

Etat des lieux de la législation et des évolutions en matière de colocation et d'habitat partagé

Nicolas BERNARD

Colloque Coloc-Actions

Bruxelles, 3 avril 2024



PREMIÈRE PARTIE

COLOCATION

I. Le (nouveau) régime juridique de la colocation

1. Définition

➤ art. 2, § 1^{er}, 34^o , du Code bruxellois du logement

« Location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur »

2. *Législation(s) applicable(s)*

- a) soumission du bail à ce régime spécifique de l'accord des parties seulement
 - art. 257 du Code bruxellois du logement en projet

- b) en sus, assujettissement du bail au régime de résidence principale (à l'exception de la résiliation par le preneur) si l'un des preneurs installe dans le bien loué sa résidence principale (avec l'accord du bailleur)
 - art. 258 du Code bruxellois du logement en projet

3. *Solidarité entre colocataires : obligatoire*

- art. 259 du Code bruxellois du logement en projet

4. *Résiliation anticipée*

a) par le bailleur

- congé de 6 mois
- lorsque la moitié des colocataires a donné congé

- art. 260, § 4, du Code bruxellois du logement en projet

b) par un colocataire

- congé de 2 mois
- trouver un « locataire de remplacement » (ou au moins « démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante »)...
- ...qui doit « présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer » (dans le respect des règles anti-discrimination)...
- ...et qui peut toujours, nonobstant, être refusé par les colocataires non sortants « pour de justes et raisonnables motifs »
- même à défaut de locataire de remplacement, extinction de la solidarité 6 mois après l'expiration du congé

➤ art. 260, § 2, 5 et 7, du Code bruxellois du logement en projet

5. *Pacte de colocation*

a) définition

➤ art. 2, § 1^{er}, 35° , du Code bruxellois du logement en projet

« Pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation tel que prévu par l'article 261, qui arrête leurs obligations respectives et qui contient au minimum : la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et de leur provenance, les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie, et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire »

b) régime applicable

➤ art. 261 du Code bruxellois du logement en projet

- vocation : « formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat »
- contenu : il « peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative »
- signature obligatoire par tous les colocataires
- adaptation en cas de résiliation anticipée

6. Divers

a) interdiction de mise à charge des colocataires du précompte immobilier

➤ art. 226 du Code bruxellois du logement

b) caractère intégralement impératif conféré aux dispositions relatives à la colocation

➤ art. 216 du Code bruxellois du logement

II. Questionnements

1. *La nécessité d'un consentement ?*
2. *L'impact sur le taux isolé du consentement ?*
3. *...et du caractère extensif du pacte ?*
4. *Pas de modèle de pacte de colocation*
5. *Enregistrement du pacte de colocation ?*
6. *Une solidarité impraticable ?*
7. *Quelle facilitation de la sous-location ?*
8. *Absence de transversalité du bail de colocation avec :*
 - *la police de l'urbanisme*
 - *la police de l'aide sociale (cohabitation)*

SECONDE PARTIE
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 ».

d) allocation pour handicapés

(art. 4 de l'arrêté royal du 6/7/1987)

- « Catégorie B » (taux intermédiaire) : les personnes qui « soit vivent seules, soit séjournent nuit et jour dans une institution de soins depuis trois mois au moins [...] ».
- « Catégorie C » (taux supérieur) : les personnes qui « soit sont établies en ménage, soit ont un ou plusieurs enfants à charge », attendu qu'« il ne peut y avoir, par ménage, qu'une seule personne qui perçoit » ce taux supérieur (et que si les deux personnes ressortissent de la catégorie C, chacune d'elles percevra taux intermédiaire).

e) mutuelle

(art. 124, § 3, et 225, § 4, de l'arrêté royal du 3/7/1996)

- « La preuve de la condition de cohabitation visée [...] résulte de l'information visée à l'article 3, alinéa 1^{er}, 5^o, de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, obtenue auprès du Registre national ».
- « Cette preuve résulte, en ce qui concerne la condition de cohabitation, de l'information visée à l'article 3, alinéa 1^{er}, 5^o, de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, obtenue auprès du Registre national, exception faite des cas dans lesquels il ressort d'autres documents probants produits à cet effet que la situation à prendre en considération ne correspond pas ou plus avec l'information susvisée du Registre national ».

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
- d'un éventuel bail de colocation

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

B. ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET ADMINISTRATIVES RÉCENTES (ET FAVORABLES)

1. *Grapa (loi 8/12/2013)*
2. *Handicapés (arrêté royal 2/3/2021)*
3. *Artistes (arrêté royal 30/7/2022)*
4. *Coronavirus*
5. *Hébergement des victimes des inondations*
6. *Hébergement des réfugiés ukrainiens*

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 (néгатif), au vu de la définition

3. *Handicapés*

Un impact, au vu de la définition, mais positif

4. *Mutuelle*

Un impact (néгатif), 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 7/7/2023)

« 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. *Réclamer, à titre subsidiaire, un « TI 141 non apparenté »*

(Instructions générales du 7/7/2023)

Certaines communes refusent de donner *plus d'un* TI 140 par adresse

→ accepter, à défaut de mieux, un « TI 141 » (membre du ménage), mais demander alors qu'on y accole la mention « non apparenté »

3. *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 qui la/les contient est lui-même reconnu comme un logement collectif par le service Logement de la Ville de Soignies » (Règlement communal de Soignies, art. 18)
- Règlement général de police de Koekelberg (art. 62*bis*, § 2)
- ...

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 7/7/2023).

