

Introduction

1. L’habitat solidaire et l’habitat intergénérationnel sont deux réalités aussi méconnues du grand public qu’essentielles pour la cohésion sociale dans la matière d’habitat. Schématiquement, le premier de ces concepts désigne l’habitat groupé dont au moins l’un des résidents se trouve être en état de pauvreté, tandis que le second vise la situation où un senior héberge chez lui un plus jeune (un étudiant généralement), les intéressés se rendant des services mutuels. L’objectif général est identique : non seulement offrir un toit abordable financièrement à des personnes fragilisées mais aussi – et surtout – retisser des liens via l’habitat. Il importe dès lors de placer, une fois n’est pas coutume, la focale sur ces formules novatrices.

2. Une triple précision doit néanmoins être livrée d’emblée. D’abord, il s’agit de deux modes d’habitat bien distincts, avec des publics cibles et des types d’organisation différents ; c’est l’occasion dès lors de récuser d’entrée de jeu l’expression usuelle « habitat intergénérationnel et solidaire »¹, par trop monolithique. Ensuite, l’habitat intergénérationnel n’a toujours pas, à ce jour, intégré comme tel le corpus législatif ou réglementaire de Wallonie (contrairement à son équivalent à Bruxelles²) ; cette circonstance n’altère néanmoins pas la nécessité de faire connaître ici ce type d’habitat, mais notre propos débordera fatalement la description de l’existant. Enfin, même pour l’habitat solidaire proprement dit (consacré par le droit wallon³, lui), force est de constater que les développements que lui a réservés le législateur du sud du pays restent succincts, tournant pour l’essentiel (au-delà de la définition) autour de la question du *label* ; c’est sur ce thème de la labellisation que la présente contribution, dans son premier volet dédié à l’habitat solidaire, mettra dès lors l’accent.

1. Mobilisée parfois par le législateur lui-même, comme à Bruxelles (comme l’atteste le chapeau de l’art. 262 du Code bruxellois du logement).

2. Cf. sur le sujet D. SPROCKEELS, « L’habitat intergénérationnel et solidaire En Région de Bruxelles-Capitale », *Les Baux. Commentaire pratique*, 2019, p. II.5.1-1 et s., ainsi que B. DEBUIGNE, « L’habitat intergénérationnel dans le nouveau code bruxellois du logement : triangulation entre utopie, besoins et principes de réalité », *Le nouveau Code bruxellois du logement en débat(s)*, sous la direction de N. Bernard et A. Mahoux, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 119 et s.

3. Art. 1^{er}, 39°, du Code wallon de l’habitation durable.

II.5.2. – INTRODUCTION

Section 1^{re}

L'habitat solidaire

SOUS-SECTION 1^{RE}. DÉFINITION

§ 1^{er}. *Mise en contexte*

1. On l'a dit, l'habitat solidaire qualifie le logement collectif dont au moins un des membres est en état de précarité sociale¹. Cette formule connaît actuellement un succès croissant, notamment en ce qu'elle permet au ménage défavorisé d'amorcer, par la cohabitation avec les autres résidents, un processus de réinsertion sociale (qui commence au sein même de l'habitat)². C'est que la pauvreté n'est pas qu'une affaire de ressources pécuniaires ; elle procède également (voire surtout) du délitement des réseaux d'entraide et de l'affaïssement des solidarités. Le logement, précisément, est ce qui peut œuvrer au rétablissement des liens sociaux lorsqu'il est partagé. Aussi, l'habitat dit solidaire a essaimé sur le terrain avant d'être institué officiellement par les autorités en vue de créer cette mixité sociale dont on escompte qu'elle tirera l'individu paupérisé vers le haut.

2. Convaincu par les bienfaits (individuels comme collectifs) de l'habitat solidaire, et résolu à promouvoir le modèle, le législateur wallon a donc décidé, par décret du 1^{er} juin 2017, de consacrer ce type d'habitat et de le glisser au sein même du Code de l'habitation durable³ (précédemment dénommé Code wallon du logement et de l'habitat durable⁴). L'habitat solidaire y est désormais décrit comme le « logement disposant d'au minimum un espace collectif et occupé par plusieurs ménages dont au moins un en situation de précarité sociale, disposant chacun d'au minimum un espace privatif, qui sont engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie solidaire à l'exclusion de tout autre logement collectif réglé par une législation particulière »⁵.

1. Voir sur ce thème N. BERNARD et V. LEMAIRE, *L'habitat solidaire sous l'angle juridique. Allocations sociales, logement et labellisation*, Bruxelles, Larcier (Jurimpratique, numéro spécial), 2013/3.

2. Cf. P.-Y. ERNEUX, « L'habitat solidaire, un phénomène qui n'a rien d'anecdotique, notamment pour le droit immobilier », *Jurimpratique*, 2013/3, p. 3 et s.

3. Art. 1^{er}, litt. m, du décret wallon du 1^{er} juin 2017 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, *M.B.*, 18 juillet 2017.

4. Avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} septembre 2019, de l'art. 1^{er} du décret du 2 mai 2019 modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable.

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

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

§ 2. Commentaires

3. Cette définition appelle quatre commentaires. D'abord, un logement habité par une pluralité de ménages, un occupant en état de pauvreté et un espace collectif : pas de doute, on est bien en présence d'un habitat solidaire, dont les « fondamentaux » sont réunis ici.

4. Ensuite, que recouvre exactement cette « situation de précarité sociale » que doit impérativement connaître l'un des résidents pour faire promériter à son habitat l'appellation de solidaire ? Nulle part, par exemple, le Code wallon de l'habitation durable ne définit cette notion. Un premier mouvement porte dès lors à penser qu'il faut y voir l'ancien libellé de l'actuel « ménage de catégorie 1 » (qui jouit d'un luxe de détails législatifs, lui¹), vocable jugé moins stigmatisant que le précédent « ménage en état de précarité » et qui, pour ce motif, s'y est substitué dans le Code².

Deux éléments inclinent toutefois à délaisser cette thèse. *Primo*, sur le plan lexical, « ménage en état de précarité » et ménage « en situation de précarité sociale » ne sont pas strictement synonymes. Partant, il est permis d'imaginer que le législateur n'aurait pas introduit cette variation terminologique (ou l'aurait à tout le moins gommée par la suite) s'il entendait réellement ranger les deux concepts sous le même régime.

Secundo, et plus fondamentalement, le critère principal³ associé à cette « catégorie 1 » est d'ordre *pécuniaire* (ne pas dépasser, pour une personne seule par exemple⁴, les 10 000 EUR de revenus annuels imposables globalement, majorés de 1860 EUR par enfant à charge)⁵. Or, les travaux préparatoires du décret du 1^{er} juin 2017 sont limpides sur la question, refusant de réduire la précarité sociale à sa seule dimension financière. « L'OCDE distingue trois types de critères de précarité qui sont les critères économiques liés ou non aux statuts juridiques des personnes, les critères psychosociaux (handicap, assuétudes, isolement, etc.) et les types et structures de logement de ces personnes. Chaque critère se subdivisant en critères particuliers », expliquent les auteurs du texte, qui n'hésitent pas à conclure : « Selon l'OCDE, c'est

1. Art. 1^{er}, 29°, du Code wallon de l'habitation durable.

2. Art. 1^{er}, *litt.* i, du décret wallon du 1 juin 2017.

3. Émerge également à cette catégorie le ménage « faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement » (art. 1^{er}, 29°, al. 1^{er}, *litt.* c, du Code wallon de l'habitation durable). Ce, sans compter qu'une condition générale de non-propriété gouverne l'accès à cette classe (art. 1^{er}, 29°, al. 2, du Code wallon de l'habitation durable).

4. Pour les personnes unies ou non par des liens de parenté mais qui vivent habituellement ensemble, voir l'art. 1^{er}, 29°, al. 1^{er}, *litt.* b, du Code wallon de l'habitation durable.

5. Art. 1^{er}, 29°, al. 1^{er}, *litt.* a, du Code wallon de l'habitation durable.

dès lors le *cumul* d'au moins deux de ces critères particuliers qui engendre l'état de précarité sociale) »¹.

Il reste que, dans le silence du décret, aucun autre critère d'ordre normatif ne vient en remplacement de celui-là. Cette indétermination est sans doute le double reflet du caractère encore expérimental conféré à l'habitat solidaire et de la latitude que tient à ménager le législateur wallon aux associations de terrain tentées par cette expérience (et qu'il serait fâcheux en effet de décourager trop vite par des impositions exagérément strictes). Il n'empêche, un flou épais règne sur le sujet, cette insécurité juridique ne favorisant pas non plus le développement de l'habitat solidaire.

5. Par ailleurs, et c'est le troisième commentaire inspiré par la définition de l'habitat solidaire, ce dernier doit jouir d'un minimum de formalisation organisationnelle pour recevoir cette qualification puisque les ménages sont censés être « engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie ». Dans les faits, on constate parfois qu'un tel document (charte, règlement d'ordre intérieur, pacte, ...) sous-tend déjà un habitat de ce type, mais il est ici rendu *obligatoire*.

En imposant une certaine explicitation de la philosophie qui a présidé à la mise sur pied d'un habitat solidaire, le législateur poursuit un double but : il entend favoriser un vivre-ensemble aussi harmonieux que possible au sein de ce logement collectif (en fixant certaines règles à la cohabitation) et, à la fois, introduire un clair motif de séparation d'avec les habitats solidaires dits circonstanciels, dictés par des considérations d'ordre pécuniaire exclusivement et dépourvus de tout projet social.

Pour surprenante qu'elle puisse paraître *prima facie*, cette imposition peut se comprendre si l'on s'avise que l'un des résultats escomptés de cette définition tient dans la délivrance par les autorités d'un « label » qui, notamment, permettrait aux occupants de l'habitat solidaire ainsi reconnu de maintenir leurs éventuelles allocations sociales au taux *isolé*². Il faut éviter dès lors, dans ce cadre, de récompenser les regroupements purement opportunistes pour, à l'inverse, soutenir les habitats authentiquement solidaires, qui s'attachent à retisser du lien social entre les résidents. À défaut de quoi, le soupçon sera jeté sur l'ensemble du secteur.

Si l'obligation peut se comprendre, elle risque néanmoins d'écarter les habitats solidaires plus informels, moins structurés, portés par des particuliers plus que par des associations. Or, ce mode d'habitat émerge souvent d'initiatives purement privées.

6. Dernière réflexion associée à la définition légale : *quid* des établissements *professionnels* d'hébergement des ménages défavorisés (comme les abris de nuit

1. Projet de décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, commentaire des articles, Parl. w., *Doc.*, 2016-2017, n° 773/1, p. 6, souligné par nous.

2. Voir *infra* n° 9 et s.

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

pour sans-abri ou les foyers pour personnes âgées) ? L'assujettissement de ces structures institutionnelles au régime de l'habitat solidaire serait peu compatible avec l'esprit du décret du 1^{er} juin 2017, en ce qu'elles sont déjà soumises à des réglementations *ad hoc*. Le risque n'a pas échappé au législateur wallon, qui a prononcé dès lors « l'exclusion de tout autre logement collectif réglé par une législation particulière »¹ (les travaux préparatoires évoquant à titre d'exemples les « abris de nuit, maisons de repos, ... »²). Du reste, c'est ce qu'a pris soin aussi de prévoir le législateur bruxellois dans sa propre définition de l'habitat solidaire, dont « sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière »³.

SOUS-SECTION 2. LABEL

§ 1^{er}. *Position de la question*

7. Un législateur ne définit pas pour le simple plaisir de définir ; sa définition doit être l'assise d'un corps de règles particulières, qui requièrent un objet circonscrit pour pouvoir s'appliquer. Qu'en est-il en Wallonie ? Familièrement parlant, c'est un peu le service minimum qui a été accompli. Si un chapitre entier est consacré dans le Code de l'habitation durable à l'habitat solidaire⁴, celui-ci ne comporte... qu'un article, ne comprenant lui-même qu'une phrase. Et cette unique disposition concerne, comme annoncé, le label : « Selon les modalités qu'il détermine, le Gouvernement peut octroyer un label 'Habitat solidaire de qualité' aux habitats solidaires répondant aux critères de qualité définis par le Gouvernement »⁵. Et l'exécutif wallon n'a toujours pas déféré à l'invite. Qu'il soit permis cependant, puisque le régime propre à l'habitat solidaire s'incarne (pour ne pas dire s'épuise) dans ce label, de s'appesantir maintenant sur un outil il est vrai novateur.

8. En confiant la réalisation du label au gouvernement⁶, le législateur wallon n'a donné aucune direction générale, ce qui explique peut-être le manque de diligence dans la concrétisation de l'instrument. À titre de comparaison, signalons que son homologue bruxellois, qui a lui aussi institué le principe du label tout en

1. Art. 1^{er}, 39°, *in fine*, du Code wallon de l'habitation durable.

2. Projet de décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, commentaire des articles, Parl. w., *Doc.*, 2016-2017, n° 773/1, p. 6.

3. Art. 2, § 1^{er}, 25°, du Code bruxellois du logement. Voir notamment D. SPROCKEELS, « L'habitat intergénérationnel et solidaire En Région de Bruxelles-Capitale », *Les Baux. Commentaire pratique*, 2019, p. II.5.1-1 et s.

4. Titre II (« Des instruments de la politique régionale de l'habitation »), chapitre VII (« De l'habitat solidaire ») du Code wallon de l'habitation durable.

5. Art. 85octies du Code wallon de l'habitation durable.

6. Précédemment, voir la résolution du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 janvier 2012 relative à la prise de mesures visant à soutenir et labelliser l'habitat groupé, *Doc.*, sess. 2010-2011, n° A-194/1.

