

Le logement pour étudiants sous l'angle juridique: contraintes et ouvertures

Nicolas Bernard

Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

TABLE DES MATIÈRES

I.	Introduction	2
II.	Une question de compétences?	2
III.	De l'opportunité d'un «bail étudiant»	4
IV.	Des normes – urbanistiques et de salubrité – trop sévères?	7
A.	Urbanisme	7
B.	Salubrité	8
V.	Le logement collectif pour étudiants	9
VI.	L'habitat intergénérationnel	11
VII.	Vers une implication de l'agence immobilière sociale?	11
VIII.	Les enjeux de la domiciliation	13
IX.	Conclusion	15

I. Introduction

1. Ces derniers temps, la problématique du logement pour étudiants a connu un véritable emballement au niveau régional, connaissant des développements – politiques¹ et scientifiques² – stimulants autant que vifs. Le flou, toutefois, continue à entourer de nombreuses questions d'ordre juridique. Occasion est ainsi donnée d'approfondir ce thème sous l'angle du droit, en déconstruisant au passage certaines idées reçues. Seront, plus spécifiquement, instruites les questions suivantes: rentre-t-il bien dans les attributions des Régions, tout d'abord, de traiter une matière comme celle-là? s'indique-t-il, ensuite, d'instaurer un «bail étudiant»? Par ailleurs, les normes (urbanistiques et de salubrité) en vigueur actuellement sont-elles de nature à décourager le développement du logement étudiant? Et quelle place occupe l'habitat collectif (ou intergénérationnel) dans la thématique générale du logement pour étudiants? Faut-il, au demeurant, appeler de ses vœux une implication (poussée) des agences immobilières sociales dans ce domaine? Quel(s) enjeu(x), enfin, recèle la question de la domiciliation des étudiants?

II. Une question de compétences?

2. Il est une ritournelle, entêtante, qui s'entonne par les autorités régionales sitôt qu'est évoquée la question de leur(s) compétence(s) juridique(s) en matière de logements pour étudiants: «la question ne nous regarde pas directement, elle est du ressort du pouvoir fédéral»! Voire... L'argument ne résiste pas à l'analyse, comme il sera donné à voir. Il n'est cependant pas dit que, par là, les Régions cherchent à se dérober à leurs responsabilités, mais à tout le moins pourraient-elles faire preuve de davantage de créativité.

Certes, deux des principales revendications étudiantes (contrat de location spécifique et gel du loyer) relèvent bien de la loi sur les baux de résidence principale³, d'émanation fédérale. Il n'empêche, des ouvertures sont possibles pour les Régions; détaillons-les.

3. D'abord, concernant l'encadrement des loyers, les Régions ont été dotées de compétences fiscales nouvelles en 2001, par la grâce des accords dits de la Saint-Polycarpe⁴. Parmi celles-ci figure non pas le pouvoir de toucher au revenu cadastral (apanage toujours du fédéral) mais bien la prérogative de substituer à cette base n'importe quelle autre pour la détermination du précompte immobilier⁵. Trop méconnue, cette faculté permettrait par exemple à une Région de calculer le précompte immobilier à partir non pas du revenu cadastral mais d'une quotité représentant la différence entre le loyer réellement demandé et un loyer de référence (qui refléterait les valeurs du marché par exemple). Ce système pourrait bien inciter à la modération des loyers: plus le loyer demandé est élevé et s'écarte du loyer de référence, plus grande, en effet, sera la base d'imposition⁶.

Dans le même registre du précompte immobilier, les Régions pourraient aussi décider, plus simplement, d'alourdir ou de réduire leur taux de taxation qui s'ap-

1. Voy. la proposition de décret relative à la création de logements «étudiants» déposée au Parlement wallon le 6 mai 2011, proposition sitôt retirée, le 25 octobre 2011, à la suite d'un désaccord entre partis de la majorité régionale (Doc. Parl. w., sess. 2010-2011, n° 383).
2. Voy. le colloque organisé au Parlement bruxellois le 29 novembre 2011 par l'Université libre de Bruxelles sur le thème «Le logement étudiant à Bruxelles. Enjeux et perspectives».
3. Section 2 («Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur») du chapitre II («Du louage des choses») du titre VIII («Du contrat de louage») du livre III («Des différentes manières dont on acquiert la propriété») du Code civil, introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, M.B., 22 février 1991.
4. Loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des Communautés et extension des compétences fiscales des Régions, M.B., 3 août 2001.
5. Voy. B. JURION, «Logement et fiscalité immobilière. Quelles politiques possibles pour les Régions?», *Le logement dans sa multidimensionnalité: une grande cause régionale*, sous la direction de Nicolas Bernard et Charles Mertens, Namur, Publications de la Région wallonne, collection Études et documents, 2005, pp. 161 et s.
6. Voy. N. BERNARD, «Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers», *Échos log.*, 2006, n° 1, pp. 6 et s.



plique au revenu cadastral suivant que le bailleur réclame un loyer inférieur ou supérieur audit loyer de référence. Loin d'être chimérique, cette piste de solution en forme d'incitant fiscal a été officiellement coulée dans le présent accord de majorité de la Région bruxelloise⁷.

4. S'agissant, ensuite, du bail étudiant, il se pourrait également que les Régions aient à leur disposition davantage de leviers que supposé. Sont-elles fondées, dit autrement, à édicter un régime locatif qui s'écarterait des règles fédérales du Code civil? La positive s'impose indubitablement. Ainsi, les entités régionales n'ont-elles pas, chacune⁸, adopté un bail de logement social très largement dérogoratoire à la loi sur les baux de résidence principale⁹?

Rappelons ainsi que les Régions sont, depuis 1980¹⁰ (et, pour Bruxelles, 1989¹¹), habilitées à traiter la matière du logement dans son ensemble. Certes, dans la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, la thématique du bail proprement dit n'apparaît point au rang des domaines dévolus aux pouvoirs fédérés et, pour cette raison, demeure dans la compétence «résiduelle» de l'État fédéral. Néanmoins, les Régions sont également pourvues de compétences dites *implicites*, en ce que «les décrets peuvent porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles les conseils ne sont pas compétents, dans la mesure où ces dispositions sont nécessaires à l'exercice de leur compétence»¹².

5. C'est sur pied entre autres de cette disposition que les Régions ont pu promulguer un régime locatif social presque intégralement distinct de celui du Code civil, sans aucunement méconnaître les règles répartitrices de compétence¹³.

Et, lorsqu'il s'est agi pour la Région de Bruxelles-Capitale plus spécifiquement d'imaginer un contrat de location type pour cette catégorie particulière d'habitations que sont les logements de transit gérés par les agences immobilières sociales, elle s'est adossée au même argument pour affirmer que «la présente convention d'occupation de logement de transit n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer»¹⁴. Il est vrai que le public – en désaffiliation sociale – visé par ce type d'habitat requiert certaines spécificités locatives, non autorisées en l'état par les règles classiques du bail de résidence principale¹⁵.

6. À cette aune, et en veillant à respecter scrupuleusement les garde-fous ici posés, il serait parfaitement envisageable pour les Régions d'adopter un régime locatif propre aux étudiants et ce, *sans attendre la régionalisation du bail* (qu'on n'en finit pas d'annoncer

7. «Des grilles de référence de loyers par quartier seront établies après consultation des représentants des locataires, propriétaires et des partenaires sociaux. Pour ce faire, il sera tenu compte des expériences-pilotes menées au niveau fédéral. Dès à présent et dans la perspective de la régionalisation de la compétence sur la réglementation des loyers, le Gouvernement préparera le cadre législatif et réglementaire permettant de valider ces grilles. Ces loyers de référence tiendront notamment et progressivement compte de la qualité énergétique des biens proposés. Le logement est un droit constitutionnel et un besoin fondamental à ce point prégnant qu'il ne peut être laissé à la seule détermination du marché. Dans cet esprit, le Gouvernement sera attentif aux loyers démesurés qui sont demandés par certains propriétaires. Seront étudiés, en fonction des disponibilités budgétaires, des incitants notamment fiscaux favorisant les propriétaires qui coopèrent aux objectifs sociaux et environnementaux du Gouvernement» (*Un développement régional durable au service des Bruxellois*, Accord de Gouvernement 2009-2014 de la Région de Bruxelles-Capitale, 12 juillet 2009, p. 24).
8. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996, arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007 et arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du logement, *M.B.*, 7 décembre 2007.
9. «La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y [est] pas dérogé par la législation et la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région bruxelloise et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail [...]» (art. 33 du bail-type établi par l'annexe n° 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996). Pour sa part, le Gouvernement wallon est autorisé à fixer, «s'il échet par dérogation aux dispositions du Code civil», les conditions d'accès et de location d'un logement social (art. 94, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code wallon du logement).
10. Art. 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980.
11. Loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, *M.B.*, 14 janvier 1989. Ce dont on trouvera confirmation au besoin dans les considérants B.3.3. de l'arrêt n° 95/98 de la Cour constitutionnelle du 16 septembre 1998 et B.10.2 de l'arrêt n° 69/2005 du 20 avril 2005 de la même Cour constitutionnelle.
12. Art. 10 de loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980. Outre la condition de nécessité imposée par cet article (les dispositions prises par les entités fédérées doivent être «nécessaires» à l'exercice des compétences de celles-ci), le procédé n'est admissible, ajoutent la Cour constitutionnelle et la section de législation du Conseil d'État, que moyennant le respect de deux conditions supplémentaires: la matière qui revient au législateur fédéral doit se prêter à un règlement ou une application différenciée et l'incidence sur la compétence sur laquelle il est empiété ne doit être que marginale. Voy. respectivement C.C., 30 juin 1988, n° 66/88 et C.C., 17 décembre 1997, n° 83/97, ainsi que l'avis de la section de législation du Conseil d'État rendu le 21 novembre 1994 à propos du décret de la Région wallonne concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, *Doc.*, Cons. Rég. w., sess. ord. 1994-1995, n° 297, p. 3, ou encore l'avis du Conseil d'État à propos de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 1991-1992, n° A-174/1, p. 10. Voy. sur la question G. CEREXHE, *Les compétences implicites et leur application en droit belge*, Bruxelles, Bruylant, 1989, ainsi que H. BRIBOSIA et J.-L. VAN BOXSTAELE, *Le partage des compétences dans la Belgique fédérale*, Bruges, La Charte, 1994.
13. C.C., 16 septembre 1998, n° 95/98: «La Région de Bruxelles-Capitale est compétente pour le logement [et] le législateur ordonnancier peut, lorsqu'il règle ces matières, intervenir aussi dans le domaine du droit commercial et du droit des sociétés ou dans celui de la législation organique des communes en invoquant l'application de l'article 10 lu en combinaison avec l'article 19, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 8 août 1980. Il est alors requis à cet effet que la réglementation adoptée soit nécessaire à l'exercice des compétences de la Région, que ces matières se prêtent à un régime différencié et que l'incidence des dispositions en cause sur ces matières ne soit que marginale» (considérant B.3.3). Voy. par ailleurs l'avis n° 22.449/9 du 21 juin 1993 de la section de législation du Conseil d'État, portant sur un avant-projet d'ordonnance relative au réaménagement des sites d'activité économique inexploités ou abandonnés.
14. Art. 1^{er}, al. 6, de la convention d'occupation de logement de transit portée par l'annexe V de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 28 mars 2008.
15. On veut, concrètement, pouvoir «tester» l'occupant (par une multiplication de conventions de courte durée) avant de le faire basculer le cas échéant, au terme de ce «temps d'épreuve», dans le cadre – davantage pérenne – du bail de résidence principale.



