

L'essor du *community land trust* à Bruxelles (ou le développement de logements sur un sol en droit réel d'usage)¹

Nicolas BERNARD

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

Thibault LEROY

Juriste au Community land trust Bruxelles

I. Contextualisation

1. Le sol est probablement la ressource la plus précieuse qui soit en matière d'habitat, puisque les constructions qui nous abritent ne peuvent qu'y prendre appui. Or, devenue rare avec le temps (et l'urbanisation à tout crin qui caractérise nos sociétés actuelles), cette ressource est en quantité finie, en ce que le stock de terrains disponibles n'est pas extensible. La pression qui pèse sur les parcelles restantes n'en est que plus forte, exacerbée encore par la poussée démographique intense que connaît une Région comme Bruxelles². Les prix du logement, fatalement, s'envolent (tant dans le secteur locatif³ qu'acquisitif⁴), ce qui à la fois empêche un grand nombre de ménages d'accéder à la propriété et les contraint à affecter à leur loyer une part indécente

¹ Le présent texte est une adaptation libre, étoffée et actualisée de N. BERNARD, « Les communs (déjà) à l'œuvre dans la matière de l'habitat : l'exemple du *community land trust* », *J.T.*, 2022, pp. 613-618.

² La Région a gagné ainsi 271.000 habitants entre 1996 et 2021, soit une hausse de 28 % (source : Institut bruxellois de l'analyse et des statistiques).

³ Les loyers ont ainsi bondi de 20 % en moins de vingt ans à Bruxelles, en plus de l'inflation (source : *Enquête 2018* de l'Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, la dernière en date malheureusement, p. 14).

⁴ Le prix réel médian (compte tenu donc de l'inflation) des appartements a ainsi été multiplié par 2,2 à Bruxelles entre 1995 et 2017, ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne de 3,6 % (source : Institut bruxellois de l'analyse et des statistiques).

de leur budget⁵; il n'est pas fortuit à cet égard que les propriétaires soient, en chiffres relatifs, près de deux fois moins nombreux⁶ à Bruxelles⁷ que dans les deux autres Régions du pays⁸. Or, pour son titulaire, la propriété constitue tout à la fois une épargne forcée (puisque l'on récupère un capital à la fin du remboursement de l'emprunt hypothécaire, contrairement à la location⁹) et un rempart contre l'inflation (dès lors que les mensualités hypothécaires sont généralement invariables avec le temps¹⁰, insensibles à toute indexation). Le problème est donc aigu.

2. Ce constat nourrit les appels à faire de la terre un commun¹¹, qu'il faut prémunir dans une certaine mesure contre l'appropriation marchande et soustraire aux logiques spéculatives (voire mettre «à l'abri de la prédation [...] capitaliste»¹²), aux fins de rendre possible simplement l'exercice du droit fondamental (et constitutionnel) à se loger¹³; indispensable à la population dans son ensemble, le sol appelle une gestion déclinée sur le mode du collectif. Ce que l'on ignore parfois, c'est qu'un tel mécanisme existe *déjà*: il s'agit du *community land trust* (CLT), personne morale désintéressée qui gère des terrains pour le bien de la collectivité et permet de la sorte à ses membres de devenir propriétaires (pour une longue période) de leur lieu de vie à des prix modiques¹⁴ – tout en étant associés à la gestion collective de l'ensemble¹⁵. Comment? Grâce notamment à l'institution du droit réel

⁵ Le loyer absorbe en moyenne près de 40 % des revenus des locataires, alors que le seuil maximal communément admis, pour ne pas mettre en péril l'équilibre financier global du ménage, tourne autour des 30 % (source: *Enquête 2018* de l'Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, p. 42).

⁶ 38 % (source: Censur 2011).

⁷ Dont la population est certes plus pauvre: 14.973 euros de revenu moyen à Bruxelles en 2019 par exemple, contre 17.949 euros au sud du pays et, au nord, 20.501 euros (source: Statbel).

⁸ 71 % en Flandre et 66 % en Wallonie (source: Censur 2011).

⁹ Où l'on investit en quelque sorte à fonds perdus.

¹⁰ Pourvu que l'on ait contracté à taux fixe, ce qui est le cas de la grande majorité des individus concernés.

¹¹ Sur le sujet, voy. not. (outre les références citées ailleurs dans cet article) B. CORIAT (dir.), *Le retour des communs. La crise de l'idéologie propriétaire*, Paris, Les liens qui libèrent, 2015; T. BOCCON-GIBOD et P. CRÉTOIS (dir.), *État social, propriété publique et biens communs*, Lormont, Le bord de l'eau, 2015; C. CORNU et al. (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, Paris, Presses universitaires de France, 2017; ainsi que F. OST, D. MISONNE et M.-S. DE CLIPPELE, «L'actualité des communs à la croisée des enjeux de l'environnement et de la culture», *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, n° 81 («L'actualité des communs»), 2018, pp. 59 et s.

¹² D. BOCQUET, «Les communs comme concept et catégorie de pensée: complexité et polysémie du miroir historiographique», *Espaces et sociétés*, n° 175 («Biens communs et territoires»), 2018, p. 184.

¹³ Art. 23, al. 3, 3°, de la Constitution.

¹⁴ Même si certains biens produits par le CLT ont été dévolus à la *location*, par le recours à des acteurs sociaux intermédiaires.

¹⁵ Voy. de manière générale sur le sujet R. TIMMERMANS, *De Community land trust*, Malines, Kluwer, 2016, ainsi que N. BERNARD, «The community land trust as a new sustainable housing

d'usage (emphytéose ou superficie ici), qui permet tout à la fois à des individus de devenir propriétaires (temporaires) d'un logement sur le sol d'autrui et au CLT, maître de cette parcelle, d'en conserver la propriété.

Né aux États-Unis¹⁶, ce concept de CLT s'est implanté à Bruxelles en 2012 et y prospère depuis (sous l'égide du *Community land trust* Bruxelles – ci-après CLTB). Il jouit par ailleurs d'un solide ancrage dans les textes de loi, ayant fait son entrée dès 2013¹⁷ dans le Code bruxellois du logement par exemple¹⁸; deux ans plus tard, les premiers logements CLT étaient inaugurés en Région bruxelloise¹⁹. Suite à une refonte de la définition intervenue en 2022²⁰, il faut décrire officiellement aujourd'hui le CLT (ou « l'alliance foncière régionale ») comme une « organisation sans but lucratif qui a vocation à acquérir et gérer des biens immeubles bâtis ou non bâtis dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer aussi bien des habitations accessibles pour les ménages à bas revenus que des équipements d'intérêt collectif, entre autres » et qui « favorise dans ses projets et dans son mode de fonctionnement l'implication citoyenne et le partenariat entre monde associatif, citoyen et pouvoirs publics »²¹. En Europe²², la Belgique est incontestablement *la* terre d'élection du CLT en Europe continentale (et Bruxelles spécifiquement).

Dans un numéro dédié à la promotion immobilière, il a semblé instructif de donner à voir les rouages pratiques²³ d'un dispositif pour le moins original qui, depuis une dizaine d'années, met en application l'idée de démembrement du droit de propriété dans le domaine du logement à Bruxelles²⁴. Sera ainsi déployée la triple originalité du mécanisme CLT : la dissociation de la propriété du bâti et du sol, la limitation de la plus-value en cas de revente

paradigm », in G. LEDENT *et al.* (dir.), *Sustainable Dwelling. Between spatial polyvalence et residents' empowerment*, Louvain-la-Neuve, Presses universitaires de Louvain, 2020, pp. 145 et s.

¹⁶ Cf. J. E. DAVIS *et al.* (dir.), *On common ground. International perspectives on the community land trust*, Madison, Terra Nostra Press, 2020.

¹⁷ Ordonnance du 11 juillet 2013 portant modification du Code bruxellois du logement, *M.B.*, 18 juillet 2013, *err.* 26 juillet 2013.

¹⁸ Art. 2, § 1^{er}, 27°. Voy. égal. les art. 134/1 et s. du même Code, ainsi que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement, *M.B.*, 10 mai 2021.

¹⁹ Le premier immeuble du CLTB a ainsi ouvert ses portes à Molenbeek dès le mois de septembre 2015; il s'agissait là d'une grande première pour l'Europe continentale! On compte aujourd'hui une centaine de logements déjà opérationnels au total, et des dizaines autres en chantier.

²⁰ Art. 13 de l'ordonnance du 10 février 2022 modifiant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 14 mars 2022.

²¹ Art. 134/1, § 1^{er}, al. 1^{er} et 2, du Code bruxellois du logement.