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

commettant l'exécutif à sa matérialisation¹, a délivré une série de recommandations en ce sens ; en effet, « le Gouvernement peut, pour les logements bénéficiant de ce label, prévoir des dérogations portant notamment sur le régime applicable au bail, à sa durée, aux conditions de sa résiliation et sur les conditions d'occupation du bien »².

Il a paru judicieux dès lors de broser ici une série de lignes de force³ pour l'élaboration d'une certification wallonne officielle, attendue ardemment par tout un secteur. Puisqu'il y a loin de la coupe (l'énoncé d'une position de principe en faveur d'un label pour l'habitat solidaire) aux lèvres (la détermination des objectifs et modalités concrètes de délivrance d'un document de ce type), puisse cette contribution aider à défricher le terrain et à l'ensemencer de quelques idées qu'on espère fécondes. Faute de démarche descriptive, faisons ici de la prospective⁴.

§ 2. Un objectif premier : le taux isolé (pour les allocations sociales)

A. Problème de départ

9. L'habitat solidaire, on l'a compris, vise à faire vivre ensemble des ménages, dont au moins l'un est défavorisé. Il est statistiquement probable dès lors que cette ou ces personnes précaires soient titulaires d'une allocation sociale (revenu d'intégration sociale, chômage, garantie de revenu aux personnes âgées, allocation pour personne handicapée, indemnité pour invalidité, etc.). Il s'en infère une conséquence immédiate : le partage d'un même toit risque de faire perdre à ces individus le bénéfice du taux isolé. Considérées comme « cohabitantes », elles subiraient alors une perte sèche de plusieurs centaines d'euros par mois⁵. Ce, alors même que la Wallonie affirme soutenir ce type d'habitat ! Et le danger est encore démultiplié par le fait que rien n'interdit que *tous* les membres d'un habitat solidaire bénéficient d'une telle allocation, la seule exigence en la matière tenant à la présence d'« au moins un » ménage en situation de précarité sociale⁶.

10. Que peuvent faire dès lors les Régions, compétentes en matière d'habitat, pour éviter de voir ainsi condamnées la solidarité chaude entre citoyens et, tout à la fois, le développement de solutions innovantes qui contribuent à lutter contre la

1. « Les biens d'habitation destinés à la location des logements visés à l'article 2, 25° et 26°, peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label » (art. 262, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement).

2. Art. 262, al. 2, du Code bruxellois du logement. Cf. D. SPROCKEELS, *op. cit.*, p. II.5.1-1 et s.

3. Objectif(s) du label ? Destinataires ? Critères ? Autorité de délivrance ? Etc.

4. Ce qui suit constitue un condensé (actualisé) d'une étude réalisée par l'auteur de ces lignes pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale.

5. Avec effet rétroactif, ce qui contraint les intéressés à *rembourser* une partie de l'aide perçue.

6. Autrement dit, la présence d'une personne plus aisée n'est nullement requise.

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

crise du logement ? Leur marge de manœuvre est étroite néanmoins, car les allocations sociales relèvent des attributions de l'autorité *fédérale*, non des entités fédérées. C'est dans ce contexte constitutionnel, bouché en apparence, qu'a pris corps l'idée d'un label : façonné par les Régions, celui-ci est susceptible d'empêcher les organismes chargés de la délivrance des allocations sociales (C.P.A.S.¹, ONEm², ...) d'arriver à la conclusion (trop) hâtive que les résidents en habitat solidaire sont en situation de cohabitation.

11. Précisément, la circonstance que les intéressés vivent ensemble ne saurait emporter *à elle seule* cohabitation, au sens de la loi. De fait, il n'y a cohabitation (qu'il s'agisse de l'allocation de chômage ou du revenu d'intégration sociale³) que lorsque les personnes « vivent sous le même toit » et « règlent principalement en commun leurs questions ménagères »⁴. Cumulative et purement factuelle, cette double condition se montre passablement laconique, convenons-en ; heureusement, elle a bénéficié des précisions bienvenues de la part des juridictions⁵ (Cour de cassation en tête⁶).

12. De manière majoritaire, celles-ci estiment que l'exigence de vie sous le même toit n'est rencontrée que lorsque les intéressés partagent des espaces *signifiants* (la chambre par exemple, et non pas simplement la cuisine, le séjour ou encore les sanitaires). Et, à propos du règlement en commun des questions ménagères, est réclamée la mutualisation des dépenses (paiement à plusieurs des factures) comme des ressources (constitution d'une cagnotte commune), combinée à la nécessaire réalisation ensemble de certaines tâches domestiques (courses, préparation des repas, nettoyage, etc.⁷). Las, cette heureuse clarification du cadre légal

1. Pour le revenu d'intégration sociale.

2. Pour les allocations de chômage.

3. Le cadre restreint de cette contribution ne permet pas d'aborder ici ces autres types d'allocations sociales (moins répandues en tout état de cause) que sont la garantie de revenus aux personnes âgées, l'allocation pour personne handicapée ou encore l'indemnité pour invalidité.

4. Art. 59, al. 1^{er}, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant réglementation du chômage, *M.B.*, 31 décembre 1991 et art. 14, § 1^{er}, 1^o, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002.

5. Sur cette jurisprudence, voir N. BERNARD, « La cohabitation (au sens de l'allocation de chômage) requiert davantage qu'un simple partage de toit. L'heureuse confirmation de la Cour de cassation », obs. Cass., 9 octobre 2017, *J.T.*, 2018, p. 140 et s., N. BERNARD, « De l'influence du mode de logement (la cohabitation) sur le taux des allocations sociales (et donc leur montant) », *J.T.*, 2011, p. 487 et s., Ph. VERSAILLES, « Les ressources des cohabitants dans le calcul du revenu d'intégration », *Droit communal*, 2013/1, p. 2 et s., N. BERNARD, « La vie en commun – obligée – de réfugiés ne doit pas nécessairement être vue comme cohabitation (au sens de l'aide sociale) », obs. sous Trib. trav. Bruxelles, 21 janvier 2014, *Chron. D.S.*, 2015/3, p. 104 et s., N. STERCKX, « Notion de cohabitation pour les CPAS : (im)possible détermination ? », *CPAS +*, 2011, n° 5, p. 73 et s., Ph. VERSAILLES, « Les catégories du revenu d'intégration », *Droit communal*, 2010, p. 38 et s.

6. Cass., 22 janvier 2018, *J.T.T.*, 2018, p. 171, note et Cass., 9 octobre 2017, *J.T.*, 2018, p. 139, obs. N. Bernard.

7. Dès lors toutefois que la *ratio legis* du taux cohabitant tient tout entier dans l'économie d'échelle et l'avantage financier qu'induit la vie à plusieurs, il est permis de s'étonner de voir le partage des tâches domestiques érigé en critère de cohabitation.

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

n'empêche pas certains organismes sociaux de continuer à faire une interprétation erronée de la notion de cohabitation, qu'ils appliquent dès lors à toute situation de vie sous le même toit, indistinctement.

13. Dans ce contexte empreint d'incertitude, une labellisation wallonne aurait cet insigne avantage d'offrir aux habitats solidaires (répondant à la définition régionale concernée) la caution officielle susceptible d'incliner le pouvoir fédéral, qui n'est pas compétent pour la matière du logement, à octroyer un taux isolé à chacun des résidents.

14. Au-delà de cet objectif de fond, le label peut également servir un but procédural. Aujourd'hui, l'équation entre partage d'un toit et cohabitation fait encore office de présomption, dans le domaine du chômage singulièrement (car l'ONEm, contrairement au C.P.A.S., ne doit pas se fendre d'une visite *in situ*, ni mener une « enquête sociale »¹ avant d'arrêter sa décision). Il appartient dès lors au demandeur d'aide qui revendique le statut d'isolé de renverser cette présomption et d'établir *lui-même* les éléments de fait attestant d'une *absence* de règlement en commun des questions ménagères.

Or, rapporter une preuve négative (qu'on ne fait pas les lessives ensemble par exemple ou qu'on ne prépare pas les repas à plusieurs – pour rester dans les exemples évoqués par la Cour de cassation elle-même²) est souvent chose malaisée... et plus encore dans le chef d'une personne qu'une vie d'errance a pu déstructurer quelque peu. Tel pourrait être dès lors l'avantage incident d'un label : faire glisser sur l'organisme social la charge de justifier ce qu'il postule (la cohabitation *in casu*) ; par son organisation, du reste, celui-ci n'est-il pas structurellement plus à même de supporter ce fardeau probatoire ?

B. Éléments pour un label

1. Comment labelliser un « projet de vie solidaire » ?

15. Si l'objectif de la labellisation se laisse saisir sans trop de peine, sa réalisation est loin d'être une sinécure. Déjà, comment identifier les cohabitations sous-tendues par un « projet de vie solidaire »³ ? Nulle part ne définit-on en effet celui-ci, indispensable pourtant à la reconnaissance wallonne. L'exercice, du reste, tient de la gageure car on entrerait à ce train-là dans des considérations d'ordre subjectif, touchant entre autres à la sincérité du projet (ou non) ; or, vouloir percer l'intentionnalité des individus est hasardeux et, sur un plan strictement juridique, paraît bien vain (sinon arbitraire). Par ailleurs, une démarche un peu moralisatrice de cette nature aboutirait à jeter le discrédit sur les habitats solidaires plus

1. Art. 19 de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale.

2. Cass., 9 octobre 2017, *J.T.*, 2018, p. 139, obs. N. Bernard.

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

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

circonstanciels (ou plus opportunistes), dictés par des considérations d'ordre pécuniaire davantage que par des raisons tenant au vivre-ensemble ; à l'heure de la crise du logement, ce motif de regroupement n'est pas moins valable à notre estime.

2. *Le retour du refoulé (le subjectif)*

16. On vient de le voir, labelliser le projet de vie solidaire lui-même (tel qu'exigé par la Wallonie) conduit à l'impasse. Il nous paraît plus efficace dès lors, pour concevoir ce label, de se tourner vers les définitions fédérales (légale et jurisprudentielle) de la cohabitation ; du reste, cette homologation n'a-t-elle pas pour première vocation de favoriser l'octroi d'un taux isolé aux habitants solidaires titulaires d'une allocation sociale ?

Une nouvelle (et double) vicissitude se dresse toutefois. D'abord, certaines de ces conditions jurisprudentielles n'ont nullement trait au bâti mais au mode de vie des habitants (comme la mise en commun des ressources et des dépenses), voire touchent à l'intimité des personnes (comme manger ensemble) ; comment, dès lors, couler ces éléments dans un label donné *a priori* ? Ensuite, même s'agissant des critères propres au logement, il n'est pas toujours aisé d'arrêter des paramètres objectifs puisque c'est l'utilisation même des pièces qui peut parfois poser problème davantage que leur matérialité ; qu'on songe par exemple à la chambre, susceptible d'accueillir aussi bien une personne seule (qui a droit en ce cas au taux isolé) qu'un couple (taux cohabitant alors). Or, on ne construit pas un label sur des critères d'octroi impossibles à vérifier en pratique.

17. Ceci étant, et comme pour tempérer la remarque précédente, il « suffit » de démontrer l'une des deux réalités suivantes pour obtenir un taux isolé : les pièces partagées ne sont pas suffisamment significantes ou les individus ne règlent pas principalement en commun leurs questions ménagères. Concernant la première exigence, la Cour de cassation a elle-même considéré comme non significantes des pièces comme le salon, la cuisine, la salle de bain ou encore les sanitaires¹ ; en tous cas, les résidents se sont vu attribuer le taux isolé malgré qu'ils partageaient ces pièces-là. Le label n'a donc pas besoin de s'arrêter à ces aspects².

Reste la chambre à coucher (la seule pièce potentiellement significative). Comment savoir si elle est utilisée par un individu seul ou si elle héberge en sus un(e) partenaire de vie ? Impossible à prouver, comme déjà mentionné. Et il serait contraire aux principes élémentaires de respect de la vie privée d'obliger l'occupant à s'engager (dans le cadre de l'obtention d'un label) à ne pas se mettre en couple durant son séjour dans les lieux. Par surcroît, il faut rappeler que, pour la jurisprudence, le simple fait d'entretenir une relation amoureuse, affective ou

1. Cass., 9 octobre 2017, *J.T.*, 2018, p. 139, obs. N. Bernard.

2. Maintenant, il est sûr que si les occupants disposent chacun de leur salle de bain, de leur toilette, de leur cuisine, ... cela facilite incontestablement les choses. Mais ce n'est pas nécessaire *stricto sensu*.

sexuelle n'entraîne *pas*, par soi, cohabitation¹ ; on aurait affaire alors, prévient la doctrine, à un « critère subjectif », qu'il faut écarter si l'on veut éviter des « recherches et contestations sordides »².

3. Certains éléments objectifs

18. N'y aurait-il dès lors aucun élément matériel, au sein d'une habitation partagée, à mettre en exergue dans un éventuel label ? Si. La jurisprudence a épinglé ainsi « l'accès libre à toutes les pièces de la communauté » comme un indicateur de cohabitation³ ; si, dit autrement, les résidents permettent à leurs conjoints d'aller et de venir où ils veulent dans le logement, y compris dans leur chambre par exemple, c'est qu'ils doivent former une entité de vie intégrée (qu'il n'est pas illogique dès lors de voir comme une cohabitation). Partant, l'existence de dispositifs de fermeture (clef, cadenas, code, ...) sur les locaux privatifs, voire sur les armoires, atteste d'un mode de vie plus individuel, requérant octroi d'un taux isolé. Voilà un élément aisément objectivable susceptible d'être certifié par un label.