comme imminente...)¹⁶. La distance prise par rapport à la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale, par exemple, se justifierait d'ailleurs d'autant plus que, précisément, le logement étudiant n'a généralement *pas* pour vocation d'accueillir le siège du principal établissement du preneur.

Si, demain, la rédaction d'un bail étudiant devait être mise sur le métier, d'autres interrogations, de fond cette fois, émergeraient alors (qu'on va étudier maintenant), mais au moins cette question de la compétence peut-elle être évacuée. Continuer dès lors à servir cet argument revient à vouloir se défaire, de façon trop commode, sur d'autres niveaux de pouvoir.

III. De l'opportunité d'un «bail étudiant»

7. À public spécifique, régime locatif spécifique? Telle est la question qu'il y a lieu de se poser à propos des locataires étudiants; ces derniers, il est vrai, développent des modes de vie un peu particuliers, en termes de stabilité dans le bien notamment.

8. Commençons par admettre que les règles civiles du bail n'ont, certes, point été prises avec les étudiants à l'esprit. Il en résulte, au regard de la loi du 20 février 1991 par exemple, une série de difficultés pour cette population-là.

Alors, par exemple, qu'un étudiant est vivement encouragé à suivre une partie de son cursus à l'étranger (dans le cadre d'un programme Erasmus notamment), il sera contraint dans cette hypothèse de mettre un terme à son bail (moyennant indemnités le cas échéant), sans garantie aucune donc de pouvoir reprendre le fil de la location à son retour, quelques mois plus tard à peine. C'est que la sous-location est interdite, sauf accord exprès du bailleur. Et, à supposer qu'il soit donné, cet aval ne résout pas tout puisque, en tout état de cause, la sous-location n'est autorisée (à un particulier¹⁷) qu'à la double condition qu'elle ne porte que sur une partie du bien et que le sous-bailleur continue à habiter dans l'autre partie¹⁸, ce qui n'est

matériellement pas envisageable dans le cas présent. Difficile, dans ces conditions, de partir l'esprit dégagé à l'étranger...

Dans la même veine, et toujours à propos d'Erasmus, le bail de courte durée – le seul utilisé en pratique par les étudiants¹⁹ – n'est *pas* susceptible de prendre fin de manière anticipée²⁰, en théorie à tout le moins²¹. Un problème se pose dès lors à tous ceux qui ont l'opportunité de partir à l'étranger, ce dont ils ne pouvaient être assurés au jour de la conclusion du contrat de location.

Pour clore ce florilège non exhaustif, relevons encore le paradoxe suivant lequel la législation prohibe la multiplication des contrats de courte durée passés avec le même locataire²² (et ce, dans le but précisément de sauvegarder les intérêts de ce dernier) alors que, pour leur part, les étudiants refusent généralement de s'engager sur une période supérieure à un an, vu l'incertitude qui entoure la réussite de leurs examens.

9. Toutefois, à l'adresse de ceux qui épinglent une certaine rigidité de la loi du 20 février 1991 (au regard des préoccupations particulières des étudiants), il convient d'abord de signaler que certaines des revendications étudiantes, comme le bail de dix mois (plutôt que douze), peuvent très bien prendre place dans cette législation-là²³, pas si fermée à l'analyse²⁴. C'est une vue de l'esprit de croire que, au sein de la catégorie des baux de courte durée, seul le contrat d'un an est autorisé.

Plus généralement, il faut leur opposer que, justement, la loi du 20 février 1991 ne concerne *que* les biens affectés par le preneur (avec l'accord du bailleur) à sa résidence principale²⁵. Tous les autres types de logements résidentiels – dont les kots – tombent, eux, sous le coup du droit commun (art. 1714 à 1762*bis* du Code civil), significativement plus flexible. Du reste, les travaux préparatoires de la loi dite sur les baux de résidence principale cite nommément les «chambres d'étudiants» au rang des biens exclus du champ d'application²⁶.

Relevons, toutefois, qu'une mesure comme la prohibition des baux verbaux (et l'exigence corrélatrice de

16. Voy. Proposition de loi spéciale portant des réformes institutionnelles déposée le 5 mars 2008 au Sénat, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord. 2007-2008, n° 4-602/1. Voy. également le *Projet de déclaration de politique générale* adopté par les négociateurs du gouvernement fédéral le 1^{er} décembre 2011, p. 46: est soumise, là, à régionalisation «la location de biens destinés à l'habitation».

17. Si le preneur est, de fait, une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif, un établissement d'utilité publique ou encore une société à finalité sociale, la sous-location est autorisée sur la *totalité* du bien, à condition qu'elle profite à des personnes physiques «démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile» qui affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin (art. 4, § 2*bis*, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil). Il s'agissait, par là, de ratifier juridiquement le travail des agences immobilières sociales, dont un grand nombre fonctionne en effet sur le mode de la location/sous-location (plutôt que celui du contrat de gestion), en Région wallonne singulièrement.

18. Art. 4, § 2, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

19. On voit mal en effet les étudiants opter pour un contrat de neuf ans.

20. Art. 3, § 6, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

21. Le flou nimbant le texte de loi a suscité en effet des interprétations divergentes du prescrit, donnant lieu par là à des décisions de justice elles-mêmes en ordre dispersé. Voy. sur la question L. HERVE, «La durée du bail de résidence principale», *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît et al., Bruxelles, La Charte, 2006, pp. 211 et s.

22. Art. 3, § 6, al. 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

23. Art. 3, § 6, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

24. Pourvu, naturellement, que la durée choisie demeure compatible avec l'idée d'une résidence principale dans les lieux loués (c'est-à-dire un séjour effectif de l'intéressé *in situ* durant la majeure partie de l'année).

25. Art. 1^{er}, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

26. Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, *Commentaire des articles*, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 9.



contrats de location écrits) a été conçue pour s'appliquer simultanément au bail de résidence principale²⁷ et à «la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants»²⁸. Sur ce point, la différence de nature entre les deux types d'occupations n'a pas été jugée suffisamment prononcée pour justifier des divergences de régimes.

10. Cependant, on ne peut nier que le droit commun réponde plus adéquatement aux caractéristiques de la vie étudiante.

Ainsi, par rapport aux contrats portant sur la résidence principale du preneur²⁹, les baux – de droit commun – d'un an, par exemple, peuvent être prorogés *plus d'une fois* avec le même locataire, sans limite maximale. Et, même, cette reconduction est susceptible de s'opérer tacitement³⁰.

Ensuite, et dans la ligne, il est parfaitement possible dans ce cadre de conclure un contrat de quelques mois seulement, avec un résident Erasmus en transit dans notre pays par exemple³¹. L'intéressé, de fait, n'est pas censé installer sa résidence principale dans les lieux loués dans un laps de temps si court.

Par ailleurs, les parties sont libres de convenir d'une faculté de résiliation anticipée du bail, qu'ils assortissent du délai de préavis souhaité.

En ce qui concerne, enfin, la sous-location, c'est le régime inverse qui prévaut ici: elle est *autorisée*, à moins que le bailleur ne l'interdise formellement³².

11. Pour autant, la situation des étudiants est loin d'être ainsi réglée au sein du droit commun du bail, pour deux raisons au moins.

12. D'abord, certains étudiants – les étrangers notamment – n'ont d'autre endroit pour habiter que le logement locatif en question, qu'ils affectent tout naturellement dès lors à leur résidence principale, ce qui les fait tomber dans le champ de la loi du 20 février 1991. De même, les étudiants *mariés* font – logiquement –

de leur logement le siège de leur principal établissement.

En tout état de cause, jurisprudence³³ et doctrine³⁴ n'ont pas vu d'objection de principe à ce que s'applique au logement étudiant la loi sur les baux de résidence principale plutôt.

Signalons, de manière générale, que ce concept même de résidence principale est une question essentiellement factuelle, que ce soit en matière de domiciliation³⁵ ou d'aide sociale³⁶. À ce titre, elle est indépendante d'une quelconque formalisation administrative³⁷; la simple présence physique habituelle suffit donc à établir la résidence³⁸. En somme, «les éléments de fait sont déterminants pour apprécier l'effectivité du séjour dans une commune la plus grande partie de l'année», confirme le Conseil d'État³⁹.

Pour ce qui est toutefois des étudiants spécifiquement, à ce premier critère pourrait se greffer un autre, lié, lui, à l'indépendance – financière notamment – de l'intéressé. Ainsi, interrogé sur l'adéquation du concept de résidence principale aux étudiants, le ministre de l'Intérieur de l'époque a, au moment de la discussion sur la loi relative aux registres de la population, tenu à rappeler «qu'en ce qui concerne les étudiants, le premier critère est l'autonomie économique et sociale. Il ne suffit pas d'habiter seul, par exemple, dans une chambre d'étudiant; il faut également voler de ses propres ailes sur le plan économique et social, sinon on continue à faire partie d'un ménage d'où l'on est tout au plus temporairement absent»⁴⁰.