²² Sur la situation en Italie (où la réflexion sur les communs et les CLT est très avancée, sans avoir encore débouché pour l'heure sur la création de community land trusts réellement opérationnels et actifs), voy. A. VERCELLONE, *Il community land trust. Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana*, Milan, Giuffrè Francis Lefebvre, 2020.

²³ En phase avec l'esprit qui souffle sur la revue *Jurimpratique*.

²⁴ Pour les débuts du mécanisme, cf. N. BERNARD, G. DE PAUW et L. GÉRONNEZ, « Coopératives de logement et *community land trusts* », *Courriers hebdomadaires du CRISP*, n° 2073, 2010.

(dont le prix est par ailleurs plafonné) et la gestion participative du bien. En finale, on se penchera sur les potentialités qu'ouvre pour le CLT la réforme du droit des biens.

II. Démembrement du droit de propriété et sanctuarisation de la terre

A. Le mécanisme juridique : un droit réel d'usage (superficie ou emphytéose), issu du démembrement du droit de propriété

3. Le *community land trust* poursuit un double objectif (simultané) : faciliter l'acquisition de la propriété et favoriser l'accès au logement pour les plus démunis. L'accessibilité financière *et* la pérennité, en quelque sorte. La quadrature du cercle ? N'est-il pas irréaliste en effet, sur un strict plan financier (vu les valeurs de l'immobilier), de vouloir faire des personnes peu en fonds des propriétaires ? Non. La chose est parfaitement envisageable, si l'on recourt pour ce faire à la dissociation de la propriété du sol de celle du bâti. Cette solution, en forme de trait fondateur du CLT, a emprunté en Belgique la figure du droit de superficie²⁵ (et, par la suite, du droit d'emphytéose). Schématiquement, cet acteur non marchand (mais subsidié par la puissance publique) qu'est le CLTB acquiert à Bruxelles des parcelles, y élève (ou rénove) des bâtiments pour concéder ensuite des droits de superficie, qui confèrent à leurs titulaires un authentique droit de propriété sur ceux-ci – certes de manière provisoire, mais sur le long terme tout de même (durée maximale de 50 ans²⁶ et, depuis peu²⁷, 99 ans²⁸).

Sur le plan pécuniaire, le droit de superficie offre ainsi de multiples avantages par rapport à un achat classique. Tout d'abord, le superficiaire ne paie rien pour le tréfonds (sol et sous-sol), qui reste d'ailleurs dans les mains du constituant du droit ; partant, le coût du foncier proprement dit, qui pèse lourd traditionnellement dans le calcul du prix de vente (entre 20 et 25 %, voire 30 % dans certaines zones dites de forte pression foncière), est ainsi neutralisé²⁹. Par ailleurs, le droit d'enregistrement, qui atteint les 12,5 %

²⁵ Même si, ces dernières années, le droit d'emphytéose est mobilisé lui aussi (surtout pour des terrains déjà bâtis), avec une fréquence croissante. Leur durée est limitée à 50 ans, bien que la loi autorise des emphytéoses d'une durée plus longue – jusqu'à 99 ans (art. 3.169, al. 1^{er}, du Code civil).

²⁶ Art. 4 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie (aujourd'hui abrogée).

²⁷ Depuis le 1^{er} septembre 2021, date d'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens (art. 39 de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020).

²⁸ Art. 3.180, al. 1^{er}, du Code civil.

²⁹ Voy. B. VORMS, « Accession à la propriété : l'ingénierie juridique peut-elle neutraliser le coût du foncier ? Bail emphytéotique, *community land trust* et BRILO », *Politique du logement*, 4 juin 2015 (www.politiquedulogement.com).

à Bruxelles³⁰, chute à 2 % lorsqu'il s'agit non pas d'un transfert en pleine propriété mais d'une constitution d'un droit de superficie³¹; le gain s'avère d'autant plus appréciable que le droit d'enregistrement s'acquitte généralement *sur fonds propres*, ce qui peut représenter un obstacle (parfois insurmontable) pour les personnes à ressources modestes³² – bien que certains opérateurs de crédit sociaux (comme les Fonds du logement régionaux) s'avèrent souvent accommodants à cet égard. Le prix même de la transaction est naturellement inférieur aux valeurs acquisitives moyennes puisque le droit vendu est limité à cinquante ans, et non plus aliéné à perpétuité (comme pour toute vente classique). Et puisqu'il s'agit d'un droit réel, l'intéressé est généralement autorisé par les banques, aux fins d'acquitter le prix d'achat du droit de superficie, à contracter un emprunt hypothécaire, ce qui lui permet – comme pour tout emprunt hypothécaire – d'accéder aux avantages fiscaux liés à la conclusion d'un emprunt hypothécaire³³. Enfin, le coût réduit associé au droit de superficie a également pour effet, en bonne logique, de raccourcir la durée de remboursement de l'emprunt hypothécaire, minorant d'autant la charge globale des intérêts hypothécaires³⁴.

4. En pratique, cette réduction du droit d'enregistrement liée au droit de superficie n'a pas encore été fort utilisée par les acheteurs d'un logement du *community land trust* bruxellois. D'abord parce que, le CLTB érigeant des logements *neufs*, la grande majorité des primo-transactions a été conclue sous le régime de la TVA (et non pas celui des droits d'enregistrement). Notons cependant que dans ce système TVA, le superficiaire bénéficie aussi d'un avantage conséquent: si le taux de TVA qui s'applique aux immeubles neufs est de 21 % pour le constructeur lambda, il chute à 6 % pour les entités associées à la « politique sociale » du logement³⁵. Or, l'agrément régional dont bénéficie le CLTB le désigne explicitement comme un tel acteur de la politique sociale du logement³⁶. Ensuite parce que, lors des reventes d'un logement CLTB (le premier acquéreur cédant ses droits à un suivant), le choix

³⁰ Art. 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe – Région de Bruxelles-Capitale.

³¹ Art. 83, al. 2, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe – Région de Bruxelles-Capitale.

³² L. HERVE, « Superficie, emphytéose et travaux: de quelques questions en matière de contributions directes et de droits d'enregistrement », in P. LECOCQ *et al.* (dir.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Bruxelles, la Charte, 2005, p. 370.

³³ Comme le « chèque habitat » en Région wallonne.

³⁴ Après remboursement de l'emprunt (sur 15 ans par exemple), l'acheteur occupera alors le bien *gratuitement*, pendant 30 ans encore (50-15 = 35).

³⁵ Arrêté royal TVA n° 20 du 20 juillet 1970, tableau A, rubrique XXXVI, § 1^{er}, 1°.

³⁶ L'article 5, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement (*M.B.*, 10 mai 2021) dispose ainsi que: « Les CLT agréés sont considérés comme des sociétés de logement social agréées au sens de l'arrêté royal n° 20, du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux. Ils agissent dans le cadre de la politique

a été fait par le CLTB de considérer que l'essentiel du prix de la transaction concernait le transfert de la *propriété des constructions* (plutôt que le droit de superficie en soi), ce qui a eu pour effet de soumettre principalement ce montant au taux ordinaire des droits d'enregistrement (afférents à la vente de la propriété d'un immeuble). Planait alors en effet la crainte – levée depuis³⁷ – que la cession du seul droit de superficie allait entraîner une imposition dans le chef du vendeur à l'impôt sur les revenus, ce qui aurait été catastrophique pour l'intéressé. Cette option, de toute façon, ne préjudiciait pas l'acheteur outre mesure dès lors que celui-ci jouit d'un abattement³⁸ sur les droits d'enregistrement, ce qui réduit considérablement la taxation dans son chef (même en cas de vente d'un droit de propriété sur des constructions reposant sur le sol d'un autre).

À titre surabondant, signalons que sa qualité d'acteur de la politique sociale du logement vaut au CLTB de recevoir de la part de la Région bruxelloise un subside d'investissement, qui lui permet aussi bien d'acquérir des terrains que de diminuer le prix de vente des constructions. De 2014 à 2021, ce soutien public atteignait les 2 millions d'euros par an et, depuis 2022, il culmine à 3 millions d'euros (avec un plafond de 1.100 EUR/m² de logement net construit)³⁹.

5. Au global⁴⁰, le système CLTB a pour effet de diminuer le prix global d'achat de *près de la moitié* environ⁴¹ par rapport aux prix du marché (pour les transactions de pleine propriété); par là, il met avantageusement cette propriété d'un genre nouveau à la hauteur des moins fortunés (et/ou des plus âgés⁴²). En tout cas, ce souci d'accessibilité financière n'est pas un vain mot puisque, dans le système du *Community land trust* Bruxelles, le prix d'achat dépend

sociale du logement développée par la Région pour autant qu'ils respectent les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées au sein du présent arrêté».

