

Peut-on vendre son logement (directement) après avoir bénéficié d'une prime à la rénovation à Bruxelles ?

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles et professeur invité à l'UCLouvain

Cass., 22 avril 2021, C.20.0211.F

PRIME À LA RÉNOVATION – DÉFAUT D'OCCUPATION DU BIEN – AGENCE
IMMOBILIÈRE SOCIALE – VENTE – REMBOURSEMENT

L'octroi d'une dérogation au propriétaire qui vend l'immeuble moins de cinq années après le courrier annonçant l'octroi de la prime à la rénovation suppose qu'il ait occupé le logement à la fin des travaux et, par la suite, mis le bien en location auprès d'une agence immobilière sociale jusqu'à l'expiration de ce délai.

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 11 octobre 2019 par la cour d'appel de Bruxelles.

Le 7 avril 2021, l'avocat général Philippe de Koster a déposé des conclusions au greffe.

Le conseiller Maxime Marchandise a fait rapport et l'avocat général Philippe de Koster a été entendu en ses conclusions.

II. Le moyen de cassation

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, le demandeur présente un moyen.

III. La décision de la Cour

Sur le moyen

En vertu de l'article 22, § 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du 4 octobre 2007 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, le propriétaire ou copropriétaire occupant doit 1° être inscrit au registre de la population à l'adresse du logement pour lequel la demande a été effectuée, au plus tard au moment de la mise en liquidation de la prime et pendant une durée minimale de cinq ans à dater du courrier par lequel l'administration lui adresse la décision d'octroi; 3° ne pas vendre, échanger ou donner son bien, en totalité ou partiellement, avant un terme de cinq ans à dater de l'arrêté ministériel de mise en liquidation de la prime, sauf dérogation accordée par le ministre en cas de force majeure; 5° ne pas mettre son bien en location, en totalité ou partiellement, pendant un terme de cinq ans à dater du courrier précité.

L'article 22, § 2, alinéa 2, de cet arrêté dispose qu'il peut être dérogé à l'obligation visée au 1° et aux interdictions visées au 3°, 4° et 5° du même article dans le cas d'une mise en location auprès d'une agence immobilière sociale pour toute la période visée par lesdites interdictions.

Conformément à l'article 22, § 2, alinéa 3, de cet arrêté, le propriétaire ou copropriétaire non occupant ne pourra pas aliéner volontairement son bien, en totalité ou partiellement, ni l'incorporer dans une société, avant un terme de dix ans à dater dudit courrier.

Selon l'article 1^{er}, 4°, il faut entendre par propriétaire ou copropriétaire occupant, la personne physique âgée de dix-huit ans au moins qui dispose d'un titre légal portant sur la pleine propriété, l'usufruit ou la nue-propriété du logement, et qui occupe le logement ou l'occupera en tant que résidence principale dès la fin des travaux.

Il suit de ces dispositions que l'octroi d'une dérogation au propriétaire qui vend l'immeuble moins de cinq années après le courrier annonçant l'octroi de la prime suppose qu'il ait occupé le logement à la fin des travaux et, par la suite, mis le bien en location auprès d'une agence immobilière sociale jusqu'à l'expiration de ce délai.

Le moyen, qui repose tout entier sur le soutènement que la dérogation peut être octroyée au propriétaire qui, sans occuper lui-même le logement à

la fin des travaux, le donne à bail via une agence immobilière sociale pendant cette période de cinq années, manque en droit.

Par ces motifs,
La Cour
Rejette le pourvoi;
Condamne le demandeur aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de trois cent quatorze euros dix-sept centimes envers la partie demanderesse, y compris la somme de vingt euros au profit du fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne, et à la somme de six cent cinquante euros due à l'État au titre de mise au rôle.