Relevons, à cet égard, que l'arrêté royal du 16 juillet 1992 sur les registres de la population dispose à la fois que «la résidence principale n'est pas modifiée par une absence temporaire» et que «sont considérés comme temporairement absents» les individus «qui séjournent, pour raisons d'études, en dehors du lieu de résidence du ménage auquel [ils] appartiennent»⁴¹. Nulle trace donc, ici, de l'autonomie pécuniaire, on le voit. Et, à cet égard, le tribunal civil de Bruxelles a jugé que «la dépendance financière n'est pas un critère

27. Art. 1^{er} bis, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer, *M.B.*, 5 juin 2007.

28. Art. 1714 bis du Code civil, introduit par l'art. 98 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007.

29. Art. 3, § 6, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

30. Art. 1738 du Code civil. Comp. avec l'art. 3, § 6, al. 4 et 5, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

31. Art. 1736, al. 1^{er}, du Code civil.

32. Art. 1717, al. 1^{er}, du Code civil.

33. J.P. Wavre, 3 janvier 1991, *J.T.*, 1991, p. 587.

34. «Selon les circonstances, la loi sur les baux de résidence principale peut s'appliquer aux logements d'étudiants dès lors qu'ils remplissent les conditions légales» (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 48).

35. «La détermination de la résidence principale se fonde sur une situation de fait, c'est-à-dire la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant la plus grande partie de l'année. Cette constatation s'effectue sur la base de différents éléments, notamment le lieu que rejoint l'intéressé après ses occupations professionnelles, le lieu de fréquentation scolaire des enfants, le lieu de travail, les consommations énergétiques et les frais de téléphone, le séjour habituel du conjoint ou des autres membres du ménage» (art. 16, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992).

36. «Le critère de résidence effective prévu par l'art. 1^{er} de la loi organique du 8 juillet 1976 fait référence à une situation de fait indépendamment de toute formalité juridique et notamment de l'inscription dans les registres de la commune. Ce serait ajouter à la loi d'exiger une telle inscription comme condition d'octroi de l'aide sociale» (Trib. trav. Bruxelles, 31 mars 1994, *Rev. dr. étr.*, 1994, p. 376). Voy. également C.E., 6 juin 1990, n° 35.054 et J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *Échos log.*, 2002, p. 117.

37. Voy., en matière d'aide sociale, Trib. trav. Bruxelles, 29 juin 1992, *Chr. D.S.*, 1993, p. 177, obs. J. FIERENS. Voy. également Trib. trav. Liège, 10 juin 1993, *Dr. Q.M.*, 1994, n° 3, p. 25 et C. trav. Liège, 22 juin 1998, *Chr. D.S.*, 2000, p. 170.

38. Voy. Ph. VERSAILLES, «Chez soi quelque part: vers le droit à la résidence?», *Chr. D.S.*, 1993, pp. 169 et s.

39. C.E. (VI^e ch., réf.), 7 février 2005, Gustin, n° 140.278, p. 13. Voy. également C.E. (VI^e ch.), 26 mai 2008, Leclercq, n° 183.377.

40. «Le critère des revenus joue un grand rôle. Ce qui importe pour un isolé, c'est non seulement la résidence principale, mais également l'autonomie» (projet de loi relatif aux registres de la population et aux cartes d'identité, Rapport fait au nom de la commission de l'Intérieur, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord. 1990-1991, n° 1150/2, pp. 21 et 22).

41. Art. 17 et 18, al. 1^{er}, 4^e, respectivement de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992.



déterminant pour qu'un séjour dans un lieu pour raisons d'études doive être considéré comme une absence temporaire. Le seul critère déterminant pour qu'un séjour dans un lieu pour raisons d'études doive être considéré comme une absence temporaire, est l'appartenance à un ménage résidant dans un autre lieu». Sur cette base, la juridiction a contraint la commune de Jette à inscrire dans ses registres un étudiant qui, s'il continuait à bénéficier du soutien financier de ses parents (séparés), a «effectivement et définitivement» quitté le domicile («et le ménage») de sa mère où il résidait auparavant⁴².

13. Ensuite, même présentant quelque souplesse par rapport à la loi du 20 février 1991, les règles du droit commun ne sauraient résoudre toutes les difficultés rencontrées.

Pour ce qui est tout d'abord de la sous-location, s'il est vrai qu'elle répond à des conditions moins strictes que dans le régime du bail de résidence principale, elle reste prohibée (pour le particulier) lorsque le bien qui en fait l'objet doit servir de résidence principale au sous-locataire⁴³. Même si le bien n'est que partiellement donné en sous-location, cette règle trouve à s'appliquer.

On sait, ensuite, que les étudiants désertent traditionnellement le logement loué durant les mois d'été, qu'ils passent en famille ou à l'étranger, quand bien même ils auraient des examens à représenter en seconde session. Pour cette raison, ils prisent les baux de dix mois. Mais il leur faut alors, à chaque rentrée académique, conclure un *nouveau* contrat de bail (et, surtout, se remettre en quête d'un nouveau logement le plus souvent). Il n'est pas sûr, à cet égard, que le recours au droit commun (plutôt qu'à la loi de 1991) apporte un remède plus efficace car, même dans ce cadre, il n'est point conféré au preneur le pouvoir de suspendre son bail pendant deux mois, sans acquitter les loyers y afférents.

14. En tout état de cause, à épouser trop étroitement les aspirations étudiantes, on risque d'induire certains effets pervers qui, *in fine*, porteront préjudice à ceux que l'on entend pourtant favoriser. Il en va ainsi du souhait de limitation à dix mois maximum de la durée du bail étudiant. Dans le contexte réglementaire actuel de libre fixation du loyer, rien n'empêchera le bailleur, en effet, pour compenser la perte de ces deux mois de loyer, d'en répartir le montant sur les dix mois restants. Le débours mensuel n'en sera que plus élevé et, au global, le coût annuel de la location n'aura pas reflué, alors que le séjour, lui, a été raccourci! On a, là, une manifestation éloquent du traditionnel effet dit de «rattrapage».

15. Une fois qu'on s'est accordé, le cas échéant, sur

l'opportunité d'un bail étudiant, tout reste à faire. Sans même aborder le contenu, de nombreuses questions – de nature plutôt méthodologie ou stratégique – restent en effet en suspens. Ainsi faut-il rendre ce régime impératif (comme la loi du 20 février 1991) ou supplétif (comme une grande partie du droit commun)? Y a-t-il lieu, par ailleurs, d'élaborer une véritable convention-type ou, plutôt, de s'abstenir de brider la liberté contractuelle des parties? Et, dans la première option, convient-il d'imposer l'utilisation de ce contrat ou, simplement, de l'indexer d'un caractère indicatif?

Incontestablement, la solution de la convention-type recueille nos suffrages, pourvu qu'elle soit revêtue d'un caractère indicatif (dans un premier temps à tout le moins) et, surtout, qu'elle veille à ménager une certaine autonomie contractuelle aux parties (avec un système de cases à cocher, par exemple, voire de champs laissés libres mais à remplir). La discussion, sur ce point, reste embryonnaire, mais une réflexion similaire a déjà été menée dans un domaine similaire et dont il serait judicieux dès lors de s'inspirer⁴⁴.

16. Il reste une question – mais elle est centrale – à instruire à propos d'un éventuel bail étudiant. Ce contrat particulier s'attache-t-il à la nature du locataire ou au type de bien lui-même? Est-ce, autrement dit, en considération du preneur que le bailleur décidera de proposer un bail étudiant (à la place d'une convention «classique») ou, alors, la configuration matérielle de certains biens commandera-t-elle la conclusion d'un tel bail? L'interrogation a néanmoins quelque chose de piégeux, aucune des branches de l'alternative ne donnant pleinement satisfaction en effet.

Si c'est la qualité du locataire qui justifie le bail étudiant, le risque existe que les bailleurs, en vue précisément d'échapper à la rigueur d'un tel contrat, n'en viennent à évincer les candidats étudiants qui se présenteraient au profit d'une population plus «classique». Au moins avec cette dernière, ils peuvent continuer à recourir aux baux de résidence principale ou de droit commun. Le bail étudiant, lui, réduirait probablement leurs prérogatives, sur plusieurs aspects: durée, sous-location, résiliation anticipée, garantie locative...

Si, en revanche, c'est la nature même du bien qui requiert la passation d'un bail étudiant, plusieurs conséquences collatérales s'annoncent. D'abord, retirer ainsi tout choix aux bailleurs pourrait bien les dissuader d'investir encore dans le secteur locatif. Qui, ensuite, va contrôler l'adéquation du contrat au type de bien? Ceci, sans compter le danger de voir apparaître de faux étudiants, voire des inscriptions de complaisance (mais dûment monnayées). Enfin, en écartant ainsi tous les candidats locataires qui ne font *pas* d'études, on fermerait cette frange du bâti à un public – précarisé le plus souvent – qui n'a souvent d'autre

42. Civ. Bruxelles (réf.), 1^{er} avril 1999, *J.T.*, 1999, p. 541.

43. Art. 1717, al. 2, du Code civil.

44. Voy. N. BERNARD, Th. DAWANCE et al., *Les commissions paritaires locatives: chronique et enseignements d'une expérience pilote*, Bruxelles, Bruylant, 2010.



choix que de se rebattre sur ce segment-là; la superficie est certes réduite mais, au moins, l'habitation reste-t-elle (plus ou moins) abordable sur le plan pécuniaire. Pour aider à trancher cette délicate question, signalons que dans le secteur du logement social wallon, un bail étudiant est justement d'application, qui s'écarte sur plusieurs points du régime locatif social ordinaire: limitation à douze mois de la durée du contrat⁴⁵, affranchissement de l'obligation d'élection de domicile dans le bien⁴⁶, exonération de la contrainte de signature de la charte⁴⁷, entre autres⁴⁸. Ce contrat, précisément, n'est en rien rivié à certaines habitations spécifiquement; c'est au regard de la demande que la société de logement décidera, discrétionnairement, de recourir à cet outil. Au demeurant, et à l'inverse des logements pour seniors ou handicapés par exemple, on ne voit pas très bien comment l'affectation du bien à des étudiants pourrait se traduire concrètement dans une configuration spatiale et physique des lieux. D'autant moins que le profil de l'étudiant (célibataire sans enfant) est identique, en fait, à celui d'une fraction très substantielle des locataires sociaux, dont près de la moitié en effet est isolée⁴⁹.