³⁷ La loi du 22 avril 2019 apporte en effet une exonération à la taxation de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie sur l'habitation propre du vendeur (art. 12, § 4, du Code des impôts sur les revenus, inséré par la loi du 22 avril 2019 modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992, en ce qui concerne l'exonération d'impôt pour la cession de l'emphytéose, *M.B.*, 29 avril 2019, *err.* 9 mai 2019).

³⁸ Ce régime prévoit à Bruxelles que, sous certaines conditions, l'acquéreur ne paie pas de droit d'enregistrement sur la première tranche de 200.000 EUR-175.000 EUR avant le 1^{er} avril 2023) de l'achat d'un immeuble. *Cf.* art. 46bis, al. 1^{er}, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (Région de Bruxelles-Capitale).

³⁹ Pas moins de 25 logements devraient sortir annuellement de terre à l'avenir grâce à ces montants.

⁴⁰ Et sans même compter que les droits de succession sont réduits en cas de décès du superficiaire par rapport à un propriétaire classique.

⁴¹ 45 à 50 %.

⁴² Car, de manière générale, la perspective (plus ou moins proche) du décès du candidat emprunteur hypothécaire d'un certain âge dissuade trop souvent les banques d'intervenir. Dans ce cadre, un prêt moins lourd peut lever ces appréhensions.

directement des ressources de l'acquéreur⁴³ ; il oscille, selon les revenus, entre 1.064 EUR/m², 1.438 EUR/m² 1.694 EUR/m² et 1.950 EUR/m² (indexés).

Il n'est pas fortuit à cet égard que le Fonds du logement, dont l'objet social consiste à aider les moins aisés à faire achat d'un bien, ait noué un partenariat structurel avec le CLTB. Et ces garde-fous au bénéfice des plus faibles s'indiquent d'autant plus que, dans l'optique sociale qui est la sienne, le CLTB réserve ses logements aux candidats dont les revenus ne dépassent pas les plafonds d'admission au logement social⁴⁴ – dans la droite ligne d'ailleurs de ce que prescrit le Code bruxellois du logement (qui limite le dispositif aux ménages «à bas revenus»⁴⁵). Pour autant, le CLTB n'est *pas* à assimiler à du logement social⁴⁶ – de type exclusivement locatif en effet.

6. Notons encore que, suivant les conseils précieux de ses notaires, le *Community land trust* Bruxelles utilise aujourd'hui tant le droit de superficie que le droit d'emphytéose. Si ces droits présentent de fortes similitudes, la coexistence des deux mécanismes dans le patrimoine du CLTB requiert sans doute quelque explication. De manière générale, en effet, le modèle juridique du CLTB s'est construit en plusieurs temps et les allers-retours dont il a fait l'objet peuvent s'avérer instructifs.

Afin de concéder aux acquéreurs une prérogative la plus proche possible du droit de propriété (sur le plan temporel notamment), le CLTB a initialement envisagé de constituer au profit de ceux-ci des droits d'emphytéose. C'est que ce droit, en plus de conférer la propriété sur les ouvrages⁴⁷, avait l'avantage à l'époque d'être le seul droit réel d'usage à offrir aux bénéficiaires une durée maximale aussi étendue (99 ans). Mais le CLTB s'est rapidement heurté à deux obstacles, qui ont conduit à l'abandon de cette idée. Tout d'abord, le Fonds bruxellois du logement, qui était et reste l'interlocuteur privilégié du CLTB (notamment pour les crédits des acquéreurs), se montrait frileux à l'idée d'octroyer un crédit sur un droit d'emphytéose ; il craignait une éventuelle requalification de ce droit⁴⁸, ce qui aurait immédiatement rendu nulle

⁴³ Il diminue concrètement en fonction des revenus, comme (*mutatis mutandis*) dans le logement social. Cf. art. 22 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021.

⁴⁴ Condition à apprécier au jour de l'octroi du logement, et pas au moment de l'inscription sur la liste d'attente. Voy. art. 20, § 1^{er}, 4^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021.

⁴⁵ Art. 134/1, § 1^{er}, al. 1^{er}.

⁴⁶ Par exemple, l'attribution des biens du CLTB est dictée non pas par un jeu savant de points de priorité (comme dans le logement social) mais, plus simplement, par l'ancienneté sur la liste d'attente – pour autant naturellement que le candidat corresponde à la catégorie de revenus attachée par le CLTB au logement mis en vente.

⁴⁷ Art. 3.172, al. 3, du Code civil.

⁴⁸ En droit de propriété notamment. En effet, la possibilité donnée aux occupants de céder leur droit avant terme (avec le mécanisme de la clause novatoire décrit plus loin : n° 13), *y compris à l'intérieur des vingt-sept premières années*, aurait placé le système du CLTB en porte-à-faux avec la figure même du droit d'emphytéose, prérogative grevée comme on le sait d'une durée minimale (27 ans alors). Au bout d'un certain nombre de reventes rapides, il aurait été difficile de continuer de soutenir être en

la garantie hypothécaire sur le droit d'emphytéose. Second obstacle : l'acquéreur d'un logement CLTB, en contrepartie du subside régional dont il bénéficie indirectement (et qui lui permet d'accéder au logement à un tarif avantageux), doit accepter une série de contraintes : ne jamais mettre son logement en location, l'occuper neuf mois par an, autoriser le CLTB à visiter les parties communes⁴⁹... Soit autant de restrictions en réalité à son droit de propriété

présence d'un droit d'emphytéose ; l'acheteur (en vente forcée par exemple) aurait peut-être réclamé la pleine propriété plutôt que simplement l'emphytéose.

⁴⁹ À titre d'illustration, le dernier acte de constitution d'emphytéose signé par le CLTB prévoit précisément ceci : « 8.1 Le Bien fait partie d'un projet, intitulé « xx ». Ce projet est subsidié par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l'agrément du (Tréfoncier) comme Alliance Foncière Régionale. Dans ce cadre, le (Tréfoncier) s'est engagé à ne céder les biens en faisant partie qu'à des personnes respectant les conditions d'accès définies dans son règlement, et ce afin de garantir que :

- ces logements soient mis à disposition des ménages à faibles revenus, et,
- en cas de cession, ces logements ainsi mis à disposition demeurent affectés à l'habitation de ménages à faibles revenus et non à celles de ménages disposant de ressources suffisantes pour accéder à la propriété de leur logement par une autre voie.

8.2 Par conséquent, le Bien est un logement sur lequel l'Emphytéote acquiert un droit réel dans le respect des conditions prévues en application de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement, et le présent Acte contient des restrictions à ce droit. L'Emphytéote en est pleinement conscient et l'accepte.

8.3 L'Emphytéote ne peut occuper le Bien que dans le respect de la destination qui lui est assignée à ce jour par l'Acte de Base, l'Emphytéote s'engageant en outre pour toute la durée du Droit d'Emphytéose à ne jamais voter dans le cadre de l'assemblée générale des copropriétaires en faveur d'une modification de cette destination sauf à avoir obtenu au préalable le consentement écrit du (Tréfoncier).

8.4 L'Emphytéote ne peut devenir titulaire d'autres droits réels, de quelque manière que ce soit, y compris démembrés, portant sur un autre immeuble destiné à l'habitation, et ce ni à titre onéreux (par exemple, acquisition) ni à titre gratuit (par exemple par donation entre vifs) ; la transmission de droits réels (même démembrés) pour cause de mort (par exemple en pleine propriété ou en usufruit) fait exception. Si l'Emphytéote devient titulaire de droits réels portant sur un autre immeuble destiné à l'habitation, il doit en aviser immédiatement le (Tréfoncier). Si l'Emphytéote n'a pas hérité de ces biens pour cause de mort, il doit aliéner ladite propriété ou ledit droit réel dans les six (6) mois de son acquisition. Dans le cas contraire, le (Tréfoncier) pourra exercer l'option d'achat et lui racheter le Droit d'Emphytéose en contrepartie du paiement du prix calculé en application de l'Article 24.

8.5 Sauf cas de force majeure, l'Emphytéote doit effectivement occuper le Bien au moins neuf (9) mois par année et y fixer son domicile légal. L'occupation par les membres du ménage de l'Emphytéote (tel son conjoint, cohabitant légal, un héritier légal et/ou les membres de son ménage reconnus comme étant fiscalement à sa charge) est assimilée à une occupation par l'Emphytéote.