Note

I. Position de la question

1. Par arrêt prononcé le 22 avril 2021, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi introduit par un propriétaire ayant décroché une prime à la rénovation pour son logement bruxellois mais qui s'est vu sanctionner par les autorités pour avoir vendu le bien avant l'expiration du délai requis de dix ans¹; et la circonstance qu'il l'avait mis à disposition d'une agence immobilière sociale sitôt les travaux achevés n'y a rien fait. C'est l'occasion de se pencher sur un outil, les primes à la rénovation, qui n'a que trop rarement les honneurs de la doctrine (pour ne pas dire jamais) alors même qu'il est abondamment utilisé par les citoyens² — et fort apprécié; surtout, sa réglementation contient des parts d'ombre, que nous tenterons de dissiper, à la lueur notamment de la décision de la Cour de cassation.

Cet éclairage s'avère d'autant plus opportun selon nous que le Gouvernement bruxellois vient de remanier la matière (par arrêté du 31 mars 2022³, qui remplace celui du 4 octobre 2007⁴), ce qui atteste de l'intérêt porté à cet instrument — intérêt exacerbé encore par la montée en puissance aujourd'hui des exigences énergétiques et climatiques. Au passage, l'exposé (succinct) du régime nouveau nous permettra de vérifier si l'enseignement de notre haute juridiction a bien été intégré.

¹ En l'espèce, la sanction a consisté dans le remboursement du montant de la prime à la Région bruxelloise.

² Avec un millier de primes environ accordées chaque année en Région de Bruxelles-Capitale. Source: *Monitoring des quartiers*, Bruxelles Développement urbain.

³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022 relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat, *M.B.*, 4 mai 2022.

⁴ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, *M.B.*, 23 octobre 2007.

II. Le régime applicable au litige

a) *Ratio legis*

2. Pourquoi, tout d'abord, l'individu qui a bénéficié d'une prime à la rénovation devrait-il être interdit d'aliéner son bien (durant une certaine période)? Pour la raison simple (et non dépourvue de logique) que l'on veut éviter que les subsides publics puissent être directement convertis en bénéfices privés; autrement dit, le surcroît de valeur que le logement tire inmanquablement de ces travaux ne saurait revenir dans la foulée immédiate au propriétaire, puisque ceux-ci ont été payés (en partie) par l'État. À la place, l'intéressé est censé habiter un temps déterminé dans son habitation rénovée, avant seulement de pouvoir l'injecter sur le marché et de la valoriser à due proportion. La prime doit ultimement servir à améliorer le quotidien de ceux qui la briguent, pas à gonfler (aux frais des contribuables) la plus-value financière qui se dégage de la transaction. Toute finalité d'enrichissement personnel, en un mot, est proscrite.

b) Du propriétaire occupant

3. C'est ce qu'exprimait en toutes lettres le règlement organique en la matière, à savoir l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 4 octobre 2007. La particularité venait cependant du fait qu'il instaurait *deux* régimes différents, suivant que le bénéficiaire était un «propriétaire occupant» ou non. Pour le premier (défini comme celui qui «occupe le logement ou l'occupera en tant que résidence principale dès la fin des travaux»⁵), l'interdiction d'aliéner était enserrée dans un délai de cinq ans⁶, mais tombait si le ministre⁷ accordait une «dérogation» pour «cas de force majeure»⁸.

Et, entre autres conditions supplémentaires⁹, la prohibition s'étendait également à la *mise en location* (même partielle) du bien¹⁰, pour une durée

⁵ Art. 1^{er}, 4^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

⁶ À dater de l'arrêté ministériel de mise en liquidation de la prime.

⁷ Ayant les primes à la rénovation urbaine dans ses attributions.

⁸ Art. 22, § 2, al. 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

⁹ Ainsi, le propriétaire occupant devait tout à la fois être inscrit au registre de la population à l'adresse du logement pour lequel la prime a été sollicitée (pendant une durée minimale de cinq ans), mettre son logement en conformité avec les conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement (telles que définies par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, *M.B.*, 19 septembre 2003) et ne pas incorporer son bien (en totalité ou partiellement) dans une société avant un terme de cinq ans; voy. les 1^o, 2^o et 4^o respectivement de l'article 22, § 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

¹⁰ Art. 22, § 2, al. 1^{er}, 5^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

identique¹¹ – sans possibilité ici de dérogation. L'idée était la même: empêcher le propriétaire de tirer un profit pécuniaire de travaux financés par des fonds publics, lui qui, autrement, aurait sans doute réclamé un loyer élevé, vu le bon état du bien (tout juste refait).