IV. Des normes – urbanistiques et de salubrité – trop sévères?

A. Urbanisme

17. Emblématique à plus d'un titre, la matière du bail est cependant (très) loin d'épuiser l'ensemble des interrogations de nature juridique que peut soulever une thématique telle que celle du logement pour étudiants. Bien en amont de la conclusion d'une telle relation locative se pose la question de la *production* de telles habitations. À cet égard, les normes urbanistiques remplissent un rôle crucial. Qu'en est-il, à cet égard, en Région de Bruxelles-Capitale par exemple? Lors de la construction (d'un logement neuf) ou de la rénovation lourde (d'une habitation existante)⁵⁰, la Région de Bruxelles-Capitale impose une série de

«normes d'habitabilité»⁵¹. Au premier rang de celles-ci, on pointera les règles de superficie minimale⁵², qui peuvent s'avérer de nature à entraver le développement du secteur des logements pour étudiants.

18. Relativement strictes, ces dispositions n'en amènent pas moins une dérogation en faveur des maisons de repos, des établissements hôteliers et autres établissements d'hébergement collectif⁵³. Cette dernière catégorie recouvre, en fait, «les locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et *chambres d'étudiants appartenant à une université*»⁵⁴.

Si, on le voit, une exception est instituée au bénéfice des logements étudiants, elle ne concerne que ceux d'entre eux qui sont produits par une université directement; partant, les logements dits privés (propriété de promoteurs classiques⁵⁵ ou de particuliers) n'échappent point à la rigueur du prescrit.

S'agit-il d'un oubli? Aucunement; l'exclusion est délibérée, et pleinement assumée puisque les commentaires officiels accompagnant le Règlement régional d'urbanisme indiquent *expressis verbis* que le logement étudiant (non géré par une université) «ne constitue pas [...] une catégorie spéciale». Pourquoi? Simplement, «il n'apparaît [...] pas opportun de créer une catégorie spécifique, fondée sur une destination ou une utilisation particulière de logements, ce qui aurait pour effet de promouvoir la construction de logements spécifiques, non susceptibles d'être reconvertis à des fins résidentielles ordinaires»⁵⁶.

19. D'un côté, le raisonnement peut se comprendre. Convient-il en effet de «miter» à outrance l'arsenal des règles existantes en y aménageant une batterie de «capsules» particulières de règles? Fait-on véritablement société en multipliant de tels «îlots» de réglementation? Difficile encore, dans ces conditions, de croire en la vertu unificatrice du droit. Il y a donc lieu de se déprendre d'un certain relativisme. La norme, par essence, est une; pour émanciper véritablement, elle se doit de proposer un horizon qui puisse être commun à tous.

45. Art. 6, al. 4, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007.

46. Art. 51, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 4, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

47. Lire en creux les art. 52, § 2, et 53 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007; de fait, l'art. 2 du même arrêté, le seul qui évoque ladite charte, n'est pas repris.

48. Voy. sur le thème N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 215 et s.

49. 44 % très exactement (Source: Gouvernement wallon, 2011).

50. Sont plus précisément concernés les travaux «dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification d'une caractéristique du logement» (art. 1^{er}, § 3, 2°, du titre II de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les titres I^{er} à VIII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, *M.B.*, 19 décembre 2006, ci-après appelé «Règlement régional d'urbanisme»).

51. Voy. le titre II du Règlement régional d'urbanisme.

52. Art. 3, §§ 1^{er} à 3, du titre II du Règlement régional d'urbanisme.

53. Art. 1^{er}, § 4, du titre II du Règlement régional d'urbanisme.

54. Art. 2, 6°, du titre II du Règlement régional d'urbanisme (c'est nous qui soulignons).

55. Du type Eckelmans, par exemple.

56. Voy. la «motivation» présentée par le Gouvernement sur l'article 1^{er}, § 4, du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour justifier la distance prise par rapport à l'avis de la Commission régionale de développement, *M.B.*, 19 décembre 2006, p. 72576.



20. D'un autre côté, toutefois, la démarche du R.R.U. peut être interrogée, en ce que celui-ci introduit quand même une exception en faveur du logement des universités.

Il n'y a pas, tout d'abord, qu'aux règles de superficie que ce type d'habitat échappe. C'est de l'ensemble des prescriptions du titre II contenant les normes d'habitabilité qu'est ainsi exonéré le logement étudiant de type universitaire (et, entre autres, celles qui sont relatives à la hauteur sous plafond, à la salle de bain et à la douche, aux W.C., à la cuisine, à l'éclairage naturel, au réseau d'égouttage, au raccordement eau/gaz/électricité).

Quel sens y a-t-il, ensuite, à réserver ainsi le bénéfice de cette mesure dérogatoire aux seuls logements appartenant aux institutions universitaires au sens strict? Si, en vue d'éviter des dérives, il peut se comprendre de ne point ouvrir cette disposition au tout venant des promoteurs, l'on peine à comprendre le bannissement qui frappe ainsi les *hautes écoles*. Ces dernières ne sont-elles pas, au minimum, animées d'une mission de service public⁵⁷?

Pourquoi, enfin (et toujours dans ce même registre), ne pas songer à étendre la mesure à certains logements privés n'émargeant nullement, eux, à la sphère académique? Si l'on entend fouetter la production de logements pour étudiants, cet élargissement mérite d'être discuté. Et, puisque des garde-fous sont nécessaires, on pourrait envisager de doter la Région du pouvoir de «labelliser» certains projets de construction, sur la base de cahiers des charges rigoureux et détaillés. Ne jouiraient dès lors de la dérogation que les logements auxquels ce label régional aurait été conféré. Gare, cependant, au détricotage excessif de la norme générale.

21. Déjà soigneusement délimitée quand, on vient de le voir, elle résulte de la construction ou de la rénovation lourde, la production de logements étudiants est également encadrée lorsqu'elle procède de la *subdivision* de bâtiments existants⁵⁸. C'est que, pour contrer le phénomène du «saucissonnage» excessif des immeubles (opéré à des fins de rentabilité maximale), diverses communes ont adopté des principes d'interprétation stricts en vue de la délivrance des permis

d'urbanisme. Il en va ainsi, par exemple, de Bruxelles-Ville, Schaerbeek (soit les deux communes les plus peuplées de la Région) et Jette⁵⁹. L'économie générale de ces directives est identique: en deçà d'un certain seuil de superficie du bâtiment, toute découpe est ainsi prohibée et, au-delà, d'autres conditions prennent alors le relais, tenant généralement au maintien au sein de l'unifamiliale ainsi divisée d'un ou plusieurs logements atteignant une surface minimale ou dotés d'un nombre de chambres donné.

Si le principe peut se comprendre (il fallait bien combattre les abus du passé), la relative sévérité de ces règlements⁶⁰ n'est pas moins de nature à étouffer dans l'œuf le développement du logement étudiant dans ce segment. Poser ce constat revient-il à abdiquer toute ambition de régulation en ce domaine, livré alors au laisser-aller généralisé? Non pas, bien évidemment! Des balises existent déjà. Ainsi, la subdivision d'un immeuble reste subordonnée à la délivrance préalable d'un permis d'urbanisme⁶¹, tandis que les normes du R.R.U. trouvent bien à s'appliquer. Simplement, si le souci des communes de ne point voir leur bâti se morceler outrageusement se justifie pleinement, peut-être tout simplement ont-elles placé la barre un peu trop haut. Ceci, sans compter que la lutte contre les petits logements est toujours susceptible de dissimuler un autre combat, nettement moins avouable celui-là, contre un certain type – précarisé – de population, dont on espère que la contraction du seul parc immobilier qui leur est accessible financièrement va les faire s'installer dans une autre commune⁶²; des précédents, malheureusement, existent en ce sens⁶³.

B. Salubrité

22. Les normes d'habitabilité dont il est ici question ne s'appliquent, on l'a vu, qu'au stade de la construction ou de la rénovation lourde. Le jour, toutefois, où ces logements sont proposés à la location, d'autres règles interviennent, qui portent – et c'est là toute la difficulté – sur les *mêmes* objets. Ainsi, le Code bruxellois du logement exige de tout bien introduit sur le marché locatif qu'il satisfasse aux «exigences de sécurité, salubrité et d'équipement»⁶⁴.

57. Voy. notamment C.E. (VI^e ch.), 2 décembre 2003, n° 125.889, p. 4: «Considérant que l'A.S.B.L. "Haute École Léonard de Vinci" assume, sous le contrôle de la Communauté française, une fonction de service public; que ce contrôle prévu par le décret du 9 septembre 1996 relatif au financement des Hautes Écoles organisées ou subventionnées par la Communauté française s'opère sur les Hautes Écoles libres subventionnées par l'intermédiaire de commissaires nommés par le gouvernement sur proposition du ministre ayant l'enseignement supérieur non universitaire dans ses attributions, et dont le statut est fixé par le décret du 17 mars 1997». Voy. sur la question P. LEWALLE, *Contentieux administratif*, 3^e éd., Bruxelles, Larcier, 2008, p. 656.

58. Voy. notamment J. van YPERSELE, P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, «Les divisions horizontales en Régions wallonne et bruxelloise», *Jurimpratique*, n° 3/2008 («Les divisions d'immeubles dans les Régions wallonne et bruxelloises»), pp. 56 et s.

59. Voy. N. BERNARD et V. LEMAIRE, «Densification de la ville et subdivision des immeubles en Région bruxelloise: alliance contre-nature ou passage obligé?», *Revue de droit communal*, 2010/1, pp. 2 et s.

60. Ainsi, à Schaerbeek, les divisions sont interdites si l'immeuble ne fait pas 200 m² au moins de superficie. À Jette, par ailleurs, le bâtiment de 200 m² doit conserver après découpe, au choix, deux logements de deux chambres minimum chacun (et présentant une superficie totale de 120 m² au moins) ou un seul logement de trois chambres au moins (et d'une superficie totale de 140 m² minimum).