8.6 Toute concession à des tiers du droit de jouir du Bien, y inclus la location, le commodat, le droit d'habitation est interdite. Cependant, dans certains cas particuliers entraînant l'impossibilité pour l'Emphytéote d'occuper lui-même le Bien, l'Emphytéote pourra introduire une demande par courrier recommandé auprès du (Tréfoncier) afin de bénéficier d'une autorisation de louer temporairement le Bien à un ménage rentrant dans les conditions d'accès au logement social. Dans ces cas, l'occupation par lesdits tiers doit être conforme à la destination prescrite par l'Acte de Base et le montant total des loyers, redevances et charges dus par ces tiers à l'Emphytéote en contrepartie ne peut pas excéder le loyer qui serait dû pour logement de la même configuration que le Bien loué par une Agence Immobilière Sociale à Bruxelles (AISB) à un locataire rentrant dans les conditions d'accès au logement social, tel que ce loyer est déterminé en application de l'article 122 de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ou de tout autre système légal ou réglementaire qui viendrait à lui être substitué par les autorités compétentes. L'Emphytéote communiquera au (Tréfoncier) une copie certifiée sincère et complète du contrat conférant au tiers le droit d'occuper le Bien,

sur le bien. Or, on le sait, ces restrictions ne sont généralement admises que si elles sont tout à la fois motivées par l'intérêt général, proportionnées et limitées dans le temps⁵⁰. Si, sur ce dernier point, une durée de trente ans peut être considérée comme acceptable pour des restrictions classiques au droit de propriété, elle a été portée ici à cinquante années vu qu'il s'agit, avec le CLTB, d'une propriété issue d'un droit réel démembrement. Et (dernière étape du raisonnement), tant qu'à devoir limiter le droit concédé à cinquante ans, il a semblé préférable alors de travailler avec un droit de superficie, qui n'a pas de durée minimale (contrairement à l'emphytéose) et n'engendre par ailleurs pas de risque de requalification⁵¹. C'est ainsi que, à l'origine, ce sont des droits de superficie que le CLTB a concédés pour les premiers projets habités⁵².

Plus récemment toutefois, et pour des raisons diverses⁵³, le CLTB – à l'instar de nombreux acteurs du logement public – a procédé à des acquisitions directement auprès d'un promoteur, dans le cadre d'une vente sur

lequel sera obligatoirement soumis à la condition suspensive du non-exercice du droit d'opposition du (Tréfoncier). Tout droit d'occupation consenti oralement sera irréfragablement réputé constituer une violation de la présente condition. Le (Tréfoncier) disposera d'un délai de trente (30) jours de calendrier à dater de la réception de la copie certifiée complète et sincère de la convention d'occupation pour s'opposer à la mise à disposition de tiers projetée. À défaut d'objection notifiée endéans ce délai, le (Tréfoncier) sera censé ne pas s'opposer à la mise à disposition projetée, étant entendu que cette absence d'opposition sera sans effet sur les obligations incombant à l'Emphytéote et son ayant-cause dans le cadre des Articles 8 à 8.5. Si l'Emphytéote décide en dépit de l'opposition motivée du (Tréfoncier) de concéder à un ou plusieurs tiers le droit d'occuper (bail, commodat, droit d'habitation) le Bien en son absence, s'il consent pareil droit d'occupation oralement ou s'il s'avère que les conditions d'occupation décrites dans la convention notifiée au (Tréfoncier) ne sont pas respectées, le (Tréfoncier) sera en droit d'exercer l'option d'achat et lui racheter le Bien en contrepartie du paiement du prix calculé en application de l'Article 24.

8.7 L'Emphytéote est libre d'hypothéquer le Droit d'Emphytéose, ou de le grever de charge quelconque, sans l'autorisation préalable et écrite du (Tréfoncier) ».

⁵⁰ Cf. par exemple C. const., 29 juillet 2010, n° 91/2010 et, au niveau européen, Cour eur. D.H. (gde ch.), 19 juin 2006, *Hutten-Czapska c. Pologne* et Cour eur. D.H., 12 juin 2012, *Lindheim et autres c. Norvège*. Sur la question, voy. not. J.-P. MARGUÉNAUD, « Le droit de propriété », in Fr. SUDRE (dir.), *Les grands arrêts de la Cour européenne des droits de l'homme*, Paris, Presses universitaires de France, 2022; N. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », in B. WEINIGER et al. (dir.), *La propriété et ses limites*, Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, pp. 55 et s.; ainsi que Fr. SUDRE, « Le droit au respect de ses biens au sens de la Convention européenne des droits de l'homme », in *La protection du droit de propriété par la Cour européenne des droits de l'homme*, Bruxelles, Bruylant, 2006.

⁵¹ Vu l'absence de durée minimale.

⁵² On rajoutera, pour le surplus, que le droit de superficie a semblé particulièrement indiqué pour les deux premiers projets historiquement développés par le CLTB (Mariemont et Verheyden). Dans l'un des deux, la parcelle bâtie avait été vendue au CLTB par le Fonds du logement, lequel s'était réservé un droit de superficie sur les constructions... droit qu'il n'a plus eu ensuite qu'à céder aux occupants. Dans l'autre, les habitants ont acquis des droits superficie sur un immeuble spécifiquement à rénover (réfection qu'ils ont menée collectivement d'ailleurs), ce qui correspond bien à la philosophie de la superficie: construire (ou rénover ici) sur le bien immeuble d'autrui.

⁵³ Opportunité d'acquisition à un prix raisonnable, exigence de délai liée à un projet européen (le subside Feder reçu dans le cadre du projet Calico requerrait en effet une première occupation dans les trois ans de l'octroi des fonds, délai difficile à tenir si le CLTB est lui-même maître d'œuvre), etc.

plan. Dans des cas comme ceux-là, qui concernent des logements déjà dotés d'un permis et faisant l'objet d'un règlement de copropriété antérieur à l'intervention du CLTB, les notaires du *Community land trust* Bruxelles ont fortement déconseillé le recours au droit de superficie⁵⁴. C'est ainsi que, parmi les derniers projets développés par le CLTB, la grande majorité a été vendue sur la base d'un droit d'emphytéose.

B. La philosophie : une sanctuarisation de la terre

7. Cette séparation de la propriété présente, pour le sujet qui nous occupe, un intérêt cardinal puisque le tréfonds est soustrait de la sorte à l'appropriation marchande. Comme sanctuarisés, sols et sous-sols appartiennent à un CLT⁵⁵ qui est chargé d'administrer l'ensemble dans le sens de l'intérêt général. Ce faisant, le CLT s'inscrit dans l'un des deux champs classiquement susceptibles de voir prospérer un bien commun : la « raréfaction d'une ressource naturelle »⁵⁶ (ici, la terre). De fait, le foncier constitue un stock fini, non extensible, et pas davantage renouvelable, qui aiguise tous les appétits. Encore plus dans une Région exiguë comme Bruxelles (enfermée qui plus est dans des frontières administratives intangibles), il y a lieu aujourd'hui de déprendre cette denrée rare qu'est le sol de l'appropriation privée sans fin, pour en préserver l'accès aux générations à venir. « Dans de nombreuses hypothèses, la propriété dite démembrée emporte un accès à une ressource, souvent immobilière ou à tout le moins à l'une de ses utilités au profit d'autrui, voire partagé à plusieurs », souligne à cet égard un auteur ; « en cela elle comporte un élément de définition des communs »⁵⁷.

Cette sanctuarisation du terrain est relative toutefois lorsque le CLTB n'est qu'un copropriétaire parmi d'autres. Dans plusieurs opérations en effet⁵⁸, le CLTB ne détient pas 100 % de la propriété du terrain. Moins aisées à gérer,

⁵⁴ Car dans de tels immeubles à appartements, le copropriétaire est (logiquement mais significativement) restreint dans ses prérogatives de propriétaire, puisqu'il ne peut ni construire ni démolir (seul) par exemple. Or, une telle limitation n'a pas semblé très compatible avec l'esprit même de la superficie, qui est de permettre au titulaire de construire sur le terrain d'un autre et d'en avoir la pleine propriété/maîtrise ensuite. Le droit d'emphytéose, moins centré sur la propriété du bénéficiaire (laquelle ne figure d'ailleurs pas dans sa définition : comp. les art. 3.167 et 3.177 du Code civil), a paru plus adapté dès lors. Ce, d'autant plus que la cession du droit de superficie sur un lot emporte nécessairement modification de l'acte de base (puisque'il y a transfert des constructions), ce qui est moins toujours le cas avec l'emphytéose.

⁵⁵ À Bruxelles, à la Fondation d'utilité publique du CLT plus précisément, propriétaire des terrains pour le compte de ce dernier.