19. Quant à l'exigence d'un règlement principalement en commun des questions ménagères, commençons par examiner la collectivisation des ressources (ou d'une fraction de celles-ci). Ici aussi, un mode de preuve (de l'absence de cohabitation) peut s'envisager ; il n'y a qu'à montrer, par exemple, que nul transfert d'argent n'est structurellement organisé pour abonder un pot commun, qu'aucun compte bancaire n'a été ouvert au nom du groupe, etc.

Pour ce qui est maintenant du paiement à plusieurs de certaines dépenses, celles-ci doivent à leur tour être jugées significatives (comme les pièces de vie) ; ce n'est *pas* le cas du loyer par exemple, a estimé la Cour de cassation⁴. En revanche, des frais tels que la nourriture, l'habillement ou encore les soins de santé ont été jugés suffisamment porteurs de sens ; toutefois, prouver leur paiement individuel (ce qui, alors, emporte bien application du taux isolé⁵) ne devrait pas être trop complexe⁶. Quant au gaz et à l'électricité, la jurisprudence se montre divisée. Or, il semble irréaliste d'exiger de la part des résidents un paiement individuel dans la mesure où nombre d'habitats groupés, en amont, ne disposent que d'un *seul* compteur (collectif). Il est certain que la présence de compteurs individuels constitue un argument de choix dans la négociation pour un taux isolé⁷, mais leur absence ne saurait pénaliser les résidents (qui, du reste, n'ont que peu de prise sur

1. C. trav. Liège, 27 avril 1994, R.G. n° 31.699/03.

2. H. FUNCK, « La cohabitation, partage de charges ou d'avantages communs », obs. sous Cass., 8 octobre 1984, *Chron. D.S.*, 1985, p. 111.

3. Cf. C. trav. Gand, 17 janvier 1997, R.G. n° 660/95.

4. Cass., 9 octobre 2017, *J.T.*, 2018, p. 139, obs. N. Bernard.

5. Trib. trav. Bruxelles, 23 mai 2002, R.G. n° 23011/01, ainsi que Trib. trav. Bruxelles (vac.), 26 juillet 2002, R.G. n° 30491/02.

6. Pour peu que l'on conserve les tickets idoine.

7. Cf. Trib. trav. Bruxelles (15^e ch.), 19 avril 2006, R.G. n° 21.

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

cette question). Il paraît contre-indiqué dès lors d'en faire une condition d'octroi du label. Telle est, du reste, la condition fondatrice d'un quelconque label : ne pas introduire des conditions supplémentaires pour l'obtention du taux isolé, car celles-ci pourraient avoir pour effet d'exclure des habitants n'ayant pas réussi à décrocher le label alors que, au vu de la loi, ils ont pleinement droit à ce taux¹.

§ 3. Les modalités d'un label

A. L'objet du label (un lieu, des personnes, des projets, des porteurs de projet ?)

20. Les autorités wallonnes appellent peut-être de leurs vœux un label, mais ne dévoilent rien des modalités souhaitables de délivrance d'une telle certification, à commencer par le récipiendaire de celle-ci. Cette question occultée est, pourtant, de toute première instance. Sur quoi exactement doit porter le contrôle en effet ? C'est qu'on peut, au choix, labelliser un lieu par exemple, ou des individus, un projet plutôt ou encore une association. Qu'il soit permis ici dès lors d'instruire (rapidement) les avantages et inconvénients associés à chacune de ces pistes et de formuler une suggestion.

21. Il est possible, d'abord, d'attacher le label aux *occupants* de l'habitat solidaire. La chose peut faire sens, puisque la définition de l'habitat solidaire tient justement à une question de personnes, à savoir la présence parmi les membres d'un individu au moins « en situation de précarité sociale »².

Cette voie, toutefois, n'est pas exempte de difficultés. D'abord, on a vu plus haut³ que cette notion de précarité sociale ne renvoie pas (pas explicitement en tous cas) à une hauteur de revenus maximale, donnée qui aurait été pourtant très objective et aisée à vérifier.

Ensuite, cette démarche suppose que l'habitat solidaire possède « son » précaire, avec ce que cette démarche d'« étiquetage » peut avoir de stigmatisant et de malsain. Même « positive », une discrimination reste souvent une discrimination aux yeux de celui qui en est l'objet.

Par ailleurs, il suffirait que la personne défavorisée déménage pour, automatiquement, faire perdre à l'habitat son label. Et les autres habitants⁴ de se mettre alors en quête d'un nouveau défavorisé (le « pauvre de service »).

Enfin, à se focaliser ainsi sur les habitants, pris individuellement, on risque d'oblitérer la nécessaire logique collective à l'œuvre dans un habitat solidaire.

22. Pour circonvenir ces difficultés, on peut songer à labelliser plutôt le *lieu*, ce qui permettrait de stabiliser l'homologation en la rendant indépendante des

1. Voir *infra* n° 32 et 33.

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

3. N° 6.

4. Intéressés par les bienfaits du label *autres* que le taux isolé (voir *infra* n° 37).

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

individus qui composent celui-ci. Cette estampille répondra alors à des conditions liées directement au logement (dont la configuration ne devra pas laisser présumer d'une intégration physique trop poussée¹). Telle est justement l'option retenue par le législateur ou le juge pour certains types d'allocations sociales ; ainsi, la personne âgée qui réside en maison de repos par exemple conserve son taux isolé², tout comme l'individu handicapé habitant dans une institution *ad hoc*³ ou le titulaire du revenu d'intégration admis dans un hôpital psychiatrique (section ouverte)⁴. Avec, à chaque fois, le même objectif : encourager la prise en charge la plus professionnelle possible de l'intéressé.

Cette piste, toutefois, recèle un vice majeur : un grand nombre de critères relatifs au taux isolé n'ont nullement trait au logement mais au mode de vie (le règlement principalement en commun des questions ménagères, entre autres)⁵.

23. Ces impasses conduisent à imaginer une troisième voie : la labellisation des *projets*. On ne favorise ici ni des catégories prédéterminées de structures, ni même des individus, mais des projets ponctuels. L'appréciation se fait au cas par cas, en fonction à la fois de la configuration du bâti et de la solidarité interpersonnelle mise en œuvre au sein de celui-ci ; ce label, autrement dit, englobe *et* la brique *et* le concept novateur au fondement de cet habitat.

Problème : le schéma ici suggéré contraindrait les associations à postuler un tel label *pour chaque projet* d'habitat solidaire, démarche fastidieuse et astreignante s'il en est. Et, en miroir, l'autorité de délivrance du label serait tenue de recommencer son travail d'analyse à chaque nouvelle demande.

24. Instruit de ces difficultés diverses, nous proposons ici de labelliser les *porteurs de projet*. Par là, on favorise la reproductibilité des expériences concluantes d'habitat solidaire. Concrètement, au terme d'un processus de sélection rigoureux (consécutif à une sorte d'appel d'offres public par exemple), une association recevrait elle-même un label – ou un agrément – pour un certain nombre d'années ; elle répercuterait ensuite ce label auprès de l'ensemble des projets montés au cours de ce laps de temps. C'est, *mutatis mutandis*, le système qui a été retenu pour assurer le développement des agences immobilières sociales, par exemple⁶.

Naturellement, le travail de l'association fera l'objet d'une évaluation serrée de la part de l'autorité de délivrance du label, non seulement au terme du mandat

1. Voir *supra* n° 17 et s.

2. Art. 6, § 2, al. 2, 3°, de la loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées, *M.B.*, 29 mars 2001.

3. Art. 4, al. 2, 2°, de l'arrêté royal du 6 juillet 1987 relatif à l'allocation de remplacement de revenus et à l'allocation d'intégration, *M.B.*, 8 juillet 1987.

4. Pour autant qu'il bénéficiait d'un taux isolé avant son entrée à l'hôpital. Cf. entre autres Trib. trav. Ypres, 7 novembre 2003, R.G. n° 26 262, Trib. trav. Gand, 13 juin 2003, R.G. n° 160 015/03 et Trib. trav. Gand, 19 décembre 2003, R.G. n° 161 651/032.

5. Voir *supra*, n° 19.

6. Art. 191, § 2, du Code wallon de l'habitation durable.

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

(dans la perspective d'un éventuel renouvellement), mais en cours d'exécution également. Il s'agit en effet d'éviter (autant que faire se peut) les dérives, lesquelles ne manqueraient pas d'apparaître en l'absence de tout encadrement¹.

Cette solution présente l'avantage par ailleurs, en cas de non-respect par l'association du « cahier de charges », de préserver l'habitant d'une dégradation trop rapide du taux de son allocation sociale ; dans un premier temps à tout le moins, la sanction toucherait plutôt ladite association (qui perdrait son agrément, sans qu'en soient de suite affectés les occupants). Un intermédiaire se dresse ainsi entre l'allocataire et l'organisme de sécurité sociale (au sens large).

B. L'autorité de délivrance du label

25. Plus rapidement, diverses autres questions sont à trancher si l'on ambitionne d'un jour mettre sur pied un label. Quelle serait l'autorité de délivrance par exemple ? À cet égard, un premier mouvement incline à privilégier une autorité publique (régionale) ; puisque le label emporterait octroi de divers avantages très officiels (le taux isolé au premier chef), il semble logique en effet que l'État et son administration gardent la main sur la délivrance du label. Inconvénient : la question du label étant éminemment multidimensionnelle (allocations sociales, logement, monde associatif, etc.), un département administratif n'a peut-être pas toujours la vue la plus synoptique ou la plus fine en la matière.

26. Aussi est-il proposé d'investir de ce rôle l'*instance consultative officielle de la politique régionale du logement* plutôt, à savoir le Pôle logement du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie. De fait, la grande diversité de la composition de ces organes² leur assure une légitimité et une représentativité sans équivalent ; surtout, elle permet à ceux-ci de traiter un grand nombre de questions différentes. On y trouve ainsi des représentants des centres publics d'action sociale (pour discuter du revenu d'intégration sociale entre autres), des communes (pour les questions urbanistiques notamment), des membres du secteur associatif, des experts universitaires (pour évoquer le dernier état de la jurisprudence par exemple), des services administratifs régionaux, ...³.

Certes, cette instance consultative ne dispose pas en tant que telle d'une administration capable de vérifier sur le terrain le bon respect par l'association des conditions attachées au label. Toutefois, il serait de bonne politique que la

1. On pourrait imaginer ainsi un propriétaire peu scrupuleux qui développerait (dévoierait !) une filière d'habitats solidaires aux seules fins d'exiger des résidents des prix *plus élevés*, en contrepartie du taux favorable que ceux-ci obtiennent – pour leur allocation sociale – du fait de leur séjour dans cette structure homologuée.

2. Art. 200, § 2, du Code wallon de l'habitation durable.

3. Il est juste permis de regretter que le législateur wallon, contrairement à son homologue bruxellois (art. 91, § 2, du Code bruxellois du logement), n'ait pas permis à des délégués du Gouvernement d'assister aux réunions (à titre d'observateur uniquement), ce qui aurait permis de donner corps à cet essentiel lien entre la Région et l'autorité fédérale (seule compétente en matière d'allocations sociales rappelons-le).

Région wallonne mette à disposition ses services administratifs¹ pour l'accomplissement de cette mission.

C. Le moment de la délivrance du label

27. En ce qui concerne maintenant le moment de la délivrance du label, on imagine intuitivement un brevet s'octroyant *avant* l'arrivée des habitants ; ces derniers doivent en effet pouvoir adhérer au projet en toute connaissance de cause. Problème : certains des critères ne peuvent être vérifiés *qu'une fois les résidents entrés dans les lieux* et ayant commencé à y vivre (le règlement principalement en commun des questions ménagères, par exemple). Mais si, par réaction, on penche en faveur d'une délivrance *ex post*, on engendre alors une insécurité juridique certaine pour les intéressés qui, au moment de se lier à l'habitat solidaire en question, ignorent le sort légal et administratif qui leur sera réservé.

Aussi est-il proposé de donner le label *avant* l'installation des habitants, auxquels il serait toutefois demandé, en contrepartie, de signer une déclaration sur l'honneur ; par celle-ci, ils s'engagent à remplir les conditions afférentes au label sitôt dans la place. Autre possibilité : c'est un label *provisoire* qui serait accordé au moment de cette déclaration sur l'honneur, à confirmer impérativement une fois les habitants *in situ* (ou qui acquerra tacitement un caractère pérenne à défaut de contrôle à partir de ce jour-là).

D. La durée du label

28. Quelle durée assigner au label² ? Si l'on se réfère au seul label actuellement en vigueur (pour le logement étudiant à Bruxelles), on pourrait retenir la durée de cinq ans³, ce qui présenterait l'avantage d'une certaine cohérence normative. Nul n'ignore cependant que cette durée ne correspond à aucun type de bail d'habitation (lequel en effet compte soit trois ans ou moins, soit neuf ans ou plus⁴) ; partant, cette précieuse homologation deviendra caduque au beau milieu d'un bail (de neuf ans), pour le plus grand dam des habitants.

Pourquoi pas trois ans alors ? Cette durée a pour elle de reproduire celle du bail de courte durée⁵, majoritaire dans la pratique. Ce laps de temps, toutefois, semble

1. Dont certains sont membres de ces instances, au demeurant.

2. Attendu que le label peut (et doit) être reconduit à notre estime si les conditions d'obtention sont toujours respectées au terme de la durée fixée.

3. Art. 9 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité », *M.B.*, 6 décembre 2017. Sur cette question, voir notamment N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 520 et s. Cf. aussi, plus généralement, B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 941 et s.

4. Voir l'art. 55, § 1^{er} et 6, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

5. Art. 55, § 6, du décret wallon du 15 mars 2018.

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

un peu court pour à la fois mettre sur pied un habitat solidaire, le développer, gérer les relations interpersonnelles des occupants et préparer la sortie (ou l'éventuel après-label). Seule une véritable pérennisation du séjour offre en effet aux individus en état de précarité la possibilité de stabiliser leur situation et d'initier un mouvement de réinsertion sociale.