61. Art. 98, § 1^{er}, al. 1^{er}, 2^e et 5^e, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Voy. également, *a contrario*, l'art. 9, 2^e, de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 2 décembre 2008. Voy. J. van YPERSELE, «Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, les infractions urbanistiques et les permis de régularisation. Quelques récentes modifications en Régions wallonne et bruxelloise», *Jurimpratique*, n° 2/2009 («Les réformes du CoBAT et du CWATUP»), pp. 172 et s.

62. Voy. notamment B. LALOIX, «Petits logements. Permis de location, permis d'urbanisme, normes de sécurité: comment des communes refoulent des locataires précaires», *Le Cri* (revue du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires), n° 330, 2009/1.

63. Voy. C.E. (XIII^e ch., réf.), 27 mars 2002, Rosier, n° 105.215, *Echos log.*, 2002, p. 69.

64. Art. 3 et 4, § 1^{er}.



23. À cette occasion, des accommodements ont-ils été insérés en faveur du logement étudiant? Initialement, rien n'était prévu mais, à la faveur de la révision de l'arrêté portant le détail des normes, un infléchissement des règles de superficie minimale a pu s'observer⁶⁵.

Notons au passage que, au sein de ce texte, le logement étudiant est défini simplement comme «le petit logement individuel ou logement collectif dont la vocation principale est le logement d'étudiants»⁶⁶, sans plus. Point donc de référence, ici, à la qualité (universitaire) du propriétaire du logement.

24. Pour sa part, la Région wallonne n'a pas fait autre chose. Absente de la réglementation originaire⁶⁷, la population étudiante a été expressément prise en compte par la suite. Ainsi, les logements dont semblablement «la vocation principale est l'hébergement d'étudiant» sont soumis à des règles distinctes – moins strictes – en ce qui concerne l'équipement sanitaire (et l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel⁶⁸) ou encore la superficie⁶⁹.

25. Quoiqu'il en soit, les logements d'une superficie inférieure à 28 m² sont astreints en Région bruxelloise à une obligation procédurale spécifique: le permis de location⁷⁰. Dit autrement, ils ne peuvent être introduits sur le marché locatif que moyennant l'obtention préalable d'une «attestation de conformité» qui témoigne du respect des règles de salubrité⁷¹.

Dans la mesure où la plupart des logements pour étudiants, de taille plus modeste que la moyenne en effet, sont visés par le prescrit, il s'indique d'examiner la question. À cet égard, «sur la dizaine de milliers de demandes d'attestation, deux tiers au moins émanent des institutions universitaires (ULB et UCL, principalement)», tient à rassurer le Secrétaire d'État bruxellois en charge de la matière, qui pointe d'ailleurs une «surconcentration des attestations dans les zones contiguës aux universités». En pratique, manifestement, l'action des autorités commises au contrôle de la qualité des biens «se focalise déjà sur le logement

étudiant». En somme, «s'il est des acteurs qui, à l'heure actuelle, jouent correctement le jeu du Code du logement, ce sont les établissements d'enseignement supérieur et les sociétés immobilières avec lesquelles ils travaillent en partenariat, telles que le Quartier latin»⁷².

V. Le logement collectif pour étudiants

26. À la problématique du logement étudiant n'est pas suffisamment associée, à notre sens, la figure de l'habitation *collective*. Ce thème est trop souvent décliné sur une matrice individuelle alors que, tout à l'inverse, les kots et autres chambres d'étudiants ne sont *pas* autosuffisants, justement. La plupart du temps, en effet, il n'existe point de cuisine ou de sanitaires privés, partagés qu'ils sont entre les différents occupants de l'immeuble (les fameux «commu'») ⁷³.

De cet état de fait résulte l'application d'une série de règles particulières, succinctement analysées ici. On a tendance en fait à se focaliser sur les canons propres à cette niche que constituent les logements étudiants, sans voir que *d'autres normes* régissent, plus largement, l'habitat collectif (et donc, en grande partie, les logements étudiants aussi). Quatre registres de prescriptions, au moins, doivent être épinglés à cet égard.

27. Le Règlement régional d'urbanisme, tout d'abord, impose des règles spécifiques aux «immeubles à logements multiples», que ce soit en matière d'ascenseurs⁷⁴, de parlophones ou de systèmes d'ouverture des portes⁷⁵, de locaux de service⁷⁶, ou encore (mais, ici, les logements appartenant aux universités n'en sont pas exemptés) de parkings privés⁷⁷.

28. En ce qui concerne les standards de qualité portés par le Code bruxellois du logement, des aménagements sont également de mise au profit des habitats collectifs (sans, toutefois, que la définition même dudit logement collectif⁷⁸ soit identique à celle du

65. Art., 4, § 2, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003, introduit par l'art. 5, litt. b, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006, *M.B.*, 3 avril 2006.

66. Art., 1^{er}, 9^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, introduit par l'art. 1^{er}, litt. f, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006.

67. Voy. toutefois le § 2 de l'art. 6 de l'arrêté du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions, *M.B.*, 13 mars 1999, introduit par l'art. 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004, *M.B.*, 20 juillet 2004.

68. Cette contrainte, propre aux logements collectifs, tombe dans le cas d'un logement pour étudiants lorsqu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants est accessible dans les locaux à usage collectif (art. 12, 6^o, de l'arrêté du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^o bis, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007).

69. Art. 18, §§ 3 et 4, de l'arrêté du 30 août 2007.

70. Art. 7, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

71. Voy., pour de plus amples développements, N. BERNARD et Fr. DEGIVES, «La lutte contre l'insalubrité à Bruxelles, de la théorie à la pratique», *Pyramides* (revue du Centre d'Études et de Recherches en Administration publique de l'ULB), 2009, pp. 267 et s.

72. Réponse donnée le 15 juin 2010 par Christos Doukeridis à la Commission du logement et de la rénovation urbaine du Parlement bruxellois à la suite de l'interpellation d'Alain Hutchinson concernant la problématique des logements étudiants, Parl. Brux.-Cap., *C.R.L.*, 2009-2010, n° 96, p. 34.

73. Ainsi, seuls 19 % du parc des logements destinés aux étudiants seraient constitués d'unités individuelles (K. GRUDZIEN, *Le logement étudiant bruxellois*, Bruxelles, ULB La Cambre – Horta, 2011, p. 76).

74. Art. 15 du titre II du Règlement régional d'urbanisme.

75. Art. 13, § 2, du titre II du Règlement régional d'urbanisme.

76. Locaux permettant d'entreposer les ordures ménagères, les vélos et poussettes ainsi que le matériel de nettoyage (art. 16 à 18 du titre II du Règlement régional d'urbanisme).

77. Voy. le chap. III du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme.

78. Art. 1^{er}, 5^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.



R.R.U.). Pour le coup, la souplesse le dispute ici à un renforcement de la sévérité, en fonction de l'élément du bâti visé. Sont ainsi revus à la baisse les critères – quantitatifs – portant sur l'eau froide⁷⁹, l'eau chaude⁸⁰, les W.C.⁸¹ ou encore le compteur électrique⁸², en ce que ces équipements peuvent être *communs*. En revanche, et parce que davantage de personnes précisément vivent dans les lieux loués par rapport à une habitation individuelle, sont consolidées les exigences *qualitatives* afférentes au point de puisage d'eau chaude (qui doit être « totalement équipé »⁸³) ainsi qu'à l'équipement permettant la cuisson des aliments (s'il est commun, il doit s'agir « d'un appareil électroménager adéquat, en bon état de fonctionnement », et non plus uniquement d'un simple pré-équipement⁸⁴).

29. Au-delà des normes techniques liées à l'état de l'habitation, il est d'autres prescriptions, fédérales et de nature civile (plutôt que régionales et de type administratif), qui s'appliquent à la vie en commun d'étudiants. On vise par là les règles qui gouvernent la *colocation* et, plus précisément, la solidarité entre colocataires.

Cette formule juridique, qui voit le bailleur passer un seul contrat avec une pluralité de signataires, domine largement au sein des logements étudiants⁸⁵. De nombreuses difficultés se posent également ici : qui supporte l'insolvabilité de l'un des colocataires ? Le colocataire est-il censé être au courant d'une mise en demeure adressée à un autre ? La division de la dette concerne-t-elle aussi les éventuels dégâts locatifs ? Un des colocataires est-il fondé à résilier, seul, le contrat de manière anticipée (pour partir en Erasmus par exemple) ? En cas de départ d'un colocataire, le bailleur est-il en droit d'imposer son remplaçant ? Un colocataire peut-il s'opposer, seul, au renouvellement du bail ? La clause de solidarité est-elle obligatoire ? Qui est tenu de souscrire l'assurance-incendie ? Etc.

Les interrogations, on le voit, sont légion⁸⁶, alors paradoxalement que les textes de loi en cette matière⁸⁷, non soumis à régionalisation prochaine, ne sont que rarement discutés. À cet égard, la conclusion d'un pacte entre colocataires étudiants, qui réglerait une série de questions telles que la contribution à la dette ou encore le départ et l'arrivée de nouveaux étudiants, de-

vrait s'envisager. Par surcroît, ce pacte ou cette charte pourrait, par un libellé adéquat, aider les étudiants allocataires sociaux à établir la preuve d'une absence de cohabitation, de manière à leur faire bénéficier du taux isolé. Creusons, à présent, cette thématique.

30. Un dernier registre réglementaire, en effet, ne doit pas être négligé : le revenu d'intégration sociale. Dans l'hypothèse en effet où les étudiants qui habitent en commun (ou, même, un seul d'entre eux) bénéficient d'une telle allocation, ce mode d'existence ne sera pas sans conséquence sur le taux afférent à celle-ci. Dit autrement, le fait pour un étudiant « minimexé » de partager le logement avec d'autres individus (émarquant ou non à un système d'allocation sociale) risque de le faire glisser du statut d'isolé à celui de cohabitant et, partant, de l'exposer à une perte pécuniaire substantielle⁸⁸.

De fait, stipule la loi sur le droit à l'intégration sociale, il y a cohabitation lorsque « des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères »⁸⁹, ce que peut recouvrir le mode de vie de certains kots d'étudiants particulièrement riches s'est chargée d'apporter des nuances et de donner de la « chair » au prescrit légal⁹⁰. En tout état de cause, de nombreux étudiants en habitat collectif ont réussi à conserver un taux isolé⁹¹.