⁵⁶ À côté de son contraire : l'illimitation des ressources informationnelles et culturelles. Sur la propriété intellectuelle et les mégadonnées, voy. not. A. STROWEL, « *Omnia sunt communia* : des *opera* au *Big data* », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, n° 81 (« L'actualité des communs »), 2018, pp. 177 et s.

⁵⁷ L. PFISTER, « Propriété démembrée ou démembrements de propriété », in C. CORNU *et al.* (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, *op. cit.*, p. 967.

⁵⁸ Projet Calico, projet Navez et projet Ransfort 63.

ces situations n'empêchent néanmoins pas un certain type de sanctuarisation, le CLTB agissant alors à l'image soit d'un actionnaire de contrôle, soit d'un actionnaire minoritaire qui veille à garantir le maintien en bien commun d'un terrain⁵⁹. Si ce n'est que ce rôle est le plus souvent joué non par le CLTB, mais par ses habitants directement ! En effet, la loi sur les copropriétés impose, en cas de démembrement, de déterminer lequel des deux titulaires de droit participe à l'assemblée générale de copropriété⁶⁰... et le CLTB laisse toujours la place aux habitants.

8. À bien y regarder, la révolution amenée par le CLT tient du paradoxe : ses partisans prétendent renouveler le genre... alors que le mode de rapport au bien reste solidement ancré dans la figure traditionnelle de la propriété (puisque le superficiaire est – on le répète – titulaire d'un véritable droit de propriété). Ce dernier droit, cependant, fait l'objet d'une double limitation : dans l'espace (puisque le tréfonds échappe au bénéficiaire) et dans le temps (puisque le droit s'éteint aujourd'hui après 99 ans maximum, le bâti retournant alors dans le giron du propriétaire du fonds). C'est en cela que consiste l'innovation : la propriété de l'habitation n'est plus acquise éternellement à son titulaire, car elle doit profiter par la suite à un autre (le tréfoncier concédant un nouveau droit de superficie – à une nouvelle personne – sitôt le premier arrivé à échéance). Et, à l'inverse du locataire par exemple, le superficiaire n'a pas « investi à fonds perdus » puisqu'il récupère le montant de départ, rehaussé d'une fraction de la plus-value⁶¹.

De son côté, la terre évite de faire l'objet d'une appropriation individuelle, comme on l'a dit. Elle demeure la propriété de cette association dénuée de but lucratif qu'est le CLT, interdite de l'aliéner et vouée à l'administrer au profit de la société dans son ensemble⁶² ; du reste, la notion de « *trust* » en droit anglo-saxon (qui ne connaît pas d'équivalent en droit belge) désigne cette idée de gestion d'un bien au bénéfice d'autrui. Et puisque le prix de la superficie ne saurait inclure le tréfonds, c'est gratuitement que le sol est mis à disposition de l'ensemble des habitants du CLT⁶³, se rapprochant ici aussi de l'idée d'un bien commun.

⁵⁹ Un terrain agricole par exemple. Il a pu également s'agir d'une éolienne citoyenne.

⁶⁰ Art. 3.87, § 1^{er}, al. 2, du Code civil.

⁶¹ Cf. *infra*, n° 14.

⁶² Voy. G. DE PAUW, « Land niet te koop: gemeenschapsgrond als basis voor een rechtvaardige en duurzame stad in het *community land trust*-model », in A. KUHK *et al.* (dir.), *Op grond van samenwerking. Woningen, voedsel en trage wegen als heruitgevonden commons*, Berchem, EPO, 2018, pp. 91 et s.

⁶³ Certes, une redevance mensuelle de dix euros est réclamée mensuellement aux habitants, mais elle vient plutôt en *soustraction* de leur prix d'achat ; on a là une sorte de crédit à taux zéro octroyé par le CLTB, qui offre aux acquéreurs d'étaler dans le temps une – petite – partie du montant de départ. Avantage incident : la fréquence de ces versements donne l'occasion au CLTB de contrôler la solvabilité de leurs occupants à intervalles réguliers et de détecter rapidement d'éventuels problèmes de trésorerie en quelque sorte, ce qui lui permet d'intervenir alors auprès du ménage concerné en vue de prévenir une éventuelle saisie par le créancier hypothécaire par exemple. À titre surabondant, ces

9. Mieux encore: le CLT étant géré de manière participative (ainsi qu'il sera donné à voir⁶⁴), le sort de la terre elle-même est décidé collectivement. La maîtrise du foncier est collégiale, en somme, parce que chacun des habitants est membre du CLT et peut faire entendre sa voix sur le devenir de la terre⁶⁵.

Stricto sensu, pourtant, aucune propriété collective⁶⁶ n'est à l'œuvre dans le CLT puisque chaque résident jouit de «son» droit de propriété/superficie sur «son» logement et que le terrain est détenu par un propriétaire unique (le CLT). Toutefois, «la personne juridique [...] n'en est pas moins contrôlée par la pluralité des membres ou des associés qui se voient conférer des pouvoirs égaux de délibérer sur son sort et son patrimoine», observe Aurore Chaigneau; «on est donc forcé à parler de la propriété de la personne morale comme d'une propriété collective, mais uniquement par la référence qui est faite à la collectivité qu'elle représente»⁶⁷. Il n'est dès lors pas nécessaire d'avoir formellement des parts sur une chose ou un droit de copropriété pour prétendre à cette propriété collective; «l'essentiel réside dans la coproduction des règles de droit»⁶⁸.

10. En tout cas, il n'est pas question ici de propriété étatique – avec le sol – dans la mesure où le CLT est non pas un opérateur public, mais une association de droit privé (qui reçoit des subsides de la part des autorités). Simple-ment, ce propriétaire est irréductiblement attaché, de par son objet social, à une finalité d'intérêt général⁶⁹.

Voilà qui rejoint quelque part la notion d'«affectation» caractérisant les biens du domaine public⁷⁰; au-delà du statut du propriétaire (étatique ou privé), c'est leur destination collective qui décide de leur appartenance au domaine public ou non⁷¹, le fait qu'ils soient ouverts effectivement à l'usage

redevances alimentent utilement une espèce de fonds de roulement qui assure au CLTB une certaine autonomie financière. Signalons pour terminer que, du point de vue des impôts, cette fraction portée en déduction du prix d'achat (et prêtée donc par le CLTB) fait bien partie de la valeur *pro fisco* globale du droit réel démembré ainsi acquis.

⁶⁴ N^{os} 15 et s.

⁶⁵ Ce, en phase avec l'esprit même des biens communs, dont la gestion doit elle aussi être commune.

⁶⁶ De type indivision ou copropriété.

⁶⁷ A. CHAIGNEAU, «Propriété collective», in C. CORNU *et al.* (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, *op. cit.*, p. 956.

⁶⁸ P. DARDOT et C. LAVAL, «Propriété, appropriation sociale et institution du commun», in T. BOCCON-GIBOD et P. CRÉTOIS (dir.), *État social, propriété publique et biens communs*, *op. cit.*, p. 84.

⁶⁹ C'est en ce sens que le CLT peut être vu comme «*neither private nor public*» (U. MATTEI et A. QUARTA, *The Turning Point in Private Law. Ecology, Technology and the Commons*, Cheltenham, Elgar Publishing, 2018, p. 48).

⁷⁰ Art. 3.45, al. 1^{er}, du Code civil.

⁷¹ Jugé ainsi que la galerie commerciale située au rez-de-chaussée d'un immeuble appartenant à la Région wallonne ne relevait *pas* du domaine public (J.P. Namur, 13 juillet 1999, *Rec. gén. enr. not.*, 2001, p. 217).

de tous⁷². Le CLT n'émarge certes pas aux acteurs publics, mais sa mission, largement subventionnée par les autorités, est résolument d'intérêt public⁷³. Du reste, le sol du CLT est frappé d'inaliénabilité; il n'appartient certes pas à un service public, mais l'association (privée) qui le détient a la charge d'en faire profiter le plus grand nombre, par rotation. C'est ce que l'on peut appeler sans doute la «prérogative socialisée et finalisée du propriétaire»⁷⁴.