29. À cette aune, la durée de neuf paraît la plus indiquée, pour diverses raisons. D'abord, elle installe les habitants dans un appréciable temps long, qui leur permettra de mener à bien des projets professionnels et familiaux, par exemple. Ensuite, elle laisse le temps aux porteurs de projets de dupliquer l'expérience et de faire essaimer le modèle. Par ailleurs, cette durée s'aligne sur celle du bail de longue durée¹, censé être la norme². Enfin, beaucoup de baux de courte durée se transforment de toute façon en baux de neuf ans (à défaut de congé ou en cas de maintien du preneur à l'échéance du contrat sans opposition du bailleur)³.

E. La fin du label et le maintien (ou pas) du taux isolé

30. Un volet reste à étudier, relatif à la fin du label – que celle-ci procède d'un non-renouvellement à l'échéance du délai fixé ou d'un retrait prématuré. La question est cruciale en effet : l'allocataire social conservera-t-il le bénéfice du taux isolé à partir de ce moment-là ? Deux hypothèses se présentent : cette terminaison tient soit à un manquement d'ordre procédural de l'association labellisée, soit au non-respect par l'habitant des conditions de fond (ressources mises en commun par exemple). Les solutions doivent différer pour nous. Dans le premier cas, le manquement d'ordre procédural n'étant pas imputable à l'habitant, il semble injuste de pénaliser ce dernier en le privant de l'avantage lié au label. Il convient d'imaginer dès lors, comme pour les agences immobilières sociales bruxelloises par exemple⁴, un mécanisme par lequel l'association en défaut transfère « ses » habitats vers une autre association (ayant conservé, elle, son label). Dans le second cas (non-respect d'une condition de fond par l'habitant), la privation de l'avantage se justifie davantage puisque, en amont, l'habitant n'avait *pas droit* à l'avantage en question. En bonne logique, la rétroactivité (le remboursement de l'avantage indûment perçu) s'impose ; à titre

1. Art. 55, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

2. Neuf ans, telle est en effet la durée « présumée » d'un bail de résidence principale historiquement, tandis que le contrat de courte durée doit rester « l'exception », expliquait à l'époque le Ministre Wathelet père, initiateur de la loi sur les baux de résidence principale (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 12 et 16 respectivement). Il n'est pas anodin à cet égard que le bail de trois ans (ou moins) ait été officiellement associé à des hypothèses de location quelque peu marginales comme « les kots d'étudiants, les jeunes ménages, une occupation professionnelle temporaire » (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 5).

3. Art. 55, § 6, al. 6, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. Art. 8, § 4, 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.

toutefois de mesure « humanitaire » pour l'habitant, ce remboursement pourrait être mis à charge de l'association qui aurait éventuellement failli dans l'évaluation des critères, involontairement ou sciemment (laissant croire, par exemple, aux autorités publiques qu'ils étaient remplis à seule fin d'aider l'utilisateur).

§ 4. *Réflexions transversales*

31. Au-delà des questions techniques (buts du label, modalités de délivrance, etc.), une pareille entreprise de labellisation de l'habitat solidaire brasse des réflexions davantage prospectives et transversales, voire identitaires. On se limitera ici à quatre.

A. Le risque de l'exclusion

32. La première a trait au risque d'exclusion qu'inévitablement charrie cette démarche ; qu'en sera-t-il demain, autrement dit, des projets d'habitat solidaire qui ne jouissent *pas* d'un label ? Un principe d'airain doit prévaloir selon nous : en aucune manière, une certification officielle ne saurait avoir pour effet de priver de l'avantage escompté des habitats qui n'auraient certes pas satisfait aux exigences propres au label mais qui répondent bien aux conditions posées par la loi. Le label ne se substitue en rien aux différentes réglementations et n'ajoute aucune prescription qui ne serait pas déjà prévue par celles-ci ; il n'est jamais rien d'autre qu'un facilitateur (à des fins probatoires notamment) ou un adjuvant.

33. Ce risque d'exclusion ne regarde pas que l'utilisateur ; il concerne aussi l'organisation qui porte le projet. C'est que les pouvoirs publics pourraient être gagnés par la tentation commode, à l'avenir, de lier l'octroi des subsides associatifs à l'obtention préalable d'une telle homologation. Pour les A.S.B.L. aussi, dès lors, le label doit rester une *aide*, et non un paramètre d'éviction ; l'association qui, pour des raisons diverses, ne désire pas solliciter un label ne doit dès lors pas être pénalisée pour autant, ni par les organismes sociaux (application automatique du taux cohabitant aux habitants), ni par la Région (suppression du financement).

B. La crainte de la perte d'identité

34. Une crainte (sourde) émane des acteurs de terrain : que les conditions à remplir pour décrocher le futur label ne les contraignent à s'écarter de leur réelle vocation solidaire ou, au mieux, à verser dans l'hypocrisie (« faire semblant »). Il en résulterait une fâcheuse perte d'identité, sinon un ébranlement existentiel ; ce, alors même que l'effet attendu du label (le taux isolé) n'est pas *stricto sensu* garanti (puisque son octroi dépend non pas de la Région mais d'organismes sociaux placés sous la tutelle de l'autorité fédérale). Sans compter que dans

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

nombre d'habitats solidaires, l'entraide est d'abord *non pécuniaire* (certains résidents sont incapables de faire leurs courses seuls par exemple et sont aidés par d'autres), ce qui déforce l'attrait du label.

35. Pleinement légitime, cette appréhension peut cependant appeler les éléments de réponse suivants. D'abord, les conditions en question ne sont pas exagérément strictes (et encore moins depuis l'arrêt de la Cour de cassation du 9 octobre 2017) puisqu'elles tiennent à peu de choses en définitive : fermeture à clef des pièces individuelles, preuve du paiement individuel de certains frais, etc.¹. Dans la ligne, un « compromis » pourrait se dégager : circonscrire l'exigence d'individualisation (pour les ressources et les achats) aux seules parties *individuelles* du logement, tout en admettant cagnottes communes et autres achats groupés pour les parties collectives.

Un malentendu, ensuite, doit être levé : le label n'a nullement pour vocation d'exhiber fièrement l'identité des associations. Sa démarche est plus triviale (et intéressée) : montrer que ces dernières se conforment à des exigences posées par un autre niveau de pouvoir pour l'obtention d'un avantage précis. À cet égard un minimum de cohérence s'impose : si, par le truchement du label par exemple, l'on entend convaincre les organismes sociaux que les résidents ne vivent pas de manière trop intégrée, il faut veiller alors à ne pas afficher exagérément l'intensité du lien de solidarité unissant les membres de l'habitat.

À ceux également qui pointent un risque d'hypocrisie, on peut rétorquer qu'une forme de tartufferie existe *déjà* aujourd'hui puisqu'il arrive qu'un CPAS prête à un chômeur une taque électrique à seule fin de donner le change vis-à-vis de l'ONEm (et amener ce dernier à le considérer comme isolé).

Sur un autre plan, signalons que tout habitat solidaire doit nécessairement, pour jouir de la reconnaissance régionale, prendre appui sur un « écrit »². Au sein de celui-ci, par exemple, l'association pourra alors décliner son identité à l'envi – ou encore au sein du « pacte de colocation » que, depuis l'entrée en vigueur des textes portant régionalisation du bail³, les colocataires sont tenus de passer entre eux⁴.

À bien y regarder, enfin, la réaction des acteurs de terrain porte moins sur le label en tant que tel que sur la *définition* même de l'habitat solidaire, qu'ils jugent parfois réductrice (en ce sens que seule la solidarité d'ordre *pécuniaire* est prévue

1. Voir *supra* n° 18 et s.

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

3. Art. 72, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. Avec toutefois le risque de « trop en dire » dans ce document et, partant, d'éveiller les soupçons des organismes sociaux (quant à l'existence d'une communauté soudée). Le danger, malheureusement, est exacerbé par l'imposition par le législateur wallon d'une longue série de points à régler dans ce pacte (art. 72, al. 4, du décret wallon du 15 mars 2018).

– la plus objectivable, il est vrai). Il n'est pas illogique, dès lors, que le label se centre sur les allocations sociales¹.

C. Un accord de coopération avec l'autorité fédérale

36. Un élément important mérite de demeurer à l'esprit au moment de l'opérationnalisation du label. En vue d'amenuiser le risque pour l'habitant de ne *pas* se voir octroyer le taux isolé *en dépit de la présence d'une telle homologation*, on ne saurait trop exhorter les Régions bruxelloise et wallonne à négocier (et conclure !) avec l'État fédéral un accord de coopération garantissant un minimum d'automatisme en ce sens ; de tels accords existent déjà dans de nombreux domaines (dont la « politique en matière de pauvreté »²).

À cet égard, il faut marteler l'idée que le label ne cherche nullement à contourner la loi. Il s'agit au contraire de faire *respecter* la législation sur les allocations sociales et d'empêcher que des organismes sociaux, pas toujours au fait des nuances de la jurisprudence (ou feignant de les ignorer...), imposent avec une célérité de mauvais aloi – et indûment – le taux cohabitant.

D. D'autres objectifs que le maintien du taux isolé

37. Enfin, si la question des allocations sociales est au cœur de la thématique des habitats solidaires, il serait faux de croire qu'elle épuise l'intérêt qu'on peut prêter à un label. Ce dernier peut également servir à bien d'autres usages : faciliter l'octroi du permis d'urbanisme (voire ranger l'aménagement d'un habitat solidaire dans la catégorie des actes et travaux dispensés de permis³), attester de la salubrité du bien (à l'instar de ce que prévoit le label pour le logement étudiant⁴),

1. Pour le surplus, on ajoutera que cette réflexion sur la perte d'identité est plutôt portée par les porteurs du projet et autres responsables d'association, qui ne vivent pas spécialement dans la précarité. Pour leur part, les *résidents* en habitat solidaire (dont, pour rappel, l'un au moins a obligatoirement des ressources modestes) voient peut-être les choses différemment et attachent une haute importance à l'obtention de ce taux isolé, quel que soit (ou presque) le moyen d'y parvenir.

2. Cf. l'accord de coopération entre l'État fédéral, les Communautés et les Régions relatif à la continuité de la politique en matière de pauvreté, signé à Bruxelles le 5 mai 1998.

3. Voir l'art. R.IV.1-1 (« actes, travaux et installations exonérés du permis d'urbanisme, d'impact limité ou qui ne requièrent pas le concours obligatoire d'un architecte ») du Code wallon du développement territorial (ci-après CoDT). À Bruxelles, cf. l'art. 98, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'art. 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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.

4. Art. 3, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017.

II.5.2.1. – L'HABITAT SOLIDAIRE

favoriser l'inscription domiciliaire (certaines communes affichant des réticences¹ à enregistrer sur leurs tablettes des habitats quelque peu atypiques²), exonérer l'habitat solidaire des éventuelles charges d'urbanisme³, garantir l'emploi du contrat type de bail poussé par la Région wallonne⁴ (comme le fait, par exemple, le label logement étudiant à Bruxelles⁵), encourager la médiation (dans la droite ligne de ce que promeuvent les autorités wallonnes, par exemple⁶), obtenir un avantage fiscal⁷ ou encore certifier le caractère éthique du financement⁸. La réflexion, en somme, ne fait que commencer !

1. Ces réticences sont illégales si les intéressés ont effectivement installé là leur « résidence principale » (ce lieu où l'on « vit habituellement »), c'est-à-dire si leur séjour sur le territoire de la commune est empiriquement avéré. Voir respectivement l'art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 1^{er}, 1^o, al. 1^{er}, et l'art. 3, al. 1^{er}, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991 ; cf. également l'art. 16, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992.
2. Voir *infra* Section 2, n° 24.
3. Art. D.IV.54 et art. R.IV.54-1 et s. du CoDT. À Bruxelles, voir l'art. 9, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, *M.B.*, 2 décembre 2013. Cf. sur la question L. DEMEZ et V. DEFER, « Les charges d'urbanisme wallonnes et bruxelloises », *Amén.*, 2020, p. 4 et s.
4. Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.
5. Art. 6, 2^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 et arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 instaurant un modèle type de bail à valeur indicative, *M.B.*, 6 août 2018.
6. Art. 51/1, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018. Cf. également l'art. 233, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.
7. L'agrément « ESUS » (pour « entreprise solidaire d'utilité sociale ») a ainsi été créé en France pour encourager le développement des structures d'économie sociale qui « se distinguent par leur but d'utilité sociale (soutien à des publics vulnérables, cohésion territoriale ou développement durable) et l'orientation de leurs excédents vers la poursuite de leur activité souvent non lucrative ». Cet agrément « leur permet de bénéficier d'aides et de financements spécifiques, notamment accession à l'épargne salariale solidaire et réductions fiscales ».
8. Par exemple, le label « Finansol » a été créé en France pour garantir la solidarité et la transparence de l'épargne investie. Il a été accordé à la société coopérative « Habitats solidaires » notamment, active dans la maîtrise d'ouvrage sociale, la gestion locative, le relogement et la lutte contre l'habitat indigne.

Section 2

L'habitat intergénérationnel

SOUS-SECTION 1^{RE}. MISE EN CONTEXTE

1. Les seniors sont souvent confrontés à un choix cornélien dans leur rapport au logement : soit, minés par les difficultés qu'il y a à gérer à cet âge un immeuble unifamilial, ils partent en maison de repos (mais contre leur gré généralement), soit ils décident de rester dans les lieux, mais des parties entières de la maison restent vides (consécutivement au départ des enfants), ce qui renforce encore les difficultés de gestion précitées. À cette aune, l'habitat intergénérationnel pourrait bien résoudre la quadrature du cercle, en ce qu'il consiste à placer un jeune (encore aux études généralement) dans le bâtiment occupé par le senior (au rez-de-chaussée) ; soit c'est un étage complet qui est affecté au jeune, soit celui intègre une chambre à l'intérieur même du logement de l'ainé.