Quoi qu'il en soit, l'existence de ce risque de « dégradation » de statut pour les étudiants allocataires sociaux exacerbe encore la nécessité de pouvoir disposer d'un label (régional) pour une série d'habitats (collectifs) étudiants. Au terme en effet de négociations aussi âpres que fructueuses *in fine*, il semble acquis que l'autorité fédérale soit prête désormais à accorder le taux isolé aux intéressés pourvu que le pouvoir régional puisse certifier, par l'entremise d'une labellisation par exemple, qu'un authentique projet de vie (coulé dans un instrument tel qu'une charte) sous-tende l'habitat, et qu'il ne s'agit donc pas d'un simple regroupement conjoncturel d'individus animés par des considérations d'ordre matériel exclusivement⁹².

79. Art. 5, § 2, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

80. Art. 5, § 3, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

81. Art. 5, § 5, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

82. Art. 5, § 6, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

83. Art. 5, § 3, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

84. Art. 5, § 8, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

85. Pas moins de 43 % du parc des logements destinés aux étudiants sont ainsi placés sous le régime de la colocation, ce qui en fait – et de loin – le mode plus usité (K. GRUDZIEŃ, *Le logement étudiant bruxellois*, Bruxelles, ULB La Cambre – Horta, 2011, p. 76). Et si on calcule ce ratio non plus au regard du nombre de logements, mais d'étudiants, il prend des proportions plus importantes encore.

86. Voy. entre autres O. BEAUJEAN, *La colocation*, Bruxelles, De Boeck Larcier et Droits quotidiens, 2011.

87. Art. 1200 et s. du Code civil.

88. N. BERNARD, P. TYS et al., « L'habitat groupé pour personnes en précarité sociale : et si on arrêta de pénaliser la solidarité ? », *Échos log.*, 2007, n° 3, pp. 1 et s.

89. Art. 14, § 1^{er}, al. 1^{er}, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, M.B., 31 juillet 2002.

90. Voy. N. STERCKX, « La cohabitation en matière de CPAS », *Trait d'union*, 2011/02, pp. 19 et s., Ph. VERSAILLES et M. van RUYMBEKE, « Le regard des juridictions du travail sur la loi concernant le droit à l'intégration sociale », *La loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale : promesses et ambiguïtés*, sous la direction de M. Bodart et X. Thunis, Bruxelles, La Charte, 2005, pp. 82 et s., ainsi que N. BERNARD, « De l'influence du mode de logement (la cohabitation) sur le taux des allocations sociales (et donc leur montant) », *J.T.*, 2011, pp. 487 et s.

91. Voy. entre autres C. trav. Liège, 5 mars 1991, R.G. n° 18.079/91 et Trib. trav. Anvers, 27 juin 2001, R.G. n° 331.290.

92. Voy. à cet égard l'art. 1.1 de la résolution adoptée par le Parlement bruxellois le 28 octobre 2011 et visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2011-2012, n° A-188/3.



VI. L'habitat intergénérationnel

31. On le sait, l'habitat intergénérationnel constitue une piste de solution particulièrement féconde pour les étudiants, qui voit des seniors (habitant au rez-de-chaussée) mettre à leur disposition les étages de l'immeuble laissés vides. Il n'est pas besoin de revenir sur les avantages, réciproques, que procure cette forme d'habitat, ni sur la mutualisation de l'aide qui s'en infère⁹³. Et, bien au-delà du toit, c'est un véritable lien social qui se (re)litte⁹⁴.

32. Pour autant, cette formule n'est pas exempte de difficultés juridiques, de divers ordres.

D'abord, la création d'une ou plusieurs unités d'habitat intergénérationnel procède par essence de la subdivision d'unifamiliales, ce qui renvoie immanquablement aux vicissitudes soulevées plus haut.

Ensuite, et comme déjà évoqué également, il faut impérativement éviter que le partage d'un immeuble entre un senior et un étudiant n'entraîne, pour l'un (revenu d'intégration sociale) comme pour l'autre (garantie de revenus aux personnes âgées – GRAPA) un basculement dans le taux cohabitant.

Il est un autre facteur juridique – non encore traité – de dissuasion sur la route de l'habitat intergénérationnel: la fiscalité immobilière. En effet, dans le cadre de l'impôt des personnes physiques, celui qui met un bien à bail voit automatiquement le revenu cadastral de celui-ci s'apprécier de 40 %⁹⁵. Parfaitement logique en règle générale (il s'agit par là de tenter de rapprocher de la réalité un revenu cadastral largement sous-évalué dans les faits⁹⁶ et dont la valeur a été établie il y a trente ans), cette règle n'en conduit pas moins à freiner d'éventuelles personnes âgées dans leurs louables velléités d'affecter leurs étages vides à de l'habitat intergénérationnel. Au nom du lien social et de la crise du logement qui sévit si intensément à l'heure actuelle, n'y a-t-il pas lieu d'introduire, ici aussi, quelque aménagement de la norme⁹⁷?

VII. Vers une implication de l'agence immobilière sociale?

33. Avec un succès qui ne se dément pas, les agences immobilières sociales remplissent depuis plusieurs décennies déjà une essentielle mission d'intermédi-

tion entre des propriétaires (privés essentiellement) et des personnes en précarité sociale. Schématiquement, elles captent les logements des premiers, avec leur assentiment, pour les donner en location aux secondes, à un tarif modéré. En contrepartie, les propriétaires reçoivent la double garantie d'une remise en état du bien à la fin de chaque location, couplée au paiement régulier des loyers, indépendamment des éventuels impayés et autres vides locatifs (l'A.I.S. suppléant elle-même au besoin)⁹⁸.

Érigées déjà en véritables partenaires des autorités régionales, jusqu'à incarner le bras armé de la puissance publique en matière de socialisation du marché privé, ces A.S.B.L. de droit privé que sont les agences immobilières sociales pourraient bien, avec le logement étudiant, trouver de nouveaux champs à investir et, partant, voir leurs missions s'élargir d'autant. De fait, le recours aux A.I.S. semble singulièrement s'indiquer pour ce type d'habitat; quatre raisons au moins appuient cette suggestion.

34. D'abord, par l'office d'interface qu'elle assume, une institution telle que l'agence immobilière sociale est à même de lever les appréhensions que nombre de propriétaires peuvent nourrir à l'endroit de ce public certes particulier que sont les étudiants.

Et l'intervention «rassérénante» de l'A.I.S. ne se cantonne pas à la signature du bail; tout au long de l'exécution du contrat, l'agence prodigue au locataire un accompagnement social, destiné à l'assister dans le bon accomplissement de ses obligations locatives et, *in fine*, à la responsabiliser. Et cette mission de bons offices revêt une importance plus grande encore lorsque, comme dans la formule de l'habitat «kangourou», le propriétaire (âgé) préfère demeurer dans une partie de l'immeuble, puisqu'il s'agit d'éviter alors (autant que faire se peut) les frictions que peut susciter la coexistence au sein d'un même bâtiment de deux modes de vie potentiellement antagoniques.

35. Ensuite, aux associations étudiantes qui appellent de leurs vœux un encadrement des loyers, il peut être bon de signaler que l'A.I.S., précisément, exerce un effet régulateur sur le coût de la location puisque les loyers qu'elle est en droit de réclamer au locataire (tout comme ceux qu'elle peut offrir au propriétaire) sont

93. Sur la question, lire notamment N. BERNARD, «Le logement intergénérationnel: quand l'habitat (re)crée du lien social», *La Revue nouvelle*, 2008, n° 2, pp. 67 et s.

94. Voy. X., «Une solution nouvelle pour les seniors: le prêt familial intergénérationnel du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie», *Echos log.*, 2010, n° 2, pp. 39 et s., N. BERNARD, «Intergenerational housing as a new vector of social cohesion», *Built Environment: Design, Management and Applications*, sous la direction de Paul S. Geller, Nova Science Publishers, 2010, pp. 307 et s., ainsi que N. BERNARD, «L'habitat groupé dit solidaire: un phénomène à visage multiple», *Jurimpratique*, n° 3/2008 (Les divisions d'immeuble dans les Régions wallonne et bruxelloise), pp. 131 et s.

95. Art. 7, § 1^{er}, 2^e, litt. b, 2^e tiret, du Code des impôts sur les revenus.

96. Voy. le rapport *Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière* établi en février 1997 par le Conseil supérieur des finances (section Fiscalité et parafiscalité), p. 21.

97. Dans le même répertoire fiscal, et plus en amont encore, relevons également que toute opération de réfection immobilière nécessitant permis d'urbanisme entraîne la visite des lieux par des agents fédéraux chargés, à cette occasion, de porter le revenu cadastral au niveau des valeurs d'aujourd'hui (ce qui, entre autres, explique le recours massif à des travaux non déclarés). Pour compréhensible à nouveau qu'elle soit dans un contexte «normal», cette disposition est susceptible cependant de pêcher par sévérité dans le cadre de l'habitat intergénérationnel.

98. Voy. entre autres N. BERNARD, «Les agences immobilières sociales en Région wallonne: entre consolidation et redéploiement», *Echos log.*, 2010, n° 3-4, pp. 38 et s.



strictement réglementés, plafonnés à des montants conventionnés⁹⁹.

Il est vrai, en tout état de cause, que les loyers progressent particulièrement rapidement dans ce segment-là, pour la raison simple que les baux sont généralement de courte durée. Le lien? C'est entre deux locataires en fait que le bailleur, limité en cours du contrat (seule l'indexation est admise), se «rattrape» sur le plan pécuniaire et rehausse le loyer. Plus la rotation (entre preneurs) est élevée, plus les augmentations de loyer sont fréquentes et, au global, le coût de la location élevé. Selon une étude récente de la F.E.F., d'ailleurs, les frais afférents au logement (loyer et garantie locative) absorbent *plus de la moitié* (53 %) du budget d'un étudiant, soit trois fois plus que le deuxième poste le plus onéreux¹⁰⁰.