4. Toutefois, cette double interdiction (de vendre et de donner à bail l'habitation rénovée) était susceptible d'être levée si cette dernière était « mise en location auprès d'une AIS », pour toute la période visée par ces interdictions¹². On entend par « AIS » une agence immobilière sociale; quelques mots d'explication s'indiquent à propos de cet acteur, vu le rôle cardinal dont l'exécutif l'a investi ici.

On a là des associations dont l'objet social consiste à faire l'interface entre propriétaires et ménages à revenus modestes. Les agences immobilières sociales¹³ ont été ainsi portées sur les fonts baptismaux¹⁴ avec l'objectif précis de prendre en location des logements¹⁵ aux fins de les mettre en sous-location à de tels profils défavorisés¹⁶. Et, pour inciter les propriétaires à confier la gestion de leur(s) bien(s) à l'une de ces agences (et, par-là, garantir la bonne diffusion du modèle), les AIS se substituent au locataire en cas d'arriéré de loyer, tout en remettant l'habitation en état à chaque changement de preneur¹⁷.

En échange de cette double garantie (loyer et rénovation), les propriétaires doivent accepter un loyer rabaisé par rapport aux valeurs du marché¹⁸. Il faut croire en tout cas que ces atours, auxquels on peut ajouter une réduction de précompte immobilier en Flandre¹⁹ et même, à Bruxelles et en Wallonie,

¹¹ Mais dont le point départ diffèrait cependant, puisqu'il s'agit ici du courrier par lequel l'administration, une fois les réfections réalisées (et par elle contrôlées), communiquait au demandeur la décision d'octroi de la prime et détaillait le montant des travaux acceptés; voy. art. 19, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

¹² Art. 22, § 2, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

¹³ « Agences de location sociale » en Flandre (*sociale verhuurkantoren*).

¹⁴ Ces associations étaient cependant actives bien avant leur consécration normative – en 1993 en Wallonie (arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1993 portant création d'agences immobilières sociales, *M.B.*, 6 octobre 1993, *err.*, 20 mai 1998) et en 1998 à Bruxelles (ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, *M.B.*, 5 juin 1998). Qu'on songe à des agences comme Gestion logement Namur (Wallonie) ou Iris (Bruxelles) par exemple.

¹⁵ C'est aussi par l'entremise d'un *mandat de gestion* qu'elles peuvent capter l'habitation, laquelle fait l'objet alors, plus classiquement, d'une location avec l'occupant (art. 120, § 2, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement).

¹⁶ Art. 125, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement, entre autres.

¹⁷ Cf. art. 120 et s. du Code bruxellois du logement, art. 193 et s. du Code wallon du logement ainsi qu'al. 3 et s. de l'art. 56, § 2, du Code flamand du logement.

¹⁸ À Bruxelles, la chose est formalisée: art. 16 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 8 janvier 2016, *add.* 2 mars 2016.

¹⁹ Art. 2.1.4.0.1, § 2, al. 1^{er}, 5°, du Code flamand de la fiscalité.

une exemption totale²⁰, ont été jugés convaincants par un bon nombre de propriétaires puisque le parc des AIS bruxelloises par exemple compte aujourd'hui pas moins de 7.000 unités au total²¹.

5. Il y avait donc du sens, pour revenir à la question qui nous occupe, d'exonérer le propriétaire du bien rénové de l'interdiction de le donner à bail «dans le cas d'une mise en location auprès d'une AIS», puisqu'on s'assurait par là que le preneur était un ménage à revenus modestes et, à la fois, que le loyer exigé respectait certaines balises; ce, même si de nombreuses agences prennent le bien non pas en «location» mais en gestion²². Toute intention spéculative ou avantage indu était ici tué dans l'œuf pour le propriétaire.