11. Il est dit parfois que le commun ne peut se construire que *contre* le droit de propriété, qu'il tient de «l'inappropriable»⁷⁵ ou, au minimum, que le droit de propriété doit laisser la place à la notion d'usage (moins marquée il est vrai par l'exclusivité) et faire advenir plutôt un bouquet d'utilités. Peut-être (et au-delà même que le caractère absolu de cette propriété requiert d'être relativisé⁷⁶). Il n'en reste pas moins que l'expérience fructueuse du CLT, combinant une propriété «collective» sur le sol et une propriété individuelle (mais doublement limitée) sur les logements, montre que quelque chose comme un bien commun peut s'élaborer *à l'intérieur* du cadre propriétaire classique, pourvu qu'on en adapte les contours. Ce, en exhumant un dispositif juridique déjà ancien (le droit de superficie ayant été historiquement porté par la loi hollandaise du 10 janvier 1824), sans qu'il fût besoin de concevoir un nouveau droit réel, *ex nihilo*. En cela, on peut dire que le CLT offre une illustration éloquente au concept ostien de «transpropriation», vu comme une «superposition, à propos d'une même ressource, d'un même bien ou d'une même portion de territoire, de plusieurs régimes juridiques distincts»⁷⁷; dans le monde complexe qui est le nôtre, l'enchevêtrement et l'intrication des droits sont la norme.

De toute façon, ce «recyclage juridique» du droit de superficie avait quelque chose d'obligé pour les inventeurs du CLT dans la mesure où, acteurs purement privés, ils n'avaient évidemment pas le pouvoir de changer le cadre législatif; il fallait composer avec les droits existants. C'est l'occasion de (re) dire que le CLT est né d'une initiative citoyenne et qu'il a été toujours porté

⁷² P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 24.

⁷³ Pour faire écho, les agences immobilières sociales sont pareillement des acteurs de droit privé mais animés par une telle mission d'intérêt public (J.P. Ixelles, 15 mai 2012, *Jurimpratique*, 3/2012, p. 234, obs. N. BERNARD).

⁷⁴ F. OST, D. MISONNE et M.-S. DE CLIPPELE, «Propriété et biens communs», in B. WEINIGER *et al.* (dir.), *La propriété et ses limites*, *op. cit.*, p. 159.

⁷⁵ P. DARDOT et C. LAVAL, *Commun. Essai sur la révolution au XXI^e siècle*, Paris, La Découverte, 2014, p. 233.

⁷⁶ Cf. A. RUELLE et E. FABRI, «Le *plus absolu* des droits, entre désir idéal et idéal d'autonomie. L'invention de la propriété des anciens comparée à celle des modernes», *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, n° 81 («L'actualité des communs»), 2018, pp. 177 et s., ainsi que N. BERNARD, «Les limites de la propriété par les droits de l'homme», *op. cit.*, pp. 55 et s.

⁷⁷ Conçu il y a une quinzaine d'années (F. OST, *La nature hors la loi: l'écologie à l'épreuve du droit*, Paris, La Découverte, 2003, p. 323), ce concept fait florès aujourd'hui à travers l'avènement des communs (F. OST, D. MISONNE et M.-S. DE CLIPPELE, «Propriété et biens communs», *op. cit.*, p. 160).

par des représentants de la société civile⁷⁸; souvent, les changements les plus profonds émanent du terrain.

12. Annihilation du droit de propriété il y a d'autant moins que la (double) limitation du droit de propriété du superficiaire porte simplement sur le *périmètre* de sa prérogative, son champ d'application (dans le temps et dans l'espace), et nullement sur son contenu (*usus, fructus, abusus*). Titulaire d'un authentique droit de propriété sur le bien, le superficiaire est donc libre, à l'intérieur de ces bornes, d'exercer sur celui-ci les mêmes pouvoirs quasiment que celui d'un propriétaire⁷⁹, sous la réserve que la mise en location du bien est évidemment réglementée afin de conserver la vocation sociale du logement⁸⁰.

Et de collectivisation forcée de la terre il n'est pas davantage question *in casu* puisque ce n'est jamais par la voie de l'expropriation que le sol entre dans le patrimoine du CLT. Ce dernier procède toujours de gré à gré, dans le respect de la volonté du propriétaire précédent (et dans le cadre de l'économie de marché) ou au travers d'un marché public; du reste, le CLTB reçoit un subside spécifique de la part de la Région pour acquérir les parcelles, on l'a vu. Ce n'est donc pas en versant dans cet autre extrême qu'est l'abolition de toute propriété privée que l'on résoudra les abus des politiques actuelles d'accession à la propriété. L'histoire a montré à l'envi les dangers associés à cette voie; on ne corrige pas un excès en en créant un autre.

13. Certes, pourra-t-on rétorquer, cette belle propriété accordée aux superficiaires, pierre d'angle du dispositif CLT⁸¹, est limitée dans le temps. Il convient cependant de relativiser les affres de la perspective d'une extinction du droit. *Primo*, cette durée limitée est néanmoins (très) longue: 50 ans dans la pratique du CLTB aujourd'hui, 99 ans possiblement demain avec la réforme, soit plusieurs générations⁸². *Secundo*, cette inscription dans le temps long à la fois offre au ménage défavorisé une solution de logement durable (surtout par rapport à la location) et, puisque l'occupation devient gratuite sitôt l'emprunt hypothécaire remboursé, lui donne tout le loisir pour

⁷⁸ Cf. G. DE PAUW et N. AERNOUTS, «From Pressure Group to Government Partner: The Story of the Brussels *community land trust*», in J. E. DAVIS *et al.* (dir.), *On common ground. International perspectives on the community land trust*, *op. cit.*, pp. 359 et s.

⁷⁹ Ceci étant, de nombreux contrats de superficie contiennent une clause imposant au superficiaire une obligation de bon entretien du bien.

⁸⁰ Cf. *supra*, note infrapaginale 48.

⁸¹ Cf. N. BERNARD, «Le *community land trust* comme nouveau paradigme de l'habitat acquisitif (ou, les communs appliqués à la propriété du logement)», *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, n° 81 («L'actualité des communs»), 2018, pp. 243 et s.

⁸² Il semble cependant que les autorités du CLTB ne comptent pas tirer parti de la réforme pour allonger la durée de leurs conventions de superficie, ne serait-ce que parce que des contraintes contractuelles pèsent sur les superficiaires (comme l'obligation d'habiter effectivement le bien neuf mois par an au moins) et qu'une extension dans le temps de celles-ci risque de rendre disproportionnée l'atteinte au droit de propriété des intéressés.

constituer une épargne en vue de se trouver un point de chute le moment venu. *Tertio*, le droit de superficie est susceptible, au terme, d'être renouvelé ou prorogé entre les parties⁸³... et c'est bien l'objectif de celles-ci! Comme il n'est pas permis d'outrepasser la limite impérative des 99 ans, cumulés en cas de prorogation(s)⁸⁴, les contrats de superficie du CLTB prévoient qu'à la fin des 50 ans conventionnellement décidés, le *Community land trust*, si le ménage a respecté tous ses engagements, prorogera le droit de 49 années supplémentaires (aux mêmes conditions fatalement⁸⁵). Et à la fin du total de 99 ans, le CLTB devra soit octroyer un nouveau droit de superficie (un «renouvellement», techniquement), et aux mêmes conditions, soit dédommager le ménage à concurrence de la valeur de revente prévue (soit le montant d'achat initial augmenté des améliorations apportées par le ménage et de 25 % de la plus-value)⁸⁶. *Quarto*, et enfin, la réforme de 2020 institue une hypothèse de superficie *perpétuelle*, à laquelle le CLT pourrait prétendre⁸⁷.

Quid si le titulaire du droit de superficie désire partir avant? Par le jeu de la clause novatoire (expérimentée à Louvain-la-Neuve⁸⁸), il est libre de céder son droit avant terme, ce qui fera courir au bénéfice de l'acheteur

⁸³ Art. 3.180, al. 1^{er}, du Code civil.

⁸⁴ Art. 3.180, al. 1^{er}, *in limine*, du Code civil.

⁸⁵ La prorogation ayant pour (seul) effet de reculer l'échéance du contrat, pas de changer les termes de celui-ci.

⁸⁶ Le dernier acte de cession d'emphytéose signé par le CLTB formule ces limites de la sorte :

«Octroi d'un nouveau droit d'emphytéose par le (Tréfoncier)

Durant la période incluse entre le 24^e et le 12^e mois précédant la Date d'Expiration, l'Emphytéote ou son éventuel ayant-cause pourra, pour autant qu'il se soit conformé à l'ensemble des obligations lui incombant aux termes du présent Acte, proposer au (Tréfoncier) de lui concéder un second droit d'emphytéose d'une durée de quarante-neuf (49) années sur le Bien.

Dans la mesure où le montant de la Redevance initiale unique payée par l'Emphytéote au (Tréfoncier) est censé représenter la contre-valeur des constructions, il est convenu que :

(i) si un nouveau droit d'emphytéose est concédé par le (Tréfoncier) sur le Bien, ce droit inclura des conditions identiques à celles prévues au présent Acte ;

(ii) si le (Tréfoncier) n'est pas en mesure d'octroyer un nouveau droit d'emphytéose, il sera tenu d'offrir à l'Emphytéote de lui racheter le Droit d'Emphytéose pour le prix d'achat fixé à l'Article 29 ».