En tous cas, l'habitat intergénérationnel parvient à rencontrer une double préoccupation simultanément. La personne âgée se maintient à domicile, tout en bénéficiant d'une présence (rassurante) *in situ*. Et, de leur côté, les jeunes trouvent par là à se loger à prix réduit. C'est pour cette raison que ce mode d'habitat s'est vu affubler du (plaisant) sobriquet « kangourou », le jeune trouvant refuge dans la poche du senior en quelque sorte.

Plus fondamentalement encore, cette formule d'habitat contribue à (ré)instaurer de la cohésion sociale, puisque les jeunes sont amenés à rendre des services aux vieilles personnes (faire les courses par exemple, effectuer des travaux de bricolage, etc.), et inversement (réceptionner un colis pendant les heures de travail, garder les enfants, ...)¹.

2. Le législateur bruxellois n'est pas passé à côté de cette évolution sociologique majeure, n'hésitant pas à intégrer cette formule stimulante d'habitat dans le Code du logement². Ainsi, l'« habitat intergénérationnel » est l'« immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de

1. Sur le thème, cf. entre autres P. VERSAILLES, « L'habitat intergénérationnel », *Regards croisés sur l'adulte âgé. Réflexions autour de l'année européenne du vieillissement actif et de la solidarité entre les générations (2012)*, sous la direction de V. Flohimont et F. Reusens, Bruxelles, la Charte (die Keure), 2013, p. 61 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, p. 307 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien social », *La Revue nouvelle*, 2008, n° 2, p. 67 et s.

2. Cf. B. DEBUIGNE, « L'habitat intergénérationnel dans le nouveau code bruxellois du logement : triangulation entre utopie, besoins et principes de réalité », *Le nouveau Code bruxellois du logement en débat(s)*, sous la direction de N. Bernard et A. Mahoux, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 119 et s., ainsi que D. SPROCKEELS, « L'habitat intergénérationnel et solidaire En Région de Bruxelles-Capitale », *Les Baux. Commentaire pratique*, 2019, p. II.5.1-1 et s.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type »¹. Et le principe d'un label attaché à l'habitat intergénérationnel a lui aussi été instauré, sur les mêmes modalités que le label propre à l'habitat solidaire². Enfin, et comme pour l'habitat solidaire toujours, habilitation a été donnée au gouvernement pour délivrer des subsides aux associations désireuses de porter des projets d'habitat intergénérationnel³.

Rien de tel n'a toutefois été entrepris dans le sud du pays, où l'habitat intergénérationnel n'a pas (encore) reçu de consécration législative ni réglementaire. Il a semblé opportun dès lors de creuser malgré tout le sujet ici, aux fins de fournir aux autorités wallonnes des clefs de compréhension et certaines suggestions d'opérationnalisation. Concrètement, on évoquera dans les pages qui suivent les vertus associées à l'habitat intergénérationnel ainsi que les obstacles juridiques qui se dressent sur la route de sa mise en œuvre.

SOUS-SECTION 2. PHILOSOPHIE ET VERTUS DE L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

3. Devenue avec le temps trop vaste et inadaptée, la maison se révèle chaque jour plus compliquée – et onéreuse – à gérer pour un senior. L'isolement, par ailleurs, est susceptible à terme d'exercer une influence néfaste sur la santé mentale des habitants, singulièrement en cas de veuvage. Conjuguées donc à la baisse des revenus, les difficultés – d'ordre physique – grandissantes rencontrées par les aînés pour entretenir le logement amènent un grand nombre d'entre eux à laisser inoccupés les étages supérieurs d'un bâtiment dont ils continuent d'occuper les niveaux inférieurs. Et cette « tentation » se trouve encore décuplée par la crainte

1. Art. 2, § 1^{er}, 26°, du Code bruxellois du logement. Ce libellé appelle un commentaire en particulier. Si le texte prévoit bien la présence du senior, il s'abstient, à dessein, de préciser le profil du cohabitant. En effet, on ne veut pas *contraindre* une personne âgée à vivre avec un jeune spécifiquement ; s'il n'y a pas d'adhésion volontaire et de « liant » dans ce binôme, celui-ci est voué à l'échec. Les trentenaires par exemple sont les bienvenus aussi (pour vivre avec des seniors). Par ailleurs, comment définir le « jeune » ? Par le fait qu'il suive des études ? Par la hauteur des revenus ? Par l'âge ?... Difficile, on le voit, d'objectiver cette réalité. *A fortiori*, il n'est requis d'accueillir un étudiant spécifiquement ; la mixité intergénérationnelle n'est pas à réduire aux relations entre seniors et étudiants.

2. « Les biens d'habitation destinés à la location des logements visés à l'article 2, 25° et 26°, peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Le Gouvernement peut, pour les logements bénéficiant de ce label, prévoir des dérogations portant notamment sur le régime applicable au bail, à sa durée, aux conditions de sa résiliation et sur les conditions d'occupation du bien » (art. 262 du Code bruxellois du logement).

3. « Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder, en vue de réaliser de l'habitat solidaire ou intergénérationnel, un subside à une agence immobilière sociale ou une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'une association agréée ou à un groupement d'associations agréées œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides » (art. 188 du Code bruxellois du logement).

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

d'affronter des tracas locatifs en tous genres en cas de mise à bail d'une partie de l'immeuble.

4. En regard de ces différents désagréments, la maison de repos se profile naturellement comme une solution potentiellement séduisante. Il ne s'agit, toutefois, pas encore de la panacée. Le séjour en seniorie continue en effet de susciter auprès des personnes âgées nombre d'appréhensions. La plupart du temps d'ailleurs, le repli en home est davantage subi (sous la pression – plus ou moins bienveillante – des enfants notamment) que librement consenti ou assumé. On a là essentiellement un choix sous contrainte. Ceci, sans compter que le déménagement de son foyer vers une résidence fatalement plus impersonnelle, sise dans un quartier autre qui plus est la plupart du temps, peut constituer pour le senior un véritable traumatisme couplé à un arrachement affectif considérable.

C'est, en même temps qu'un logement que l'on quitte, tout un passé qui disparaît. Raison pour laquelle, notamment, le maintien à domicile est privilégié aujourd'hui par une grande majorité des aînés (proportion qui décline cependant avec l'âge et la santé)... mais cela n'est pas toujours possible malheureusement.

5. Il est temps dès lors de soutenir des formules d'habitat, novatrices et créatives, susceptibles de répondre à cette donne sociétale décisive. Certes, on pourrait toujours concevoir cette « riposte » sous un angle macro et se lancer ainsi dans de vastes entreprises de construction de logements pour seniors. Face cependant aux coûts et à la lenteur induits par une telle opération, il semble préférable de commencer par utiliser le bâti – inoccupé – existant. Dit autrement, il convient dans la mesure du possible de maintenir les personnes âgées chez elles, *in situ*, tout en essayant d'apporter une solution pour leurs étages supérieurs plus ou moins abandonnés. Le patrimoine immobilier actuel recèle en effet de fortes potentialités qu'il serait judicieux, et dans une perspective de développement durable plus encore, d'exploiter intelligemment.

Et si, concrètement, on décidait alors de réaffecter au sein de bâtiments occupés par des seniors les étages (ou les chambres) laissés vides en vue de les mettre à disposition de ménages plus jeunes par exemple ? Par là, l'habitat intergénérationnel incarne de manière emblématique les vertus d'une formule « gagnant-gagnant » qui voit l'ensemble des parties (ici, le propriétaire âgé, le jeune couple et, même, la puissance publique) tirer profit ensemble du dispositif mis en place. Le mécanisme est pleinement à l'avantage mutuel des différents intérêts en présence. Tel est le cœur de la philosophie située au soubassement de cette forme alternative de logement qu'est l'habitat intergénérationnel, dont vont être maintenant détaillés les différents atouts.

6. Du point de vue du senior tout d'abord, les bénéfices sont évidents. La présence habituelle sous le même toit d'une ou plusieurs autres personnes est clairement de nature à rasséréner la personne âgée, surexposée traditionnellement

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

en cas de chute par exemple. Cette même présence induit par ailleurs un sentiment de sécurité appréciable, tout en contribuant à atténuer la solitude dont souffrent particulièrement les aînés.

Au-delà, le jeune couple hébergé pourra livrer quelques menus services, dont la – faible – charge de travail sera sans commune mesure avec l'agrément qu'en retirera le senior. Un peu de bricolage par-ci, une petite course par là : la personne âgée accueillera vraisemblablement ces coups de pouce (qui ne « coûtent » pas grand-chose à leur auteur) comme une bénédiction.

Signalons au demeurant que, sur un strict plan pécuniaire, l'hébergement *intra muros* d'un autre ménage dans un bien laissé – partiellement – à l'abandon auparavant représente une opération passablement avantageuse. Non seulement le bâtiment précédemment improductif génère à présent un revenu locatif mais, également, l'occupation de l'intégralité de la maison prémunit celle-ci contre une dégradation trop rapide.

Enfin, *last but not least*, l'aménagement d'une formule de ce type permettra au senior de rester dans ses murs, répétons-le.

7. En ce qui concerne cette fois le ménage hébergé, les avantages ne sont pas moins nombreux. Il trouvera là tout d'abord, en échange des menus services évoqués plus haut, l'occasion de se loger à prix doux, ce qui se révèle notablement malaisé à l'heure actuelle dans un marché immobilier où les biens décents et accessibles financièrement ne sont guère légion.

Du reste, l'extension de l'offre de logements réalisée par l'injection sur le marché locatif d'un certain nombre d'habitats intergénérationnels devrait, en bonne logique, conduire à relâcher la tension sur les tarifs de la location. Et cet effet déflationniste bénéfique, qui ne s'obtient cependant qu'à partir d'une certaine masse critique d'unités d'habitation nouvelles, devrait s'observer non seulement sur les logements de type intergénérationnel, mais plus globalement, suivant la loi de l'offre et de la demande, sur l'ensemble du secteur résidentiel.

Plus spécifiquement, dans une logique de solidarité informelle bilatérale, le ménage hébergé est fondé à son tour à attendre quelque appui de la part de son cocontractant (âgé). Ce dernier réceptionnera un colis postal pour son locataire durant les heures de travail par exemple, tout comme, au pied levé, il pourra éventuellement faire office de baby-sitter providentiel.

8. Avantageuse pour les deux parties au contrat de bail, la formule de l'habitat intergénérationnel ne va pas sans induire de très substantiels bénéfices pour la puissance publique également. Confrontées à un manque criant de logements appropriés pour les personnes âgées et, en même temps, dramatiquement impuissantes à résorber le phénomène de la vacance immobilière (particulièrement lorsque le bien n'est pas intégralement à l'abandon, comme l'illustre la problématique – lancinante – des étages vides au-dessus des commerces), les

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

autorités trouveront dans le mécanisme de l'habitat intergénérationnel le moyen de travailler sur ces deux fronts simultanément.

Par ailleurs, cette fameuse mixité sociale que les instances étatiques appellent de leurs vœux sera réalisée au sein même de chaque immeuble kangourou. Dans cette ligne, il peut être opportun de signaler que les étudiants qui viennent de l'extérieur suivre leur parcours académique – et habiter – à Bruxelles déclarent vouloir, dans 51 % des cas, demeurer dans la ville une fois leur cursus achevé¹. Voilà des « clients » tout indiqués pour l'habitat intergénérationnel, qui viendraient ainsi renforcer avantageusement l'assiette fiscale de la Région à moyen terme.

Plus globalement, l'éclosion de pareils îlots de solidarité chaude ne peut que contribuer, fût-ce à la marge, à remailler le tissu social et à réintroduire la figure du collectif dans un domaine – l'habitat – presque exclusivement décliné sur le mode des relations interindividuelles. Au demeurant, une décrue des tarifs locatifs ne pourra que soulager une puissance publique peinant à réguler les loyers². Encadrer, enfin, la formule du logement kangourou en la dotant, par exemple, d'incitants fiscaux coûte en toute hypothèse moins cher à la puissance publique que de subventionner des maisons de repos (ou de financer des aides à domicile).

SOUS-SECTION 3. LES OBSTACLES JURIDIQUES

9. S'il peut cumuler les avantages, le logement intergénérationnel n'en reste pas moins grevé d'importantes limites sur le plan légal. Pour le dire autrement, le mécanisme se heurte à différents obstacles d'ordre juridique qui non seulement empêchent toute généralisation du principe mais, même, sont susceptibles de mettre en péril l'existence des quelques initiatives existantes. En tout état de cause, le cadre du droit tel qu'il existe actuellement n'est nullement configuré en fonction de cette forme alternative d'habitat, ce qui peut être de nature à dissuader, en les pénalisant sous divers angles, les ménages intéressés par la formule.

§ 1^{er}. *L'urbanisme*

A. Transformation

10. La première difficulté juridique qu'affronte chronologiquement un habitat solidaire dans sa mise sur pied est d'ordre urbanistique. C'est que le couple de seniors qui désirerait aménager les étages supérieurs de sa maison dans la

1. Cf. l'étude *La vie étudiante à Bruxelles : pratiques urbaines et rapport à la ville* réalisée en 2015 par l'Agence de développement territorial, p. 18.

2. Voir cependant l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, *M.B.*, 22 novembre 2021.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

perspective d'une location (de type kangourou ou autre) sera peut-être contraint d'engager des travaux. Or, en ce qu'elle vise à « transformer une construction existante »¹, cette réfection requiert un permis d'urbanisme², lequel ne s'obtient plus cependant – de la commune – qu'avec difficulté.