En revanche, il est permis de s'interroger sur la pertinence de l'exemption dans l'hypothèse d'une *vente* du bien par le propriétaire. Certes, la double assurance d'avoir un public précarisé dans les lieux moyennant un tarif plafonné existait toujours (puisque le recours à une AIS continuait à être requis), mais le propriétaire n'en gardait pas moins la possibilité de vendre, au prix qu'il voulait, un bien récemment remis à neuf avec le coup de pouce financier de la puissance publique; et, après tout, ce qui se passait par la suite (un revenu locatif corseté) ne l'affectait pas, lui – mais l'acquéreur. Ceci étant, il n'est pas dit que le propriétaire tirait de substantiels dividendes de l'aliénation de l'habitation dans la mesure où celle-ci n'était *pas* libre d'occupation; par surcroît, elle était grevée d'un contrat de (généralement) longue durée avec une agence immobilière sociale²³.

c) Du propriétaire non occupant

6. Qu'en est-il, maintenant, du propriétaire *non occupant*? L'arrêté se faisait nettement moins disert ici, se bornant à lui interdire d'«aliéner volontairement» le bien²⁴ (en totalité ou partiellement), «avant un terme de dix ans»²⁵. On passera sur les différences de formulation avec le régime applicable au

²⁰ Art. 255, al. 3, du Code des impôts sur les revenus (Région de Bruxelles-Capitale) et art. 255, § 1^{er}, al. 5, du Code des impôts sur les revenus (Région wallonne).

²¹ Sur ce dispositif, voy. not. N. BERNARD, *Les politiques du logement menées à Bruxelles*, Bruxelles, Bruylant (R.P.D.B.), 2015, pp. 480 et s.; N. BERNARD, «Agences immobilières sociales et règles régionales de salubrité: une mise au point bienvenue», obs. sous Civ. Bruxelles, 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, pp. 318 et s., P. DENIS, «Contribution du secteur associatif (et, notamment, des agences immobilières sociales) à la lutte contre les logements vides et à la réhabilitation du bâti», in N. BERNARD (dir.), *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs): constats et bonnes pratiques*, Bruxelles, la Charte, 2011, pp. 119 et s., ainsi que N. BERNARD, «Les agences immobilières sociales en Région wallonne: entre consolidation et redéploiement», *Les échos du logement*, 2010, n° 3-4, pp. 38 et s.

²² Voy. *supra*, note infrapaginale n° 15.

²³ Art. 121, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

²⁴ Ou de l'incorporer dans une société.

²⁵ Art. 22, § 2, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

propriétaire occupant (empêché de « vendre, échanger ou donner » son logement²⁶ alors qu'on parle ici d'aliénation volontaire...). On fermera également les yeux sur la divergence patente dans la fixation du moment de prise de cours du délai: l'arrêté ministériel de mise en liquidation de la prime d'un côté²⁷ et, de l'autre, le courrier par lequel l'administration, une fois les travaux exécutés (et par elle vérifiées), signifiait au demandeur la décision d'octroi de la prime et détaillait le montant des travaux acceptés²⁸.

L'essentiel était ailleurs, dans le triple alourdissement de la charge imposée au propriétaire non occupant (par rapport à son homologue occupant): la durée d'indisponibilité était doublée (de cinq à dix ans), nulle dérogation pour cas de force majeure n'était prévue et, *last but not least*, le recours à une AIS n'énervait en rien ces exigences.

7. Cette sévérité accrue, toutefois, pouvait se comprendre: lorsque le propriétaire non occupant décidait de ne pas habiter les lieux lui-même une fois le chantier clôturé²⁹, probablement pour monnayer auprès d'un locataire les bienfaits de l'intervention immobilière de la Région bruxelloise, il n'était pas illogique de lui imposer en contrepartie une période d'inaliénabilité étendue.