Pour le renouvellement au terme des 99 ans :

«Par ailleurs, le (Tréfoncier) a l'intention de proposer à l'Emphytéote ou son éventuel ayant-cause un renouvellement du droit d'emphytéose, d'une durée de maximum nonante-neuf ans, aux mêmes conditions et modalités que celles prévues à l'article 5, à l'expiration de celui-ci (après éventuelle prolongation), sans obligation pour l'Emphytéote d'accepter cette prolongation. À défaut d'accord exprès entre les parties quant à l'éventuel renouvellement, le droit d'emphytéose prend fin conformément aux Articles 4 et 5.

Dans ce cadre, l'Emphytéote a la possibilité de notifier au (Tréfoncier) son souhait de renouveler le droit d'emphytéose ».

⁸⁷ Cf. *infra*, n° 17.

⁸⁸ Ville tout entière bâtie sur un principe similaire de démembrement du droit de propriété (le droit d'emphytéose en l'espèce). Voy. not. N. BERNARD, « À la base du développement raisonné de Louvain-la-Neuve : le droit d'emphytéose », in J. REMY et P. LACONTE (dir.), *Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins*, Louvain-la-Neuve, Academia-L'Harmattan, 2020, pp. 209 et s.

un nouveau délai de cinquante ans, et ainsi de suite⁸⁹. Le compteur repart de zéro à chaque transmission (entre vifs), autrement dit⁹⁰. En pratique, toutefois, le CLTB n'a connu jusqu'à présent que trois reventes et, à cette occasion, il n'a pas encore été fait usage de la clause novatoire, les notaires estimant la durée de superficie résiduelle suffisante (puisque'elle dépassait à chaque fois les quarante-cinq ans). Cette clause novatoire n'en reste pas moins un élément très important pour le CLTB, car elle atténue l'un des effets les plus problématiques du droit de superficie, à savoir sa dépréciation progressive.

Au final, la combinaison de ces deux mesures (la clause novatoire et le renouvellement automatique du droit en cas de respect des engagements du superficiaire) semble répondre aux inquiétudes légitimes sur la durée limitée d'un droit de superficie. Les acquéreurs d'un logement CLTB savent qu'ils pourront transmettre à leurs héritiers (ou céder à leur acheteur) un droit réel d'une valeur au minimum identique au montant qu'eux-mêmes ont investi.

III. Prix de revente plafonné (ou la garantie d'une accessibilité financière sur le long terme)

14. Le prix de revente est un autre élément propre au CLT (à côté du démembrement du droit de propriété). Ce prix, en un mot, est plafonné. Plutôt que d'être fixé librement par le superficiaire-cédant (qui empocherait alors seul l'entière de la plus-value générée par l'évolution des valeurs de l'immobilier), le prix correspond au montant de départ, majoré des investissements réalisés par le superficiaire ainsi que du *quart seulement* de ladite plus-value⁹¹. Activant alors la clause de préemption conçue à son avantage, le CLT achète le droit pour le mettre à disposition d'un acquéreur suivant, à un prix qui demeure abordable. De la sorte, on garantit l'accessibilité financière du logement sur le long terme tout en désamorçant les logiques purement spéculatives qui tendent à exclure les plus faibles du marché de la propriété⁹². Et les pouvoirs publics n'ont plus à répéter *ad libitum* l'aide pécuniaire à

⁸⁹ Les actes du CLTB formulent ainsi la clause novatoire à l'égard des tiers : « En cas de cession agréée par le (Tréfoncier), si les conditions reprises aux présentes sont respectées, le (Tréfoncier) envisagera de bonne foi la possibilité d'octroyer au cessionnaire un nouveau droit d'emphytéose d'une durée de cinquante (50) ans. Le (Tréfoncier) précise cependant d'ores et déjà et à toutes fins utiles qu'il n'octroiera en aucun cas un nouveau droit de superficie à la personne qui acquerrait le Bien dans le cadre d'une cession visée à l'Article 22.7 et qui ne rentrerait pas dans les conditions d'accès à un logement social en Région de Bruxelles-Capitale ni lors de son accession ni au terme du droit d'emphytéose ».

⁹⁰ Voy. N. BERNARD (avec la collaboration de V. DEFRAITEUR), *Le droit des biens après la réforme de 2020*, 2^e éd., Limal, Anthémis, 2022, n^{os} 1034 et 1085.

⁹¹ Art. 26, § 2, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021.

⁹² T. DAWANCE et C. LOUEY, « L'exemple du *Community Land Trust* – Bruxelles. Quand l'Europe s'inspire des États-Unis », *Les échos du logement*, 2015, n^o 1, p. 17.

chaque nouvelle transaction; au-delà du subside de départ (pour l'achat du terrain notamment), le système est auto-suffisant. C'est en offrant un bien à un tarif abordable et régulé que l'on aide le plus efficacement les accédants, pas en dopant artificiellement leur solvabilité par des primes et autres coups de pouce monétaires qui, par la loi de l'offre et de la demande, alimenteront eux-mêmes l'envolée des tarifs de l'immobilier⁹³.

Ce prix de revente plafonné est une des mesures les plus distinctives du CLT⁹⁴. Elle s'inscrit dans le principe de bonne gouvernance budgétaire qui veut que chaque euro consacré à la politique du logement garantisse que le logement reste financièrement abordable pour toujours. Bien que cette contrainte puisse sembler particulièrement sévère par rapport aux usages du marché, elle n'est jamais contestée par les candidats à un logement CLTB (contrairement à d'autres mesures d'ailleurs, comme l'inspection du bien ou l'interdiction de sa location). Cette attitude donne à penser que les acquéreurs d'un logement du CLTB ont parfaitement assimilé l'idée que le terrain est un bien commun et que le coup de pouce pécuniaire qu'ils ont reçu pour acquérir cet habitat à un prix accessible devra ensuite bénéficier à d'autres (tandis que les restrictions touchant à l'occupation même du logement leur paraissent contrevenir lourdement à leur droit de propriété, vu sous un angle privatif).

⁹³ Voy. *supra*, n° 1.

⁹⁴ Voici comment le prix de revente maximum est fixé dans les actes du CLTB:

« II + VTE + 25 % *(VMTA-VMTI)

Où :

(iii) "II" : est l'Investissement Initial à savoir un montant égal à la somme de la redevance unique et la quote-part dans les frais de raccordement et d'acte de base, soit en l'espèce un montant de xx EUR;

(iv) "VTE" : est la Valeur des Travaux de l'Emphytéote, à savoir le montant correspondant à la quotité non amortie de la plus-value générée par les travaux exécutés par l'Emphytéote dans le Bien avec l'accord préalable du (Tréfoncier) conformément à l'Article 26. Il est entendu qu'à défaut d'accord spécifique des Parties sur ce point, tous les travaux de l'Emphytéote feront l'objet d'un amortissement linéaire sur dix années, le (Tréfoncier) étant toujours en droit d'imposer un tableau d'amortissement différent, raisonnable, fondé sur la nature des travaux envisagés lorsque son autorisation pour l'exécution des travaux est demandée.

(v) "CRE" : est le Coût de Remise en État, soit un montant égal à la somme des frais que le (Tréfoncier) sera amenée à exposer aux fins de procéder à l'enlèvement des travaux de l'Emphytéote qui auraient été exécutés en violation du prescrit de l'Article 26.

(vi) "VMTA" : désigne la valeur de marché théorique actualisée du Bien (et non du Droit d'Emphytéose), soit la valeur vénale du Bien telle qu'estimée par expert au moment où la cession est envisagée;

(vii) "VMTI" : désigne la valeur de marché théorique initiale du Bien, soit la valeur vénale du Bien telle qu'estimée par expert à savoir xxx EUR ».