4. *Exciper du caractère particulier du logement*

(Instructions générales du 7/7/2023)

a) logement collectif

- non pas « code logement » 01 (pour « l'unité d'habitation principale ») dans le TI 140, mais code 02 (pour le « logement collectif » wallon) ou 03 (pour son équivalent 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) accueil provisoire à domicile de demandeurs d'asile (Flandre) :

- non pas « code logement » 01 (pour « l'unité d'habitation principale ») dans le TI 140, mais code 05
- « les principes susmentionnés [relatifs à la composition du ménage] ne s'appliquent pas »

- c) accueil provisoire à domicile de « citoyens dont l'habitation est devenue inhabitable en raison de circonstances imprévues » (Flandre) :
- non pas « code logement » 01 (pour « l'unité d'habitation principale ») dans le TI 140, mais 05
 - « les principes susmentionnés [relatifs à la composition du ménage] ne s'appliquent pas »

d) zorgwonen – appartement supervisé (Flandre) :

- « code logement » 01 (pour « l'unité d'habitation principale ») dans le TI 140...
- ...mais « les occupants de l'unité d'habitation subordonnée sont toujours considérés comme constituant un ménage distinct tandis que ceux-ci sont inscrits au même numéro d'habitation que les occupants de l'unité d'habitation principal »

e) « 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 »

5. *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. *Consécutions législatives*

(art. 2, § 1^{er}, 25^o , du Code bruxellois du logement)

- logement sous-tendu par un projet de vie solidaire,
- initié ou non par une institution

- mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type,
- dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus pour accéder à un logement social)
- qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun
- sont exclus : les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière

2. *La question du label*

a) un label déjà annoncé

(art. 262 du Code bruxellois du logement)

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 deux autres effets 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)
- renverser la charge de la preuve

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. RÉGIONALISATION DU BAIL - COLOCATION

(ordonnance bruxelloise du 27/7/2017)

1. *Adhésion libre au régime de la colocation*

(art. 2, § 1^{er}, 34° et 35° , du Code bruxellois du logement)

➔ 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. 261, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement)

Répartition du loyer, ventilation des dégâts locatifs, entretiens et réparations, division des charges, inventaire des meubles et leur provenance, garantie locative, prise en charge des assurances, modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, etc.

→ 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 20/4/2017, 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

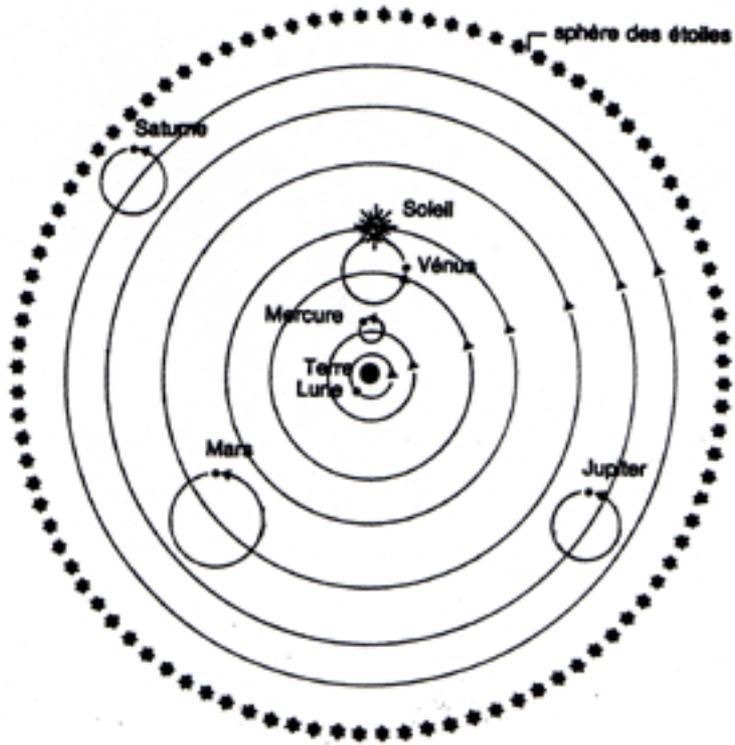
IV. Vers une individualisation des droits ?

- Simplement, adapter la loi à son temps : à l'époque, la famille traditionnelle épuisait la notion de vie à plusieurs...
- ...et le logement traditionnel épuisait la notion d'habitat
- Un statut (cohabitant) instauré d'abord à des fins budgétaires...
- ...et en guise de contrepartie à l'universalisation de l'aide sociale (loi du 8 juillet 1976)

- Un taux cohabitant qui pénalise d'abord les femmes
- Le taux cohabitant, une violation de la liberté (constitutionnelle) d'association ? Une atteinte au droit au respect de la vie privée et familiale (consacré par la Convention européenne des droits de l'homme) ? Une entorse au principe (communautaire) du libre choix de la résidence ?
- Un taux cohabitant qui oblige les particuliers à ruser et les habitats groupés à diluer leur identité collective

- Un arsenal législatif déjà saturé d'exceptions : senior résidant en maison de repos ou chez son enfant, handicapé en institution *ad hoc*, titulaire du R.I.S. en établissement psychiatrique, celui ou celle qui héberge une victime des inondations (ainsi que la personne hébergée elle-même), celui ou celle qui héberge un réfugié ukrainien...
- Un taux *ad hoc* ?
- Vertus et limites d'un label
- Une évaluation pécuniaire qui converge : 1,86 milliard
- Une automatisation des droits sociaux ?

- Ptolémée, le contre-exemple



Merci pour votre attention !

nicolasbernard@uclouvain.be