Mais si elle dispose de justifications, cette thèse de la rigueur doit être relativisée (sinon battue en brèche) par le texte de loi lui-même. Une lecture plus fine de ce dernier révèle en effet que *seule l'interdiction d'aliénation* pesait sur le propriétaire non occupant, et pas les autres prohibitions (dont celle de donner le bien à bail)³⁰. S'il lui était défendu pendant plus longtemps de vendre le bien, le propriétaire non occupant restait entièrement libre, dans l'attente, de le donner en location à qui il désirait, et au loyer qu'il voulait; dans ce cadre, l'absence de mention de l'agence immobilière sociale n'exerçait aucun impact négatif (et trouvait même son explication) puisque, en amont, la mise en location était admise de toute manière! Et la perplexité s'épaississait dès lors qu'à la base, le propriétaire non occupant *ne pouvait pas* (et ne peut toujours pas) postuler une prime à la rénovation *sans* passer par une telle agence³¹. En somme, le tour de vis est donné à la seule vente, la mise en location s'émancipant au contraire de toute espèce de régulation.

²⁶ Art. 22, § 2, al. 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

²⁷ Art. 22, § 2, al. 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

²⁸ Art. 22, § 2, al. 3, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007, à lire en combinaison avec l'art. 19, al. 2, du même texte.

²⁹ Lire en creux la définition du propriétaire occupant (art. 1^{er}, 4^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007).

³⁰ Puisque le troisième alinéa du second paragraphe de l'article 22 (afférent au propriétaire non occupant) est indépendant visiblement des deux premiers (relatifs, eux, au propriétaire occupant).

³¹ Art. 2, 2^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

III. L'arrêt de la Cour de cassation

8. Indépendamment du sort à réserver à cette question du surcroît de sévérité ou non du régime applicable au propriétaire non occupant, force est de constater *a minima* que l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 4 octobre 2007 manque de clarté³². C'est ce flou réglementaire qui a amené la présente situation devant les prétoires, jusqu'à mobiliser la Cour de cassation. Retraçons rapidement les faits de la cause et les arguments en présence.

Moins d'un an après la fin des travaux et l'octroi de la prime à la rénovation, le propriétaire, sans avoir jamais habité les lieux, confie à une AIS la gestion du logement, qu'il revend parallèlement à un tiers dans la foulée. Estimant transgressée l'interdiction pour le propriétaire non occupant de vendre le bien dans les dix ans, la Région bruxelloise réclame le remboursement des sommes indument versées selon elle³³; leur bénéficiaire s'y oppose, en justice, arguant notamment ce qu'il avait bien sollicité (et obtenu) le concours d'une AIS. Il échoue toutefois, tant en première instance qu'en degré d'appel, ce qui le conduit à se pourvoir en cassation.

9. Certes, reconnaît en substance la haute juridiction, l'intéressé a effectivement mis le bâtiment rénové à la disposition d'une agence immobilière sociale, mais cette cause d'excuse en quelque sorte, capable d'annihiler l'interdiction de la vente, ne vaut *que* pour le propriétaire *occupant* («l'octroi d'une dérogation au propriétaire [...] suppose qu'il ait occupé le logement à la fin des travaux et, par la suite, mis le bien en location auprès d'une agence immobilière sociale jusqu'à l'expiration de ce délai»)³⁴. On ne saurait y assimiler dès lors le requérant, qui a décidé de ne *pas* habiter les lieux une fois la réfection clôturée.

10. Le propriétaire invoquait également une inégalité de traitement injustifiée avec les propriétaires occupants (qui, eux, jouissent de cette dérogation liée à l'AIS). Il est vrai que, dans les pratiques, les deux situations ne sont pas si dissemblables. D'une part, le propriétaire dit occupant ne saurait raisonnablement plus passer pour tel une fois qu'il a contracté avec une telle agence, puisque cette collaboration aboutit automatiquement à installer des preneurs dans le logement (à la place généralement du propriétaire). D'autre part, on ne voit pas bien ce qui, sous l'angle de l'utilisation finale de l'habitation rénovée, différencie le propriétaire non occupant du propriétaire occupant lorsque leurs logements sont pareillement confiés aux bons soins d'une AIS;

³² Le troisième alinéa du second paragraphe de l'article 22 devrait idéalement s'extraire de ce paragraphe pour figurer dans un paragraphe distinct, par exemple.

³³ En application de l'art. 23, § 1^{er}, 2°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

³⁴ Il manque en droit, dès lors, «le moyen, qui repose tout entier sur le soutènement que la dérogation peut être octroyée au propriétaire qui, sans occuper lui-même le logement à la fin des travaux, le donne à bail via une agence immobilière sociale pendant cette période de cinq années».

dans les deux cas, c'est un public fragilisé qui est accueilli, moyennant un tarif modique. À situation semblable, régime semblable, en quelque sorte³⁵.