11. Il est vrai que bien des excès ont été commis dans le passé, de fort peu scrupuleux propriétaires n'hésitant pas à subdiviser un immeuble en un maximum d'appartements en vue de tirer un profit maximal de leur investissement. Avec pour néfaste conséquence, d'une part, de fragiliser les locataires (soumis souvent, dans ces véritables « clapiers », à des conditions de salubrité déplorables) et, de l'autre, de surdensifier un quartier de manière sauvage (avec notamment d'importants problèmes de mobilité à la clef). Soucieuses de s'inscrire dans une saine rupture avec cette époque que l'on entend révolue, les instances municipales affichent aujourd'hui une grande fermeté lorsqu'il s'agit d'autoriser le fractionnement d'immeubles.

Pour autant, et afin d'éviter de verser dans l'extrême inverse, cette saine rigueur ne devrait pas aboutir à étouffer dans l'œuf des projets d'habitat ponctuels, innovants et portés par une philosophie sociale féconde. Davantage de souplesse serait dès lors la bienvenue dans ces cas-là (et dans ces cas-là seulement).

12. Ledit permis d'urbanisme est-il toujours requis lorsqu'aucune modification matérielle n'est apportée au bien ? La question mérite indubitablement de se poser car, parfois, l'étage en question est resté en parfait état, avec l'ensemble de ses fonctionnalités ; par ailleurs, il arrive que le senior affecte au jeune non pas un étage mais une simple chambre à l'intérieur même de son logement et, dans cette hypothèse, les travaux ne sont généralement pas nécessaires.

Quoi qu'il en soit, le permis d'urbanisme semble moins s'imposer ici, le législateur wallon faisant montre de la souplesse préconisée plus haut. Deux questions juridiques doivent se poser successivement, afférentes à la modification de la destination du bien et à la création d'un nouveau logement.

B. Modification de la destination du bien

13. Une activité de ce type (faire d'une unifamiliale un habitat intergénérationnel) peut s'apparenter à un changement de la « destination » urbanistique du bien, ce qui est bel et bien soumis à permis³.

1. « [...] par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ».

2. Art. D.IV.4, 6°, du CoDT.

3. Art. D.IV, al. 1^{er}, 7°, du CoDT.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Par ailleurs, le Code wallon du développement territorial précise que l'acte de modifier la destination du bien englobe l'hypothèse de « la création dans une construction existante [...] d'une chambre occupée à titre de kot »¹. Et, dans le même registre, « l'utilisation en tant que chambre d'étudiant occupée à titre de kot, d'une ou plusieurs pièces existantes est une modification de destination de tout ou partie d'un bien »².

14. Trois éléments de tempérament doivent cependant être apportés. D'abord, le permis n'est requis que si le changement de destination « figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement »³. Mais, au sein de cette liste⁴, on ne trouve nulle trace spécifique de l'habitat intergénérationnel.

Ensuite, il n'est pas sûr que la chambre occupée par un jeune (pas nécessairement étudiant) dans un habitat intergénérationnel puisse être vue comme un « kot » *sensu stricto*.

Enfin, et plus fondamentalement, le même Code précise que « la création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis »⁵. L'utilisation du vocable « une seule chambre [...] chez l'habitant » donne à penser qu'on entend encourager ici l'habitat de type intergénérationnel ou kangourou – lorsque le senior met à disposition du jeune une chambre au sein de son logement plutôt qu'un étage. « Ne nécessiteront pas de permis [...] l'aménagement d'une chambre existante ou la création d'une nouvelle chambre dans le cadre des logements-kangourous ou de l'accueil d'un parent », appuient les travaux préparatoires⁶. Mais la dérogation tombe si un « nouvel ensemble indépendant avec toutes les fonctions de base » est créé, même dans un logement-kangourou⁷, ce qui nous amène maintenant à ce cas de figure.

C. Création d'un nouveau logement ?

15. Il est un autre acte assujéti à permis : « créer un nouveau logement dans une construction existante »⁸. Mais « crée-t-on » réellement un « nouveau » logement lorsque l'on se contente de faire venir un jeune dans un logement unifamilial, sans toucher ni à la structure porteuse de l'habitation, ni au volume construit, ni à la stabilité, ni même à l'aspect architectural du bâtiment (et qu'au surplus, ce changement d'affectation ne nécessite pas que des actes ou travaux soumis eux-mêmes à permis soient réalisés) ?

1. Art. D.IV.4, al. 1^{er}, 7°, du CoDT. Cette disposition répercute en fait un enseignement du Conseil d'État (C.E. (XIII), 5 décembre 2013, *Stassen*, n° 225.725).

2. Art. R.IV.4-1, al. 2, du CoDT.

3. Art. D.IV, al. 1^{er}, 7°, du CoDT, *in fine*.

4. Art. R.IV.4-1 du CoDT.

5. Art. D.IV, al. 3, du CoDT, souligné par nous.

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

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

8. Art. D.IV, al. 1^{er}, 6°, du CoDT.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Longtemps, un certain flou a nimbé cette interrogation, mais le Code wallon du développement territorial a apporté de précieux éléments de réponse. C'est que le législateur a pris le parti de cerner les contours de cette opération de création d'un nouveau logement dans une construction existante, définie comme suit : « créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, w.c., chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial »¹.

16. Il faut lire la phrase concernée *en creux* et lui faire dégoiser tout ce qu'elle n'inclut *pas* (... et qui, subséquentement, échappe à l'autorisation urbanistique). Telle était en tous cas l'intention du législateur wallon : fixer des balises à l'acception du logement soumis à permis, pour circonscrire d'autant le pouvoir d'appréciation des communes (lesquelles affichent parfois, il est vrai, des réticences de principe à l'égard de toute velléité de densification) ; en quelque sorte, on a donné aux pouvoirs locaux par là des éléments *objectifs* d'appréciation.

Dès lors, on peut inférer de cette définition (qu'il n'y a « nouveau logement » que si désormais est créé un « nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, w.c., chambre ». Lorsque, autrement dit, les propriétaires ne créent matériellement² pas de « nouvel ensemble » mais se bornent à accueillir un jeune dans leur immeuble unifamilial, ils ne sont plus concernés visiblement par le permis, malgré l'augmentation corrélative du nombre d'habitants. Modifier la composition du public hébergé ne revient donc pas à « créer » un « nouvel » ensemble de pièces ; la simple utilisation d'une unifamiliale en habitat kangourou, sans que soit construite une nouvelle cuisine ou une nouvelle salle de bain par exemple, paraît devoir être aujourd'hui dispensée de permis.

17. Partant, si les « fonctions de base de l'habitat » (séjour, sanitaires, ...) sont toujours celles de départ et sont partagées par les intéressés, on n'est formellement pas en présence d'un nouveau logement. Accrédite cette idée la circonstance que le nouvel ensemble doive, pour être considéré comme tel, être « réservé [...] à l'usage *privatif et exclusif* » de l'occupant, ce qui ne cadre guère conceptuellement avec l'habitat intergénérationnel (surtout si seule une chambre est mise à disposition du jeune, lequel utilise alors le séjour et la cuisine du senior). Voilà

1. Art. D.IV.4, al. 2, du CoDT.

2. Certes, la création de ce nouvel ensemble peut se faire « avec ou sans actes et travaux » (art. D.IV.4, al. 2, du CoDT), mais il semble illusoire d'aménager « une cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre » sans un minimum de travaux.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

donc le caractère matériellement autonome ou indépendant du bien (autosuffisant par rapport à celui dont il est éventuellement issu et disposant à titre privatif de toutes les « fonctions de base de l'habitat ») érigé en critère déterminant pour pouvoir le qualifier de « nouvel ensemble ».

Par surcroît, le nouveau logement doit répondre « au minimum » auxdites fonctions de base, ce qui renforce encore cette exigence d'autosuffisance en quelque sorte ; si un tel logement n'est pas aménagé, il ne sera pas « nouveau » (et échappera au permis).

18. Concernant plus spécifiquement l'étudiant, rappelons que « la création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens [...] chez l'habitant n'est *pas* soumise à permis »¹ et que « [n]e nécessiteront pas de permis [...] l'aménagement d'une chambre existante ou la création d'une nouvelle chambre dans le cadre des logements-kangourous ou de l'accueil d'un parent », appuient les travaux préparatoires². Ce, sauf si naturellement un « nouvel ensemble indépendant avec toutes les fonctions de base » est créé, même dans un logement-kangourou³.

Seul, en définitive, ce cas de figure particulier du logement kangourou (individuel) est exonéré de permis, à l'exclusion du kot « classique » d'étudiant (qu'il soit collectif ou individuel d'ailleurs). Les travaux préparatoires confirment à nouveau : « nécessiteront un permis d'urbanisme [...] l'utilisation d'un logement unifamilial ou d'un appartement en kots, [...] la création ou l'utilisation de *deux chambres* à titre de kots [ou encore] l'adjonction d'un nouveau kot (chambre) dans un kot d'étudiants »⁴. En clair, au-delà d'une chambre (sise obligatoirement dans un habitat kangourou qui plus est), le permis d'urbanisme s'impose. Il n'empêche, une souplesse plus qu'appréciable a été aménagée de manière générale par le législateur wallon au bénéfice de l'habitat intergénérationnel.

§ 2. *Les allocations sociales*

19. Dans un habitat intergénérationnel, une communauté de vie se déploie nécessairement, regroupant un senior et une personne plus jeune. Il en découle automatiquement un risque de cohabitation au sens des allocations sociales, avec la particularité qu'est ici en jeu non pas uniquement l'allocation de chômage ou le revenu d'intégration sociale (du jeune), mais également la « garantie de revenu aux personnes âgées » du senior ; le montant cette dernière est lui aussi réduit si le bénéficiaire vit avec d'autres personnes. Les questions liées à l'allocation de

1. Art. D.IV.4, al. 3, du CoDT, souligné par nous. Observons néanmoins que cette générosité semble contredite par la généralité des termes utilisés par l'art. R.IV.4-1, al. 2 (issu cependant du Gouvernement et, pour cette raison, à laisser inappliqué en cas de contrariété aux dispositions décrétales du CoDT).

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

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

4. *Doc.*, Parl. w., sess. 2015-2016, n° 307/342, p. 3, *litt. i, j et k*, souligné par nous.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

chômage et au revenu d'intégration sociale ayant déjà été abordées¹, concentrons-nous ici sur cette garantie de revenu aux personnes âgées.

20. On l'a vu², le fait d'avoir une même adresse domiciliaire n'est nullement un critère pertinent pour décider du taux (isolé ou cohabitant) du revenu d'intégration sociale ou de l'allocation de chômage. En va-t-il de même avec la garantie de revenus aux personnes âgées ? Non malheureusement. C'est que, par exception, la « cohabitation »³ ne s'analyse plus ici comme un partage de questions ménagères mais comme un partage d'une même résidence principale (« sont censés partager la même résidence principale, le demandeur et toute autre personne qui réside habituellement avec lui au même endroit »⁴). Cette preuve de la résidence habituelle est apportée notamment (mais pas exclusivement) par l'inscription dans les registres de la population de la commune du lieu de résidence ou par tout document officiel ou administratif attestant de la réalité d'une résidence commune. Jugé même que l'inscription à la même adresse *prime sur la situation de fait* (deux sonnettes, étages différents, ménages menés séparément, ...) ⁵.

21. Plus que fâcheuse, la disposition en question est de nature à dissuader la mise sur pied d'un habitat intergénérationnel. Ce, alors même que les instances régionales encouragent à tout crin le développement de telles formules (pour les raisons évoquées plus haut) ! Sans compter que, par là, les autorités wallonnes risquent non seulement de créer de faux espoirs dans le chef des aînés mais, surtout, de les piéger (en leur faisant perdre leur taux majoré). Cruel effet pervers...

Parce qu'elle aboutit quelque part à pénaliser la solidarité, l'exigence légale paraît en total décalage avec la philosophie altruiste qui sous-tend tout projet d'habitat intergénérationnel. Par contraste, il faut souligner la belle avancée réalisée il y a peu en matière d'allocation d'intégration pour la personne porteuse d'un handicap. Précédemment, on prenait en considération les revenus du partenaire de vie de cette personne pour déterminer le montant de l'aide. Or, ce « prix de l'amour », ainsi qu'on qualifiait usuellement cette conséquence, est aboli depuis le 1^{er} janvier 2021⁶. Puisse ce vent nouveau en faveur de l'individualisation des droits souffler sur les autres allocations sociales – en commençant par la garantie de revenus aux personnes âgées.

1. N° 11 et s.

2. N° 13.

3. Le mot est mis entre guillemets car la loi n'évoque pas une « cohabitation » en tant que telle mais accorde un taux « de base » à ceux qui partagent une même résidence principale (plutôt qu'un taux « majoré » – accordé notamment à la personne qui vit seule).

4. Art. 6, § 1^{er}, al. 3, de la loi du 22 mars 2001.

5. C. trav. Gand, 16 février 2012, *Écho ABVV*, juin 2012, p. 4.

6. Art. 1^{er} de l'arrêté royal du 2 mars 2021.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

22. Relevons toutefois, en guise d'expédient, qu'il est loisible à la commune de procéder à une sous-numérotation pour sauvegarder les droits sociaux des intéressés. Du reste, l'administration fédérale elle-même y enjoint, ne laissant que peu de marge de manœuvre dès lors à la commune : « Si sur la base des éléments de fait susmentionnés, il est constaté que l'habitation se compose de plusieurs unités d'habitation séparées, la commune prévoit un (des) numéro(s) d'habitation supplémentaire(s) »¹. Encore faut-il cependant que les pièces d'habitation soient suffisamment séparées, ce qui semble peu concevable lorsque le jeune habite au sein même du logement du senior (dans une chambre)...