36. Il est un autre avantage associé au recours à une agence immobilière sociale: la souplesse locative. Parce qu'elle ne vise pas la rentabilité maximale, l'A.I.S. est susceptible de conclure des baux de très courte durée (avec des étudiants Erasmus par exemple), ou encore de passer ces fameux baux de dix mois sans répartir les deux mois «perdus» sur les dix restants.

Pour prolonger ce dernier exemple, il ne conviendrait cependant pas de tolérer que le bien reste inoccupé durant les mois d'été. Accepter passivement cet état de fait reviendrait, vu la nécessaire couverture du vide locatif par l'A.I.S., à faire supporter ces deux mois de loyer par la collectivité (les A.I.S. étant intégralement subsidiées par la puissance publique), alors même que les parents de l'étudiant en question disposent peut-être de ressources financières suffisantes.

37. Plus généralement, une éventuelle intervention de l'agence immobilière sociale ne saurait se concevoir sans une délimitation stricte de son public cible. Au minimum, des conditions de revenus devraient encadrer le dispositif. Comment fixer celles-ci? Si l'étudiant ne dispose pas de moyens propres, ceux de ses parents seront alors pris en considération, à l'instar d'ailleurs de ce qui est prévu par la réglementation wallonne du logement social¹⁰¹ (où, pour rappel, un bail réservé aux étudiants est d'application).

On pourrait envisager encore d'autres conditions à l'implication de l'A.I.S. Trouve-t-on logique, par exemple, de mobiliser une agence immobilière sociale pour héberger un étudiant dont les parents habitent à quelques kilomètres à peine? Le recours à une A.I.S. ne doit-il pas être conçu dans un rapport de (saine) subsidiarité par rapport à la solidarité fami-

liale? Les deniers publics (en matière de logement) ont-ils pour vocation de permettre au fiston de s'émanciper du cocon familial? Une réflexion en termes de mobilité doit donc, elle aussi, être engagée.

38. Se pose, à ce stade du raisonnement, une interrogation en forme d'aporie. D'une part, l'A.I.S. est censée faire preuve de souplesse locative avec les étudiants, en acceptant de nouer des relations contractuelles de (très) courte durée: dix mois, six mois, etc. De l'autre, il ne serait pas de bonne gestion publique de laisser les biens inoccupés (davantage, en tout cas, que le temps strictement nécessaire à la remise en état des lieux avant l'arrivée du prochain locataire). Comment, dès lors, tenir les deux caps en même temps? C'est l'occasion de signaler ici que, à côté des baux de résidence principale, les agences immobilières sociales (à Bruxelles à tout le moins) sont autorisées à passer, on l'a dit, des *conventions d'occupation* afférentes à des logements dits de transit¹⁰². À l'A.I.S. désireuse de «tester» un locataire, cette convention permet de faire se succéder plusieurs contrats d'un mois par exemple avant, au terme de ce temps d'épreuve, de décider de pérenniser – ou non – le preneur dans une relation contractuelle plus longue (et, concrètement, de lui proposer alors un bail de résidence principale en bonne et due forme). Et parce que, précisément, ce contrat un peu particulier (qu'on a veillé expressément d'ailleurs à ne pas libeller «bail») ne relève point de la loi sur les baux de résidence principale¹⁰³, il est susceptible d'apporter la souplesse requise, de mettre de l'huile dans les rouages en quelque sorte et, trivialement dit, de «boucher les trous».

Certes, les logements de transit n'ont pas été conçus comme des logements d'urgence, mais sont plutôt destinés à un public dont l'état de désocialisation requiert un accompagnement étroit¹⁰⁴. Certes encore, l'étiquette «de transit» s'attache aux *logements* (on en dénombre 153 en Région de Bruxelles-Capitale d'ailleurs), et pas au type de public, de sorte qu'un bien qui hébergerait un étudiant sur dix mois par exemple n'est pas censé se muer subitement en logement de transit pour les deux mois restants. Il n'empêche, la convention d'occupation figure bel et bien dans notre arsenal juridique et, dès lors, il serait inepte de ne point réfléchir aux autres utilisations qui pourraient en être faites.

39. Si, moyennant le respect des garde-fous énoncés plus haut, les autorités se décidaient à investir le secteur des agences immobilières sociales d'une mission nouvelle, qui consisterait à viser spécifiquement le

99. Voy. les art. 13 et 14 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 28 mars 2008.

100. Voy. l'enquête *Coût des études et qualité de l'enseignement supérieur* menée auprès de 4.000 étudiants de la Communauté française par la Fédération des étudiants francophones et rendue publique le 28 novembre 2011 (p. 3 du dossier de presse).

101. Art. 52, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

102. Art. 88, § 2, al. 4, 3^e, du Code bruxellois du logement.

103. Art. 1^{er}, al. 6, de la convention d'occupation de logement de transit portée par l'annexe V de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008.

104. Voy. art. 93, § 3, 5^e du Code bruxellois du logement.



public étudiant (avec des baux plus ramassés dans le temps), elles devraient alors s'en donner les moyens, sur le plan pécuniaire notamment. C'est que l'accomplissement de cet office additionnel absorbera des sommes importantes, plus conséquentes probablement (calculées en termes relatifs, c'est-à-dire par logement) que les autres. Fatalement, la fréquence de rotation des locataires s'élève à proportion que la durée des baux diminue, ce qui a pour effet de multiplier les opérations de réfection du bien qui prennent traditionnellement place entre deux contrats (en vue de rendre le logement à nouveau conforme).

À cet égard, le mode actuel de financement des agences immobilières sociales présente quelque intérêt. De fait, aux fins d'encourager le développement de ces types d'habitats (lesquels répondent à un besoin social aigu), la Région alloue à l'A.I.S. un subside *rehaussé* lorsque celle-ci prend en gestion des logements pour familles nombreuses par exemple ou encore, précisément, des logements de transit¹⁰⁵. Il ne serait pas bien compliqué dès lors, sur un strict plan réglementaire (autre chose est, naturellement, la question des budgets), d'ouvrir aux logements que l'A.I.S. destine aux étudiants le bénéfice de ce subventionnement majoré.

VIII. Les enjeux de la domiciliation

40. Il est, en matière de logement pour étudiants, une problématique juridique qui reste trop souvent négligée: la domiciliation. C'est l'occasion de faire le point sur un thème qui véhicule encore de nombreuses idées reçues.

41. D'abord, sur un plan empirique, force est de constater que les domiciliations restent rares au sein des habitations pour étudiants¹⁰⁶. Ces derniers, généralement, demeurent inscrits au domicile de leurs parents, malgré le fait qu'ils n'y séjournent plus que le week-end (et, subséquentement, passent la majorité de leur temps au kot). Dès lors, c'est plutôt dans la commune où est sis celui-ci que les étudiants sont censés se faire enregistrer, dans la mesure où la domiciliation doit traduire la résidence effective de l'intéressé sur le territoire la majeure partie de l'année.

42. Toutefois, ce sont les parents eux-mêmes qui, le plus souvent, prônent le *statu quo* et envisagent avec une singulière défaveur tout changement de domiciliation de leurs enfants. Pourquoi? Tout simplement parce que l'étudiant qui se domicilie ailleurs qu'à l'adresse de ses parents n'est plus considéré alors – par la loi – comme «enfant à charge», ce qui ne va pas

sans entraîner des répercussions à de multiples niveaux.

Sur le plan fiscal, par exemple, un surcroît d'impôt est à attendre. Et, pour ce qui est des allocations familiales, non seulement les parents «perdront» la part de l'enfant qui a quitté le nid mais, en plus, ils verront la quotité réservée à la progéniture restante diminuer en termes relatifs puisque les montants des «alloc» sont exponentiels (c'est-à-dire qu'ils augmentent avec chaque enfant)¹⁰⁷. Pour contrer cet effet, l'enfant domicilié ailleurs peut néanmoins demander que les allocations continuent d'être versées à ses auteurs.

43. Si la faiblesse du taux de domiciliation d'étudiants peut s'expliquer donc par les réticences des parents, le propre comportement des bailleurs constitue un autre motif, et non des moindres. Ces derniers, en effet, ont pour habitude d'insérer dans le contrat de bail une clause prohibant *expressis verbis* la domiciliation au sein des lieux. La raison? Si l'habitation est louée meublée par exemple, ils peuvent craindre qu'une saisie frappant l'étudiant impécunieux s'étende à leurs effets. Que cette appréhension soit fondée ou pas importe peu; ce qui compte, ici, c'est le *sentiment* de vulnérabilité, celui qui pousse le bailleur à introduire dans la convention l'articlelet en question. Par ailleurs, les bailleurs redoutent également qu'une domiciliation de l'étudiant fasse basculer la relation locative (conclue sous l'égide du droit commun) dans le champ de la loi sur les baux de résidence principale, davantage protectrice des intérêts des preneurs. Il est arrivé cependant à des juges de refuser d'assimiler la résidence principale du preneur au lieu de son inscription aux registres de la population¹⁰⁸.

44. La question, quoi qu'il en soit, est: les bailleurs ont-ils licence pour ainsi défendre les preneurs de se domicilier dans le bien loué?

Si, tout d'abord, l'interrogation porte bien sur la domiciliation en tant que telle, il n'appartient nullement au bailleur, à notre estime, de proclamer une telle interdiction. La décision du preneur de s'inscrire (ou pas) dans les registres de la population de la commune concernée constitue une démarche de nature administrative, et il ne revient pas au bailleur dès lors d'interférer dans la relation que le preneur noue avec son administration locale. Seul le locataire est à même d'apprécier si, oui ou non, il passe bien la majeure partie de l'année sur le territoire de cette municipalité. Et, *a priori*, le bailleur n'est que peu concerné par les conséquences juridiques qui découleraient pour le preneur d'une éventuelle domiciliation dans le bien loué (taxes, allocations familiales...).

45. Si, en revanche, la question a trait non plus à la

105. Art. 12, § 3, 2° et 4° respectivement, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008.

106. 7 % à peine des étudiants (K. GRUDZIEN, *Le logement étudiant bruxellois*, Bruxelles, ULB La Cambre – Horta, 2011, p. 76).

107. Art. 40 des lois coordonnées du 19 décembre 1939 relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés, *M.B.*, 22 décembre 1939.

