : vérifiable

d) règlement principalement en commun des questions ménagères :

- ressources : prouver l'absence de cagnotte ou de compte commun
- dépenses significantes (pas le loyer) :
 - gaz et électricité (si facture commune):
 - calorimètres ? chers (placement + relevé) (+/- 35 euros/an)
 - en tout état de cause, difficile d'imputer aux occupants l'absence de compteur individuel

➔ pas à prendre en compte

- nourriture, habillement, santé : montrer les paiements individuels
 - tâches domestiques : difficile de prouver leur réalisation individuelle
- e) suggestion : face aux difficultés de vérification de certains critères, labelliser une association garante plutôt ?
- f) à la limite, vu le caractère cumulatif de ces conditions, il suffit de montrer par exemple que les pièces de se vie peuvent se fermer à clef (ce qui invalide l'idée d'une vie sous le même toit) pour empêcher toute cohabitation

- g) au-delà du résultat de fond (le taux isolé), le label aura un autre effet avantageux, d'ordre procédural : rendre plus homogène et équitable la détermination même du taux (alors que pour l'instant, la décision varie souvent d'un CPAS à l'autre par exemple)

- h) le titulaire du label devra s'engager à communiquer à l'organisme social tout changement dans la situation de l'habitant (suppression de l'état de besoin par exemple)

B. BAIL DE COLOCATION

1. *Possibilité de se soustraire au bail de colocation (en ne concluant pas de pacte de colocation)*

- art. 2, 2°, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

➔ risque accru de cohabitation (car « preuve » du caractère intentionnel et non-circonstanciel de la vie en groupe)

2. Conclusion (obligatoire) d'un pacte de colocation extrêmement détaillé

➤ art. 72 du décret wallon du 15 mars 2018

La répartition du loyer, la répartition des charges (communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles), l'inventaire des biens meubles, les modalités de conclusion des contrats d'assurance, les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, les conditions de constitution et de libération de la garantie locative, les modalités de résolution des conflits entre les colocataires, ...

➔ risque encore plus accru de cohabitation (car indications éventuelles d'un partage des ressources, des frais, des charges, etc.)

C. LA NOTION URBANISTIQUE DE FAMILLE

- arrêt du Conseil d'État du 20 avril 2017, Ville d'Ottignies-LLN

L'installation d'une colocation dans un immeuble unifamilial ne modifie pas l'affectation unifamiliale de départ (et ne requiert dès lors *pas* de permis d'urbanisme)

➔ Risque accru de cohabitation ?

D. LA FIXATION DU LOYER DANS LES LOGEMENTS SOCIAUX

Le loyer étant fixé dans les logements sociaux en fonction directe des revenus des locataires, on compte beaucoup de décohabitations fictives (« veuves joyeuses »)

➔ Risque de décohabitation réelle (et émergence d'un matriarcat dans les cités) ?

E. SUBDIVISIONS NON DÉCLARÉES D'IMMEUBLES

Tenue dans l'ignorance de la subdivision de l'immeuble, la commune continue à ranger dans la même composition de ménage tous ceux qui s'inscrivent à cette adresse, malgré qu'il s'agisse d'appartements distincts

Merci pour votre attention !

nicolas.bernard@usaintlouis.be