Guère convaincue, la cour d'appel de Bruxelles avait contre-attaqué avec l'argument suivant : « la situation du propriétaire occupant n'est pas comparable à celle du propriétaire non occupant lorsqu'il demande la prime à la rénovation, en ce qu'il n'a pas l'intention de tirer des revenus de l'immeuble rénové. Cette absence de but de lucre originaire justifie que les possibilités de déroger à l'interdiction d'aliénation ne soient prévues que pour le propriétaire occupant ».

11. L'argument n'est pas faux, mais oblitère trois éléments importants. *Primo*, ce n'est pas parce que le propriétaire n'occupe pas lui-même le logement qu'il le fait nécessairement occuper par un autre. Ni même, si mise à disposition d'une tierce personne il y a bien, qu'il en tire un profit pécuniaire³⁶.

Secundo, si c'est l'intention lucrative qui est érigée en critère décisif de démarcation, on ne pourra pas objecter que le propriétaire *in casu* en était totalement dépourvu, puisqu'il n'a contracté avec personne d'autre qu'une AIS (et que l'intervention de cette dernière s'est prolongée au-delà du changement de propriétaire). L'intéressé n'a nullement reçu un loyer plus élevé que celui du propriétaire occupant bénéficiant de la dérogation, puisque les deux sont soumis à la (même) grille barémique appliquée par de telles agences.

Tertio, l'éventuel « but de lucre » stigmatisé par la cour d'appel n'est pas une réalité figée et peut évoluer avec le temps, c'est-à-dire disparaître. Il n'est pas exclu à cet égard que le propriétaire ayant initialement donné à bail le bien rénové se ravise peu de temps après et décide de reprendre possession des lieux, consécutivement par exemple à un divorce ou à une séparation conjugale ; les législations sur le bail n'autorisent-elles pas précisément la résiliation du bail d'habitation, à tout moment, pour « occupation personnelle »³⁷ ? Cette personne ne pourra donc jamais prétendre au statut de propriétaire occupant quand bien même la mise sur le marché locatif n'aurait été que de quelques mois sur une vie. Difficile, au passage, de faire une moins bonne publicité pour les agences immobilières sociales... (puisque le propriétaire non occupant n'est en rien incité, lui, à y recourir). Tout entière centrée sur ce moment

³⁵ Cass., 10 décembre 2002, *Pas.*, 2002, p. 2373 : « la violation du principe d'égalité contenu aux articles 10 et 11 de la Constitution, implique que des situations identiques sont traitées de manière inégale et que des situations inégales sont traitées de manière identique [...] ».

³⁶ Il peut par exemple mettre le bien à la disposition gracieuse d'un ami ou d'un membre de sa famille.

³⁷ S'il s'agit d'un bail de neuf ans à tout le moins (art. 237, § 2, du Code bruxellois du logement, art. 55, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018 et art. 17, § 1^{er}, du décret flamand du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, *M.B.*, 7 décembre 2018). S'il s'agit d'un bail de courte durée, voy. art. 238, al. 4, du Code bruxellois du logement et art. 55, § 6, al. 4, du décret wallon du 15 mars 2018.

«originaire»³⁸ de l'achèvement du chantier, la définition du propriétaire occupant (celui qui «occupe le logement ou l'occupera en tant que résidence principale *dès la fin des travaux*»³⁹) est comme fossilisée, arrêtée une fois pour toutes dans le temps; elle fait fi, par là, des évolutions sociologiques des modes de vie et d'habiter, dont chacun sait qu'ils sont nettement plus fluides et labiles aujourd'hui qu'auparavant.

12. On était curieux dès lors de lire l'apport de la Cour de cassation à ce stimulant débat; malheureusement, elle n'a pas abordé la question.