108. J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *Échos log.*, 2002, p. 117.



domiciliation *sensu stricto*, mais à l'installation de la résidence principale du locataire dans les lieux, le bailleur, là, retrouve quelque influence. De cette éventuelle implantation, en effet, va dépendre le régime juridique attaché au bail. C'est, entre autres, pour se débarrasser justement d'un droit commun jugé insuffisamment protecteur des intérêts dudit locataire que le législateur a, par la loi du 20 février 1991, instauré des «règles particulières» gouvernant les «baux relatifs à la résidence principale du preneur»¹⁰⁹.

Il est toutefois légitime que le bailleur puisse réclamer pour son bien tel type d'occupation plutôt que tel autre. Du reste, ce n'est qu'avec «l'accord exprès ou tacite du bailleur» que le preneur est autorisé à affecter les lieux à sa résidence principale¹¹⁰.

46. Cette liberté (dans le chef du bailleur) est-elle sans limite? Non pas, on s'en doute; autrement, et dans l'idée de se soustraire à la (relative¹¹¹) sévérité de la loi du 20 février 1991, celui-ci risquerait de dénier systématiquement au locataire le droit d'installer sa résidence principale dans le bien. Le législateur a entendu de la sorte éviter à sa loi nouvelle d'être, automatiquement, escamotée.

Ensuite de quoi, il a veillé à encadrer cette faculté de refus. Ainsi, «est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail»¹¹². On cherche, par là, à bannir les «clauses de pur style»¹¹³, insérées dans le but exclusif d'écarter (fraudeusement) l'application de la législation. Si rien n'oblige le bailleur à contracter, il ne peut cependant, dès lors qu'il se décide à proposer le bien sur le marché locatif, empêcher que la loi idoine trouve à s'appliquer.

47. On le voit, deux conditions – cumulatives – délimitent le périmètre du choix du bailleur. S'agissant, tout d'abord, de la destination naturelle des lieux, la précaution se comprend amplement. Tant pour les habitants que pour le bien lui-même, il serait préjudiciable en effet d'autoriser une occupation au long cours dans un logement dénué de cuisine ou de salle de bain par exemple, une chambre d'hôtel ou encore une résidence de vacances. À cette aune, cependant, il n'est pas dit que le mode de vie étudiant puisse être

tenu pour incompatible *in se* avec la destination naturelle d'un logement «classique», fût-il exigü.

Néanmoins, ce critère de la destination naturelle des lieux n'épuise pas l'ensemble des considérations susceptibles d'interdire la résidence principale. L'emploi par le législateur du vocable «notamment» conduit à indexer d'un caractère simplement exemplatif ou indicatif de cette circonstance-là. *D'autres facteurs*, qui ne tiennent pas nécessairement à la nature du bâti cette fois, peuvent dès lors légitimer ces clauses d'exclusion, comme le fait pour le locataire de séjourner principalement à l'étranger (pour des raisons professionnelles, par exemple¹¹⁴).

En tout état de cause, l'acceptation du preneur (coulée dans le contrat) de ce que l'habitation n'accueille point sa résidence principale est dépourvue de valeur *ut singuli*; toujours doit-elle, pour éviter la simulation à nouveau, être «appuyée par des circonstances de fait»¹¹⁵, soumises à l'appréciation du juge le cas échéant. À nouveau, il s'agira de vérifier l'intention réelle des parties et de débusquer les éventuelles fraudes.

Pour ce qui est, enfin, de la seconde des conditions (l'indication dans le contrat du lieu de résidence principale du preneur tout au long du bail¹¹⁶), il s'agit en quelque sorte d'un mode de preuve supplémentaire de la véracité de la clause d'exclusion. Jugé ainsi que la simple mention d'une adresse (autre que celle des lieux loués), sans davantage de commentaire, ne suffisait pas¹¹⁷. Cette mention, de fait, n'en est pas nécessairement indicative d'une véritable résidence principale du preneur; ce dernier, tout simplement, donne l'adresse à laquelle il désire recevoir les éventuels courriers du bailleur, sans plus.

48. Voilà pour les obstacles (mis par les bailleurs comme les parents) à la domiciliation; quels avantages, maintenant, l'étudiant pourrait cependant tirer d'une éventuelle domiciliation?

Celle-ci, tout d'abord, constitue la voie d'entrée (royale) pour l'exercice d'une série de droits sociaux. La domiciliation, certes, n'est pas nécessaire *stricto sensu* pour l'obtention du revenu d'intégration sociale, mais elle en facilite considérablement la procédure¹¹⁸.

En se domiciliant dans son kot, ensuite, l'étudiant échappera à la taxe sur les secondes résidences que nombre de communes réclament aux habitants sis sur leur territoire sans pourtant être répertoriés aux re-

109. Voy. l'intitulé de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

110. Art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

111. Au final, la loi s'avère en fait plus équilibrée que redouté par certains (voy. N. BERNARD, «Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail», *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît et al., Bruxelles, La Chartre, 2006, pp. 2 et s.).

112. Art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

113. Suivant l'expression de M. VLIES, «Clauses d'exclusion de l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur», obs. sous Civ. Bruges (X), 27 septembre 2002, *J.J.P.*, 2004, p. 57.

114. Tel le diplomate en poste à l'étranger (et, partant, en villégiature chez nous).

115. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Story Publishers, 2007, p. C-II-1-7.

116. Tout le monde doit bien avoir une résidence principale quelque part, en théorie.

117. Civ. Bruges (X), 27 septembre 2002, *J.J.P.*, 2004, p. 57, obs. M. VLIES.

118. Voy. L. BLANCKAERT et A. LAHLALI, «Mensen zonder wettig verblijf. Over wie hebben we het en wat zijn hun rechten?», *O.C.M.W.-Visies*, 2003, 1^{re} partie, n° 3, pp. 65 et s. et 2^e partie, n° 4, pp. 22 et s.



gistres de la population. Force est cependant de constater, et c'est heureux naturellement, que la grande majorité des localités a de toute façon pris le parti de réduire¹¹⁹ (voire annuler¹²⁰) cet impôt lorsqu'il concerne un étudiant. Toutefois, même rabotée de la sorte, cette taxe peut avoir son poids¹²¹.

Enfin, la domiciliation permet à l'étudiant d'accéder à un degré supplémentaire d'autonomie, lui qui percevra en direct alors ses allocations familiales, par exemple¹²². Les études, en tout cas, donnent à voir au sein de la population étudiante une quête *accrue* d'indépendance, qui passe la plupart du temps par une domiciliation¹²³. La décohabitation d'avec le cocon familial et l'envol dans la «vraie vie» ne semblent véritablement consommés qu'à ce moment-là.

IX. Conclusion

49. En guise de conclusion, deux observations s'imposent. D'abord, habitat et réussite des études sont intimement corrélés, davantage en tout cas qu'on pourrait le supposer. Ainsi, la qualité du logement influe

directement sur le succès aux examens, par exemple¹²⁴. Dans la multitude des conséquences néfastes que charrie un bien dégradé, on a tendance à ne retenir que les problèmes de santé (hautelement préoccupants, il est vrai); toutefois, l'interruption du cursus académique représente un autre de ces contrecoups, proprement fatal au processus de formation et, *in fine*, de bonne insertion sociale de l'intéressé.

Ensuite, la capacité d'une ville ou d'une Région de se régénérer au contact de forces vives porteuses d'innovation se mesure directement à son aptitude à accueillir dans les meilleures conditions une population étudiante... et à l'ancrer sur son territoire. La nécessité s'exacerbe encore à Bruxelles, en proie toujours à un exode des classes dites moyennes qui érode d'autant l'assiette fiscale de la Région (et, partant, hypothèque le développement d'une série de politiques, sociales notamment). Dans la mesure où une large frange des étudiants non bruxellois (la moitié approximativement) demeure bien dans la Région une fois leurs études achevées, il y a là une véritable opportunité macro-économique à ne pas négliger.

119. Art. 3.3, al. 1^{er}, du règlement-taxe sur «l'occupation d'une résidence pour laquelle l'occupant n'est pas inscrit dans les registres de la population» (exercices 2010, 2011 et 2012) adopté par la commune d'Ixelles en date du 17 décembre 2009; en pareille hypothèse, la taxe annuelle passe de 960 euros à 80 euros. Voy. également l'art. 2, al. 2, du règlement-taxe sur «les secondes résidences» (exercices 2008 à 2013) promulgué par la commune d'Auderghem le 22 novembre 2007.
120. Art. 4 du règlement-taxe sur les «résidences non principales» (exercices 2011 et 2012) édicté par la Ville de Bruxelles le 20 décembre 2010; la taxe, autrement, s'élèverait à 1.000 euros. Voy. également l'art. 6.2 du règlement-taxe sur les «résidences non principales» (exercices 2010 à 2013) pris par la commune de Schaerbeek le 16 décembre 2009; le montant de la taxe, là, atteindrait les 1.346 euros. Voy. aussi l'art. 2, al. 2, 5^e, du règlement-taxe sur les «résidences non principales» (exercices 2008 à 2012) adopté par la commune de Woluwe-Saint-Lambert.
121. 116 euros à Watermael-Boitsfort par exemple (art. 2 du règlement-taxe sur les «secondes résidences» – exercices 2011 à 2015 – édicté par Watermael-Boitsfort le 19 octobre 2010).
122. Voy. à cet égard l'art. 62, §§ 3 et 4, des lois coordonnées du 19 décembre 1939 relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés. Voy. également l'arrêté royal du 10 août 2005 fixant les conditions auxquelles les allocations familiales sont accordées en faveur de l'enfant qui suit des cours ou poursuit sa formation, *M.B.*, 19 août 2005, ainsi que l'arrêté royal du 16 février 1968 déterminant les conditions et la période durant laquelle les allocations familiales sont accordées en faveur de l'enfant qui prépare un mémoire de fin d'études supérieures, *M.B.*, 24 février 1968.
123. Voy. entre autres S. NEMOZ et L. BOUSQUET, *Enquête du logement étudiant. Synthèse contributive à la consultation de recherche sur le logement et la condition étudiante en France et dans l'Union européenne*, Paris, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), mars 2007, pp. 9 et 10.
124. «Si tant d'étudiants abandonnent leurs études, c'est aussi un problème de logement», clame d'ailleurs la Fondation Abbé Pierre, dans un de ses slogans déployés en 2011.