§ 3. La domiciliation

23. On vient de le voir, l'inscription d'un autre individu à la même adresse que lui fait perdre au senior le bénéfice du taux majoré pour son allocation de garantie de revenus aux personnes âgées. Aussi les associations actives dans le domaine de l'habitat intergénérationnel n'hésitent-elles pas à enchâsser, au sein du contrat d'hébergement qu'elles proposent au senior et au jeune, une clause interdisant à ce dernier de se domicilier à cette adresse. Si elle peut se comprendre (par le souci d'éviter à la personne âgée une diminution de son allocation sociale), cette prohibition n'en reste pas moins parfaitement illégale².

Et le propriétaire n'est pas seulement interdit de refuser une domiciliation, il lui est défendu, plus en amont, de se mêler d'une affaire qui ne le regarde nullement. Institution purement administrative qui unit l'occupant à sa commune (et ne concerne personne d'autre), la domiciliation *in se* est parfaitement étrangère au propriétaire. Ce dernier n'a pas à s'immiscer dans la relation strictement bilatérale qui se noue entre la personne à laquelle il a mis le bien à disposition et le service population de l'administration communale – et encore moins à prononcer un quelconque interdit. C'est simple d'ailleurs : on a affaire là, avec la domiciliation, à une véritable *obligation* dans le chef de l'occupant³,

1. Service public fédéral Intérieur, Direction générale Institutions et Population, Service Population et Cartes d'identité, *Instructions générales concernant la tenue des registres de la population*, 31 mars 2019, p. 18.

2. Cf. notamment N. BERNARD, « Un propriétaire a-t-il le droit d'interdire à son locataire de se domicilier (en camping résidentiel ou ailleurs) ? », obs. sous J.P. Marche-en-Famenne, 7 septembre 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 885 et s.

3. « Toute personne qui veut fixer sa résidence principale dans une commune du Royaume » doit, dans les huit jours de l'installation effective, « en faire la déclaration à l'administration communale du lieu où elle vient se fixer » (art. 7, § 1^{er}, al. 1^{er}, et § 4, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992). Sur le sujet N. BERNARD, voir notamment « L'inscription provisoire dans les registres de la population. Éradiquer l'occupation illégale...ou l'illégalité de l'occupation ? », *Chron. D.S.*, 2012, p. 393 et s.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

contraint par la réglementation de se faire connaître auprès de la commune où il a l'intention de passer « la plus grande partie de l'année »¹.

Bien plus, la domiciliation est érigée en authentique *droit subjectif*, aménagé au profit exprès de l'occupant ; ainsi, « le droit subjectif de l'intéressé d'être inscrit sur le registre de la population » revient à pouvoir « exiger de l'autorité pareille inscription lorsqu'il remplit les conditions légales », a observé opportunément la Cour de cassation² (ce qui, au passage, fonde la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire³, au détriment de celle du Conseil d'État⁴). C'est que l'absence d'inscription a pour effet de placer l'individu dans une sorte de *no man's land* juridique et administratif⁵, dès lors que de nombreuses réglementations sociales font de cette inscription formelle le pivot de l'application de leurs dispositions⁶.

24. Cardinaux, ces principes l'ont été jugés à un point tel par le législateur que la domiciliation s'impose *même lorsque l'implantation dans les lieux est illégale* (parce que le bien serait en mauvais état, que l'occupation bafouerait les prescrits urbanistiques, que l'occupant serait lui-même un squatteur, ...) ; dit autrement, l'inscription dans les registres de la population est complètement indépendante de la régularité juridique de l'installation. Seule la situation *de fait* (le « séjour effectif » de l'intéressé⁷) intéresse la commune, pas la question de droit. Si le propriétaire n'a pas le droit d'interdire à son cocontractant de se domicilier, la commune n'a pas davantage le pouvoir de refuser à un individu de

1. « 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 » (art. 16, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992). Voir pour des illustrations C.E. (VI), 7 février 2005, Gustin, n° 140.278, C.E. (VI), 4 décembre 2007, Jouniaux, n° 177.560, ainsi que Civ. Bruxelles (réf.), 1^{er} février 1999, *J.T.*, 1999, p. 541.
2. Cass., 17 novembre 1994, *J.T.*, 1995, p. 316, note B. Haubert et *Journ. proc.*, n° 275, 1995, p. 26, note F. Tulkens. Voir également Anvers, 1^{er} décembre 2003, *N.J.W.*, 2004, p. 664, note S. Lust, ainsi que Liège (I) 5 janvier 2004, *J.L.M.B.*, 2004, p. 395. En matière de délivrance de cartes d'identité, voir plutôt C.E. (VIII), 5 septembre 2006, Gurich, n° 162.270.
3. Art. 568, al. 1^{er}, du Code judiciaire.
4. En effet, la compétence de la haute juridiction administrative « est déterminée par l'objet véritable et direct du recours, le Conseil d'État n'étant pas compétent lorsque l'acte individuel attaqué consiste dans le refus d'une autorité administrative d'exécuter une obligation qui répond à un droit subjectif du requérant » (Cass., 17 novembre 1994, *J.T.*, 1995, p. 316, note B. Haubert). Voir également Cass., 22 décembre 2000, *J.T.*, 2003, p. 66.
5. À défaut d'inscription (provisoire), « le citoyen ne peut plus exercer ses droits fondamentaux et cela ne fait qu'aggraver sa situation » (circulaire du 22 décembre 2015 *Loi portant dispositions diverses Intérieur. – Adaptations de la réglementation sur la tenue des registres de population à partir du 1^{er} janvier 2016* émanant de la Direction générale Institutions et Population du S.P.F. Intérieur, non publiée au *Moniteur belge*, p. 2).
6. En matière judiciaire (art. 36 du Code judiciaire), d'assurance soins de santé (art. 9, al. 1^{er}, de la loi coordonnée du 14 juillet 1994 relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, *M.B.*, 27 août 1994, *err.* 13 décembre 1994), de garantie de revenus aux personnes âgées (art. 2, 4^e, et 4 de la loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées, *M.B.*, 29 mars 2001), de détermination du taux – isolé ou cohabitant – de certaines prestations sociales (art. 124, § 2 et 3, et 225, § 4, de l'arrêté royal du 3 juillet 1996 portant exécution de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, coordonnée le 14 juillet 1994, *M.B.*, 31 juillet 1996), etc.
7. Art. 16, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

s'inscrire dans les registres de la population, pourvu qu'il vive effectivement sur son territoire. « Une fois cette vérification opérée, l'inscription doit se faire d'office », enjoint d'ailleurs la doctrine¹.

25. Mais quels avantages, exactement, l'étudiant pourrait-il tirer d'une 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 procédure².

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 registres 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 réduire³ (voire annuler⁴) cet impôt lorsqu'il concerne un étudiant. Toutefois, même rabotée de la sorte, cette taxe peut avoir son poids⁵.

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 exemple⁶. Les études, en tous cas, donnent à voir au sein de la population étudiante une quête *accrue* d'indépendance, qui passe la plupart du temps par une domiciliation⁷. La décohabitation d'avec le cocon familial et l'envol dans la « vraie vie » ne semblent véritablement consommés qu'à ce moment-là.

1. A. PIRSON et F. FOCCROULLE, « L'habitation légère », *Actualités de droit public en matière de logement*, sous la direction d'A. Pirson, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 184.

2. Cf. 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, p. 65 et s et 2^e partie, n° 4, p. 22 et s.

3. Cf. entre autres l'art. 2 du règlement-taxe de la commune d'Auderghem sur « les secondes résidences » (d'application du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2025). Cette taxe annuelle passe ainsi de 1250 EUR à 200 EUR.

4. Voir, par exemple, l'art. 4 du règlement-taxe sur les « résidences non principales » édicté par la Ville de Bruxelles le 17 décembre 2018 ; la taxe, autrement, s'élèverait à 1100 EUR. L'exonération des « chambres d'étudiants » se justifie ainsi « en raison notamment du statut particulier de l'étudiant et de leur [sic] faible capacité contributive » (préambule du règlement). Cf. également l'art. 5 du règlement-taxe sur « l'occupation d'une résidence pour laquelle l'occupant n'est pas inscrit dans les registres de la population » adopté par la commune d'Ixelles en date du 25 novembre 2021, ainsi que l'art. 2, al. 2, du règlement-taxe sur les « secondes résidences » pris par Watermael-Boitsfort le 15 octobre 2019.

5. 200 EUR chaque année à Auderghem, tout de même (voir deux notes infrapaginales plus haut).

6. Voir à cet égard l'art. 62, § 3 et 4, des lois coordonnées du 19 décembre 1939 relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés. Cf. 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.

7. Voir 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, p. 9 et 10.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

§ 4. *Le risque de saisie mobilière*

A. Position de la question

26. Il est une dimension juridique de l'habitat intergénérationnel traditionnellement occultée, sur laquelle on se propose de placer ici la focale : l'éventuelle saisie mobilière qui frapperait le domicile commun. On pressent de suite le danger : si le jeune a installé sa résidence principale dans les lieux et qu'il a des dettes (qui ont fait l'objet d'une condamnation en justice¹), l'huissier de justice est susceptible de saisir des meubles qui n'appartiennent *pas* au débiteur, mais au senior. En d'autres termes, cette voie d'exécution forcée est susceptible de viser *l'ensemble* des biens présents dans le logement². Notons que la situation inverse peut se constater également (c'est la personne âgée qui est impécunieuse et les meubles du jeune qui sont saisis). Et, par rapport aux autres habitats groupés, la problématique est plus aiguë encore dans l'habitat intergénérationnel, où senior et étudiant développent généralement un mode de vie très intégré et partagent l'essentiel des espaces. Est-il possible dès lors de se prémunir contre ce (double) péril ?

B. À qui sont censés appartenir les meubles ?

1. *Une présomption...*

27. Prouver la propriété d'un bien meuble répond, en Belgique, au prescrit énoncé par l'article 3.24 du Code civil : « En fait de meubles, le possesseur de bonne foi d'un droit réel est présumé disposer d'un titre, sauf preuve contraire » (successeur de l'article 2279, alinéa 1^{er}, du Code civil : « En fait de meubles, la possession vaut titre »³). Il exprime l'idée, cardinale dans notre système juridique, que le

1. En effet, la saisie suppose qu'en amont, une procédure en vue du recouvrement de la dette ait été engagée, qui a abouti à un jugement de condamnation devenu définitif (ou exécuté à titre provisoire). Une autre hypothèse peut être la délégation de sommes prévue dans un jugement portant sur les obligations alimentaires, en cas de défaut du débiteur d'aliments.

2. Cf. sur le sujet N. BERNARD et I. VERHAEGEN, « L'habitat groupé et la colocation au risque de la saisie mobilière », *Échos log.*, n° 128, 2021, p. 60 et s.

3. Au 1^{er} septembre 2021 (et par l'effet de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020), cet article a cédé la place à cet article 3.24, qui porte l'intitulé « Rôle probatoire renforcé en matière mobilière ». Sur cette modification, voir notamment N. BERNARD et V. DEFRAITEUR (dir.), *Le droit des biens à l'heure de l'entrée en vigueur de la réforme*, Bruxelles, Larcier, 2021, N. BERNARD et B. HAVET (dir.), *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021, P. LECOCQ et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, N. BERNARD (dir.), *Le droit des biens réformé*, Bruxelles, Larcier, 2020, N. BERNARD (avec la collaboration de V. Defraiteur), *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020 ainsi que N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, « La réforme 2020 du droit des biens. La modernisation dans la continuité », *J.T.*, 2020, p. 413 à 420 (1^{re} partie) et 429 à 437 (2^{de} partie).

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

possesseur d'un meuble est présumé en être le propriétaire¹. Cette présomption légale puise sa justification notamment dans la difficulté quasi inextricable qu'il y aurait, autrement, à établir avec certitude la propriété d'un meuble : le possesseur serait tenu de prouver que son vendeur était bien propriétaire de la chose en question², lequel serait censé à son tour démontrer que la personne dont il la tient était déjà propriétaire, et ainsi de suite, en remontant à la source, au fil des transferts successifs... exercice impossible s'il en est³ ! Ce, sans compter les difficultés procédurales inhérentes à l'action en revendication⁴. Cette présomption protège donc l'acquéreur (le possesseur) de bonne foi... ainsi que le créancier saisissant.

Certes, la présomption de titularité du droit est réfragable, n'opérant que jusqu'à preuve du contraire⁵. Mais elle ne peut être renversée que si la personne qui conteste parvient à pointer un vice affectant la possession⁶ (ou, plus généralement, s'il dénonce celle-ci comme précaire ou entachée de mauvaise foi)... non sans établir son propre droit de propriété, notamment par la démonstration de sa possession antérieure et du fait qu'elle n'a pas transféré la chose⁷.

28. Fort de cette présomption, l'huissier de justice n'est pas obligé de déterminer, meuble par meuble, qui en est le propriétaire. Il lui est loisible de *tout* emporter

1. Voir entre autres Bruxelles, 25 janvier 2011, *T. Not.*, 2011, p. 95. Sur ce principe, cf. notamment S. BOUFFLETTE, « La possession en matière mobilière et l'article 2279 du Code civil », *R.G.D.C.*, 2007, p. 79 et s., ainsi que P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1 : *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 368 et s.