IV. Le nouveau régime

13. Impossible, en finale, de ne pas évoquer la réforme récente des primes à la rénovation, ne serait-ce que pour apprécier la mesure dans laquelle il a été tenu compte de la décision annotée de la Cour de cassation. Abrogé en 2021⁴⁰, l'arrêté historique du 4 octobre 2007 a cédé la place à celui du 31 mars 2022⁴¹ (entré en vigueur avant même sa publication⁴²), qui inaugure l'ère des «primes à l'amélioration de l'habitat». Le mobile de cette refonte se laisse deviner sans peine: à l'heure du réchauffement climatique et de la prise de conscience de l'importance de la «neutralité carbone», le mot d'ordre est plus que jamais: «accélérer la rénovation des bâtiments existants»⁴³.

³⁸ Pour reprendre l'adjectif de la cour d'appel.

³⁹ Art. 1^{er}, 4^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007, nous soulignons.

⁴⁰ Art. 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 2021 abrogeant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 relatif à l'octroi de primes à l'embellissement des façades, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, l'arrêté ministériel du 19 juin 2002 relatif aux modalités d'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 relatif à l'octroi de primes à l'embellissement des façades et l'arrêté ministériel du 21 septembre 2011 déterminant les modalités d'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, *M.B.*, 2 février 2022.

⁴¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022 relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat, *M.B.*, 4 mai 2022.

⁴² C'est-à-dire le jour de sa promulgation: le 31 mars 2022 (art. 23, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022).

⁴³ «Le Plan Énergie-Climat bruxellois, adopté en 2019, vise une réduction des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région de 40 % d'ici 2030 et par rapport à 2005, de manière à s'approcher de l'objectif de «neutralité carbone» d'ici 2050; que, dans ce cadre, il est absolument nécessaire d'accélérer la rénovation des bâtiments existants; qu'un des éléments phares de cette stratégie consiste en la concrétisation d'un dispositif de primes intégré pour la rénovation, rapprochant pleinement les Primes Énergie, les Primes à la Rénovation de l'habitat et les Primes à l'embellissement des façades; que la création de ce dispositif unique implique d'harmoniser au maximum les mécanismes existants, c'est-à-dire les conditions d'accès, procédures et outils, pour aboutir notamment à un formulaire unique de demande de primes et une plateforme unique pour l'échange de documents avec l'administration; qu'une telle réforme a pour but d'encourager une approche globale et intégrée de la rénovation» (préambule de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 2021).

14. Les lignes de force principales traversant le texte nouveau sont, pour la question spécifique qui nous regarde ici, les suivantes. D'abord, est maintenu le principe angulaire suivant lequel le propriétaire non occupant doit passer contrat avec une agence immobilière sociale pour être éligible à la prime⁴⁴.

Ensuite, et plus fondamentalement, toute allusion au statut du propriétaire (occupant ou non occupant) a disparu de la disposition énumérant les conditions associées au bénéfice de la prime. En d'autres termes, la dualité de systèmes caractérisant l'arrêté précédent, source de confusion et grosse d'inégalités injustifiées de traitement, n'est plus; l'on ne saurait affirmer, dans le silence conjugué du préambule de l'arrêté de 2022 et de l'avis de la section de législation du Conseil d'État, que tel est le résultat collatéral de l'arrêt rendu le 22 avril 2021 par la Cour de cassation, mais la coïncidence dans le temps des deux événements peut le suggérer. En tout cas, une conséquence d'airain en découle: les différentes exigences posées par le texte nouveau concernent aussi bien le propriétaire occupant que le propriétaire non occupant (là où, sous l'empire du droit antérieur, le propriétaire non occupant pouvait être vu comme jouissant d'un certain régime de faveur pour ce qui était de la mise en location du bien⁴⁵ et où le propriétaire occupant était plutôt avantagé, lui, sur le plan de la vente⁴⁶).

15. Et quelles sont, précisément, ces exigences? Comme avant, il faut être inscrit au registre de la population (à l'adresse du bien qui a fait l'objet de la prime). Mais là où, dans l'ancien droit, la domiciliation devait perdurer en toute hypothèse cinq ans minimum⁴⁷, cette condition n'est plus imposée que lorsque le montant de la prime est supérieur à 30.000 euros⁴⁸; on en déduit qu'il suffira d'être inscrit au moment de la demande de la prime, et plus nécessairement après. De surcroît, le bénéficiaire peut se soustraire à cette obligation en cédant la gestion du logement à une agence immobilière sociale, pour une même durée minimale de cinq ans⁴⁹.

Par ailleurs, les propriétaires sont interdits de «vendre, échanger, donner ou conférer des droits réels ou personnels sur le bien, ni en faire l'apport à une société»⁵⁰, ce qui recouvre globalement les hypothèses précédentes (le droit «personnel» en question désignant traditionnellement la location), tout

⁴⁴ Art. 3, 1°, c), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022.

⁴⁵ Puisqu'il pouvait donner le bien en location à n'importe qui, à n'importe quel loyer, sans passer par une AIS.

⁴⁶ Dès lors que la période d'inaliénabilité durait cinq ans plutôt que dix. Voy. *supra*, n°s 5 et s.

⁴⁷ Art. 22, § 2, al. 1^{er}, 1°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007.

⁴⁸ Art. 20, § 1^{er}, 1°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022. Le délai se calcule à partir de la communication de la décision d'octroi de la prime.

⁴⁹ À compter toujours de la communication de la décision d'octroi de la prime (art. 20, § 1^{er}, 1°, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022).

⁵⁰ Art. 20, § 1^{er}, 2°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022.

en élargissant quelque peu le spectre⁵¹; ce, pendant une durée uniforme ici de cinq ans⁵². Attention: cette contrainte ne vaut également qu'autant que le montant de la prime perçue excède 30.000 euros⁵³.

Enfin, chacune de ces deux charges peut être abandonnée par le ministre, en cas de force majeure⁵⁴.

16. On le voit, la réforme va dans le (double) sens d'une simplification du régime et d'un assouplissement des conditions (avec notamment l'affranchissement de l'essentiel des exigences pour ceux qui auront touché moins de 30.000 euros⁵⁵ et la faculté désormais généralisée d'une exemption pour force majeure). Si l'on comprend bien la finalité qui sous-tend l'arrêté de 2022, à savoir lever un maximum d'obstacles administratifs pour intensifier l'encouragement à la rénovation des bâtiments (à des fins énergétiques notamment), la hauteur du seuil retenu (30.000 euros) ne laisse pas de surprendre dans la mesure où, en pratique, très rares sont les primes qui atteignent ce sommet; ainsi, le montant moyen des primes à la rénovation plafonnait à 5.838 euros en moyenne en Région bruxelloise⁵⁶.

La bride est à ce point lâchée dès lors qu'on peut se demander ce qui reste aujourd'hui de la philosophie de départ, éminemment louable pour tant, consistant à empêcher que les deniers de l'État n'aillent directement abonder la poche de certains contribuables – pas les moins aisés au demeurant (puisque le demandeur d'une prime doit à la base être propriétaire⁵⁷). Tout se passe comme si l'impératif climatique passait toute autre espèce de considération. Ce, sans compter que la dérégulation de la revente des logements fraîchement rénovés risque d'enchérir les prix. L'avenir dira si ce pari, qui peut être vu comme dangereux (pour le budget de la Région comme pour l'accessibilité financière du logement), sera couronné de succès.

⁵¹ Les «droits réels» brassant en effet tant le droit de propriété que les droits d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, etc.

⁵² Calculés toujours à dater de la communication de la décision d'octroi de la prime.

⁵³ Art. 20, § 1^{er}, 2^o, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022.

⁵⁴ Art. 20, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022.

⁵⁵ Ou 30.000 euros très exactement.

⁵⁶ Sur la période 2011-2014, la dernière malheureusement pour laquelle on semble disposer de données fiables; ce montant était de 6.257 euros sur la période 2007-2010, de 5.351 euros sur la période 2003-2006 et de 5.143 euros pour la période 1999-2002. Source: *Monitoring des quartiers*, Bruxelles Développement urbain.

⁵⁷ Voy. néanmoins art. 3, 1^o, d), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022 (extrêmement peu utilisé néanmoins).