2. Ou que son donateur la lui a bien donnée.

3. C'est ce que l'on appelle communément la *probatio diabolica* (la preuve diabolique).

4. Organisée par l'article 1514 du Code judiciaire, l'action en revendication (celle qu'engage l'individu qui entend récupérer la chose dont il affirme être propriétaire) requiert un formalisme particulier, et notamment une grande exigence dans l'énumération des biens faisant l'objet de l'action et des preuves du droit de propriété qui la fonde. C'est ainsi qu'il fut encore récemment jugé que l'action engagée sur la base de l'article 1514 du Code judiciaire est nulle, si les preuves de propriété dont se prévaut le revendiquant ne sont pas mentionnées (Civ. Flandre orientale, division Gand, 5 février 2019, *T.G.R.-T.W.V.R.*, 2019, p. 34). Or, rapporter la preuve de la propriété certaine et non équivoque de meubles est hasardeux, ce qui justifie d'ailleurs la présomption légale instaurée par l'article 3.24 du Code civil.

5. « Dans l'hypothèse d'un conflit entre le possesseur actuel d'un meuble et le possesseur immédiatement antérieur, la possession du [premier] vaut seulement pour lui comme présomption de titre » (Liège, 4 juin 1992, *J.T.*, 1993, p. 445).

6. « C'est à celui qui réclame la restitution de meubles corporels qu'incombe la charge de la preuve que la possession invoquée est entachée d'un vice » (Bruxelles, 19 décembre 2001, *J.T.*, 2002, p. 816, citant Cass., 20 décembre 1974, *Pas.*, 1975, I, p. 441). En outre, le vol ne met pas fin à la protection possessoire : « Le vol dont la cause précise ne peut être prouvée ne peut en soi pas être considéré comme force majeure parce que l'on peut s'en préserver en adoptant des mesures appropriées de prévention et de contrôle » (Anvers, 5 mars 2018, *R.A.B.G.*, 2019, p. 902, sommaire Jura).

7. C'est ainsi que le seul fait que le revendiquant établissait avoir acheté la Rolls Royce Corniche Cabrio et produisait une preuve d'assurance ainsi qu'un avis d'imposition à son nom ne fut pas considéré comme une preuve contraire permettant de renverser la présomption de propriété au bénéfice du détenteur du véhicule (Anvers, 21 novembre 2016, *R.G.D.C.*, 2018, p. 388).

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

(sous réserve des biens insaisissables¹), en s'adossant sur le principe légal que chacun des meubles trouvés au domicile du débiteur est censé lui appartenir.

La jurisprudence conforte cette vue. « Lorsque la saisie a lieu au domicile du débiteur, le créancier saisissant est fondé à se prévaloir contre lui de la règle de l'article 2279 du Code civil et à faire saisir tous les meubles dont la présence au domicile du saisi fait présumer la possession dans son chef », observe une cour². Et une autre d'embrayer : « Conformément à l'article 2279 C. civ., le créancier saisissant, pour qui l'huissier de justice agit, peut admettre que les biens qui se trouvent à l'endroit où le débiteur est inscrit dans les registres communaux, sont la propriété du débiteur, jusqu'à ce que la preuve de propriété soit apportée par le tiers revendiquant (article 1514 C. jud.). Le fait que le logement du débiteur saisi aurait aussi d'autres habitants ne suffit pas pour réfuter la présomption de l'article 2279 C. civ. »³. Par conséquent, en sa qualité d'officier de justice requis par la loi et mandaté pour exécuter une décision judiciaire, l'huissier est autorisé à présumer que tous les biens trouvés au domicile du saisi appartiennent à l'intéressé, jusqu'à preuve du contraire.

2. ...contestable lors de la saisie ?

29. *Quid si*, au moment de la saisie, des contestations s'élèvent ? Cette circonstance, en principe, est indifférente. Lorsqu'il fait son office, l'huissier de justice n'a pas à prendre en considération d'éventuelles protestations, si ce n'est pour les consigner dans un procès-verbal qu'il dressera. Il n'entre en effet pas dans les attributions d'un huissier de s'ériger en « juge » des arguments des parties émis à l'occasion de la saisie.

Les magistrats, à nouveau, valident : « L'huissier qui, à ce titre, agit comme mandataire du saisissant, n'a ni qualité ni compétence pour apprécier des objections qui seraient faites, notamment par un tiers, quant à la propriété d'un bien compris dans la saisie faite au domicile, sauf preuve immédiate évidente et manifeste du bien. Dans ce cas, c'est incontestablement au tiers revendiquant qu'il incombe de fournir la preuve que certains biens saisis lui appartiennent »⁴. Pour une autre juridiction, pareillement : « Il est admis que l'huissier auquel sont présentés des documents visant à faire échapper des biens à la saisie n'est pas habilité à en apprécier la pertinence « sauf preuve immédiate et évidente du bien-fondé de telles objections » (De Leval, « La saisie mobilière », *Act. dr.*, 2001, p. 26, *La saisie mobilière*, Larcier, Formation permanente C.U.P., décembre 2000,

1. Les biens insaisissables font l'objet des articles 1408 et suivants du Code judiciaire. Ils concernent notamment les effets mobiliers élémentaires énumérés à l'article 1408, § 1^{er}, dudit Code, devant permettre au saisi et aux siens de faire face à leurs besoins de base (lit, vêtements, table, chaises, cuisinière, etc.).

2. Gand, 8 octobre 1991, *Bull. contr.*, 1997, p. 1047, cité par G. de LEVAL, « Questions en matière de preuve (constats et action en distraction), *Droit pénal et procédure pénale*, Formation permanente des huissiers de justice, Story-Scientia, 1997, p. 263 et s.

3. Bruxelles (1^{re} ch.), 8 juin 2010, *T. Not.*, 2010, p. 539 (sommaire Jura).

4. Bruxelles (1^{re} ch.), 8 juin 2010, *op. cit.*

p. 449). De même, la déclaration du saisi que les meubles ne lui appartiennent pas, l'opposition par des tiers entre les mains de l'huissier sont insuffisantes pour empêcher la vente (*R.P.D.B.*, tome VI, v° Huissier, p. 233, n° 141) »¹.

En un mot comme en cent, les réclamations sont à formuler *postérieurement* à la saisie. En pratique, l'individu qui revendique son bien se voit dans l'obligation d'engager pour ce faire une procédure devant le juge des saisies du tribunal de première instance, en appelant à la cause les créanciers à l'origine de la saisie ; autant dire que la démarche est lourde.

3. *Le devoir de prudence de l'huissier de justice*

30. Si l'huissier de justice n'a pas à arbitrer les revendications formulées devant lui à l'occasion de la saisie, celui-ci doit tout de même faire preuve de prudence, que ce soit au moment de la saisie ou dans le cadre des initiatives qu'il prendrait par la suite, afin de ne pas poser d'actes irrémédiables quant au sort des biens. « Ainsi, l'huissier de justice qui néglige de prendre en considération des moyens sérieux invoqués par le revendiquant, oralement, le jour de la saisie et confirmés par de manière juridique par son conseil deux jours plus tard [...] manque à son obligation de prudence », observe un auteur². Par ailleurs, un juge a estimé que « l'huissier n'a pas rendu compte à son mandant de la démarche du débiteur, ce qui, s'il avait conservé et transmis copie des documents au receveur, aurait permis de lever immédiatement la saisie du tracteur mais l'huissier a peut-être cru, la démarche émanant du débiteur et non de la revendiquante, qu'il s'agissait d'une diversion d'un débiteur et dès lors digne de peu de crédit et d'intérêt »³.

L'huissier prendra soin dès lors d'acter dans son procès-verbal l'ensemble des déclarations, documents et éléments de preuve de propriété qui lui sont présentés ; et il pourra même en tenir compte immédiatement s'il s'agit d'éléments particulièrement probants, établis durant une période non suspecte. C'est sous toutes réserves alors que les biens seront saisis, l'huissier invitant dans la foulée la partie intéressée à introduire une action en revendication.

31. Ceci étant, des nuances se font jour dans la jurisprudence, concernant notamment les saisies opérées au domicile des parents à charge de leur enfant majeur⁴. « Lors de la saisie-exécution mobilière (équipement ménager, meubles et objets décoratifs) dans le logement des parents, en recouvrement d'une dette d'un enfant majeur domicilié chez les parents, ceux-ci peuvent revendiquer ces

1. Liège (7^e ch.), 7 février 2008, *J.L.M.B.*, 2008, p. 1277.

2. G. DE LEVAL, *op. cit.*, p. 272.

3. Liège (7^e ch.), 7 février 2008, *J.L.M.B.*, 2008, p. 1277.

4. Une juridiction le rappelle ainsi avec bon sens : « Lorsque les biens saisis se trouvent à l'adresse commune du saisi et d'un tiers, ces biens doivent être présumés appartenir à l'un d'entre ou aux deux. Lorsque le tiers possède le bien de bonne foi, il peut invoquer le bénéfice de l'article 2279 du Code civil à l'encontre du saisissant » (Civ. Flandre orientale (saisies), div. Termonde, 27 octobre 2016, *R.D.J.P.*, 2017, p. 228, sommaire Jura).

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

meubles étant donné qu'ils invoquent à bon droit la possession de longue durée et non équivoque en tant que titre de propriété sur ces biens. Ils n'ont pas perdu ce titre du fait que le saisi a continué à être domicilié chez eux après sa majorité. En ce qui concerne les dettes du fils cohabitant, les créanciers ne peuvent pratiquer la saisie dans le logement des parents que sur des biens dont on peut penser à première vue qu'ils appartiennent à ce dernier, sans préjudice du droit des parents de prouver le contraire »¹.

Explique peut-être cette souplesse ici le fait que le saisi est accueilli au sein d'un ménage *déjà* constitué, de longue date, ce qui facilite – par le recours à la possession de longue durée – la démonstration par les hébergeurs que les meubles leur appartiennent bien. *Mutatis mutandis*, cet enseignement peut prospérer à propos de l'habitat intergénérationnel aussi.

32. Une fois décrits les risques de saisie mobilière dans le domicile commun, il faut se demander s'il est possible de les prévenir ? D'abord, les parties pourraient signer une déclaration sur l'honneur par laquelle elles certifient ne pas avoir de dettes (ou ne pas en avoir connaissance en tous cas) ni de procédures judiciaires de récupération de dettes à leur encontre. Une pareille déclaration pourrait justifier une action en responsabilité entre parties, par exemple si des informations essentielles (tel un risque de saisie) ont été tues.

De manière plus formelle, chaque partie pourrait mandater un huissier de justice afin qu'il consulte le Fichier central des saisies² et fournisse la preuve, la concernant, de l'absence de saisies. Il pourrait aussi être fait appel à la Centrale des crédits ou au site « Myminfin » du SPF Finances afin d'obtenir une attestation relative à l'absence de dette fiscale³.

Sur un autre plan, les cohabitants seraient bien inspirés de solliciter auprès de la commune des numéros d'habitation *distincts*⁴. L'expérience montre en tous cas que si les personnes ont obtenu des numéros d'habitation distincts, et que les lieux sont physiquement séparés, le risque d'une saisie portant sur des meubles appartenant aux autres membres du ménage diminue sensiblement, pour autant

1. Gand, 17 septembre 1996, *A.J.T.*, 1996-1997, p. 497 (sommaire), note S. Snaes.

2. Ce fichier, auquel tout huissier de justice a accès, comprend les avis de saisies, de cessions de dettes, de délégations de dettes et, en cas de surendettement, de règlement collectif de dettes.

3. Toutefois, si cette démarche permet de connaître l'état de solvabilité de l'intéressé à ce moment-là, elle sera de peu d'utilité dans l'hypothèse où des dettes (ou un jugement prononçant une condamnation au paiement d'une somme d'argent) devraient intervenir *ultérieurement*, au fil de la cohabitation.

4. Voir *supra* n° 22.

II.5.2.2. – L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

que l'huissier de justice soit en mesure d'identifier une résidence propre au débiteur saisi correspondant à un espace déterminé¹.

Enfin, outre le fait de rassembler le plus de justificatifs possible (factures, preuves de paiement, etc.)², les cohabitants seraient bien avisés de faire réaliser, *avant* le début de la vie en collectivité, un inventaire par constat d'huissier, dans ce même but de chercher un maximum de sécurité quant à la différenciation de la propriété de leurs meubles respectifs. Et, si elles entendent donner date certaine à ce document, elles n'ont pas à le déposer au bureau de l'enregistrement puisque le constat de l'huissier engendre le même résultat.

§ 5. La fiscalité

33. Il est un dernier facteur juridique 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 %³. 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 faits⁴ 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 norme⁵ ?

1. Une condition néanmoins : que les lieux soient aussi distincts matériellement que possible et que l'huissier de justice soit dès lors en mesure d'identifier la résidence propre du débiteur saisi (correspondant à un espace déterminé). À cet égard, des éléments purement factuels comme des boîtes aux lettres séparées ou des sonnettes individuelles (pour autant que celles-ci ne soient pas factices et ne sonnent pas toutes au même endroit...) peuvent constituer des indices précieux. Il pourrait être aussi recommandé d'aménager des portes d'entrée distinctes, donnant accès aux parties privatives (même si chaque appartement débouche sur des lieux de vie commune).
2. Jugé toutefois que « les actes instrumentaires (authentiques ou non, notamment les factures) produits sont appréciés en fonction de l'ensemble des circonstances de la cause (possibilités financières du revendeur, bonne foi apparente ou indices d'organisation d'insolvabilité, époque de l'acquisition, etc.) ; ils n'ont qu'une valeur probante relative et ne valent que comme présomptions de propriété qui, comme telles [...] sont abandonnées aux lumières et à la prudence du juge » (Liège (7^e ch.), 20 octobre 2016, *J.L.M.B.*, 2017, p. 842).
3. Art. 7, § 1^{er}, 2^o, *litt.* b, 2^e tiret, du Code des impôts sur les revenus.
4. Cf. 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.
5. 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.