IV. Gestion collégiale (ou l'assurance d'un développement harmonieux, concerté et collectif du CLT)

15. Dernier élément consubstantiel du *community land trust*: sa gestion collégiale. Elle est tripartite même, mêlant (à parts égales) résidents, riverains et pouvoirs publics⁹⁵. Si l'on n'a pas affaire à de l'habitat collectif *sensu stricto*, le développement du CLT se fait bien, lui, de manière participative. Rarement d'ailleurs le principe de la participation a été poussé aussi loin dans le domaine du logement (sinon jamais), pour deux raisons au moins. D'abord, les (futurs) habitants sont impliqués dans le projet *dès sa conception*, avant même que soit donné le premier coup de pioche. On les consulte sur la configuration même du bâtiment et la construction de celui-ci⁹⁶. Et c'est *ensemble* qu'on y réfléchit, en communauté; les intéressés doivent d'ailleurs se faire membres de l'association avant de commencer à discuter autour de la planche à dessin. Et, naturellement, cette forte implication ne cesse pas une fois le logement achevé (et le ménage installé); elle se porte alors sur la gestion de l'ensemble immobilier ainsi co-créé. Cette manière très concertée de fonctionner fait cependant que les logements prennent un certain temps pour sortir de terre, ce qui, dans un contexte actuel d'hyperinflation des coûts de construction, aboutit fatalement à enchérir les prix (puisque, pendant tout le temps – long – que dure le chantier, ces coûts auront connu plusieurs hausses) et, corrélativement, met sous pression cet idéal participatif⁹⁷.

Il n'y a pas, ensuite, que les résidents à être invités à prendre part à l'administration du CLT; on va jusqu'à inclure dans ce processus les *riverains*. Même s'ils ne logent pas *in situ*, ils sont directement concernés par l'édification d'un nouvel immeuble à leur porte; à ce titre, ils ont leur mot à dire eux aussi. Et leur avis est effectivement pris en compte, notamment sur le gabarit de la construction (qu'ils demandent raisonnable) ou son affectation urbanistique (voulue plurielle)⁹⁸.

16. L'avantage de l'association des riverains à la prise de décision est évident: plutôt que d'être imposée tout à trac et d'essuyer les refus de principe de la part du voisinage (le trop connu «effet *nimby*»), la construction

⁹⁵ Chacun de ces trois groupes dispose d'un tiers des voix au conseil d'administration de l'ASBL CLTB et de la Fondation CLTB.

⁹⁶ L'assistance à certaines réunions est même présentée comme obligatoire.

⁹⁷ En schématisant: entre une habitation construite avec son concours mais disponible dans longtemps seulement et un bien certes conçu sans son apport intellectuel mais livré plus rapidement (et moins cher!), le candidat CLT, nécessairement à revenus modestes et qui a souvent dès lors un besoin *urgent* en logement, tend de plus en plus à privilégier le premier.

⁹⁸ Au sein du Conseil d'administration, les riverains sont représentés au travers d'associations, de comités de quartier ou de simples voisins intéressés. Les riverains sont également conviés aux Archi-labs du CLTB, dans lesquels les architectes d'un projet viennent présenter leur avant-projet et collecter les remarques des participants.

d'un bâtiment à finalité sociale se fait de manière raisonnée ici, en phase avec les besoins existants et compatible avec l'environnement immédiat, avec pour objectif une meilleure intégration dans le quartier⁹⁹. Au final, une véritable mixité caractérise les projets du CLTB, à la fois sur le plan des logements¹⁰⁰ que du point de vue des fonctions¹⁰¹; en cela, le CLTB honore la promesse faite par le Code bruxellois du logement, pour lequel le CLT doit « créer aussi bien des habitations accessibles pour les ménages à bas revenus *que des équipements d'intérêt collectif* »¹⁰².

Au-delà du bâtiment proprement dit, c'est bien un morceau de ville qui se déploie ainsi. Du logement au sens strict, on entre de plain-pied dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. En somme, « par sa faculté à penser le fonctionnement collectif de la ville [...], par sa capacité à rassembler et faire vivre ensemble les habitants par-delà leurs différences, l'urbanisme doit être revendiqué comme bien commun », ose un auteur¹⁰³. Et force est de constater que les grandes villes sont d'excellents lieux d'émergence de ces « *urban commons* », qui mêlent habitats solidaires, maraîchages collectifs, ateliers d'artistes, commerces coopératifs et autres tiers-lieux, etc.¹⁰⁴.

17. Ici aussi, la filiation avec les communs est évidente. Le droit de propriété *in se*, comme prérogative juridique donnée, n'est pas le seul à devoir subir une altération d'exclusivité pour rejoindre la sphère des communs; le *mode de gouvernance* de l'ensemble doit lui aussi s'adapter pour répondre à cette exigence de collégialité. Il ne servirait pas à grand-chose de fractionner un droit si chacun de ses titulaires pouvait continuer à l'exercer discrétionnairement, dans le déni des besoins des consorts. Le mode de prise de décision se doit, à son tour, d'être collectif. En ce sens, « l'activité d'institution du commun ne peut être que commune », expliquent des auteurs, pour qui « le commun est tout à la fois une qualité de l'agir et ce que ce même agir institue »¹⁰⁵. Et une autre d'enchérir: « le patrimoine collectif s'acqu[iert] par l'adhésion à la communauté », car « la notion de biens communs est intimement liée à celle de communauté »¹⁰⁶.

⁹⁹ Pour preuve de cette ouverture sur le quartier, certains projets actuels du CLTB ménagent des espaces communs accessibles aux riverains, comme une buanderie ou une salle de fête.

¹⁰⁰ Le CLTB veille ainsi à mélanger au sein des immeubles les profils sociaux (ou plutôt les catégories de revenus – quatre au total), notamment pour assurer une faisabilité financière du projet.

¹⁰¹ Plusieurs projets actuels du CLTB mêlent ainsi logements et commerce de proximité, centre de jour pour seniors, etc.

¹⁰² Art. 134/1, § 1^{er}, al. 1^{er} et 2, du Code bruxellois du logement, nous soulignons.

¹⁰³ R. BAUDOU, « Urbanisme, propriété publique et commun », in T. BOCCON-GIBOD et P. CRÉTOIS (dir.), *État social, propriété publique et biens communs*, op. cit., p. 243.

¹⁰⁴ Voy. sur ce sujet S. GUTWIRTH, « Quel(s) droit(s) pour quel(s) commun(s)? », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, n° 81 (« L'actualité des communs »), 2018, p. 88.

¹⁰⁵ P. DARDOT et C. LAVAL, *Commun. Essai sur la révolution au XXI^e siècle*, op. cit., p. 282.

¹⁰⁶ M. CLÉMENT-FONTAINE, « Un renouveau des biens communs: des biens matériels aux biens immatériels », *Les modèles propriétaires au XXI^e siècle*, Paris, LGDJ, 2012, pp. 52 et 53.

Au-delà du principe, un souci pragmatique point ici : eu égard à la diversité des intérêts à prendre en compte (les habitants actuels, les habitants futurs, le quartier, les pouvoirs subsidiaires), la gestion participative s'impose comme le schéma le plus efficace si l'on veut utiliser au mieux la terre et les logements. « Cette attention nouvelle accordée à la gouvernance s'explique, dès lors qu'il s'agit de maximiser les utilités respectives qui s'attachent à la ressource »¹⁰⁷.

V. L'impact de la réforme du droit des biens

18. Impossible de clôturer ce texte sans aborder, fût-ce succinctement, les potentialités qu'offre pour le CLT en particulier¹⁰⁸ l'entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021 du nouveau livre 3 du Code civil dédié au droit des biens¹⁰⁹. La première innovation tient dans la consécration même (et de façon explicite) de la notion de choses communes. « Les choses communes ne peuvent être appropriées dans leur globalité », énonce en effet le texte. « Elles n'appartiennent à personne et sont utilisées dans l'intérêt général, y compris celui des générations futures. Leur usage est commun à tous et est réglé par des lois particulières »¹¹⁰. La filiation avec l'article 714 de l'ancien Code civil¹¹¹ est patente, notamment la circonstance que ces choses n'appartiennent à personne (l'utilisation « dans l'intérêt général » remplaçant juste « l'usage [...] commun à tous »)¹¹².

Deux modifications apparaissent toutefois. La première est d'ordre textuel. C'est uniquement « dans leur globalité » que les choses communes « ne peuvent être appropriées »¹¹³ ; lue à rebours, cette phrase ouvre la voie à une appropriation *partielle* desdites choses communes (eu égard au caractère

¹⁰⁷ F. OST, D. MISONNE et M.-S. DE CLIPPELE, « Propriété et biens communs », *op. cit.*, p. 159.

¹⁰⁸ On peut répéter l'exercice pour le CLT à Louvain-la-Neuve par exemple, ville construite comme on le sait sur le mode du droit d'emphytéose (voisin de la superficie) ; voy. à cet effet N. BERNARD, « Les potentialités qu'offrent la réforme du droit d'emphytéose et la diffusion du modèle du *community land trust* pour le développement immobilier de Louvain-la-Neuve », in J. SAMBON (dir.), *L'environnement, le droit et le magistrat. Mélanges en l'honneur de Benoît Jadot*, Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 781 et s.

¹⁰⁹ Art. 39 de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020.

¹¹⁰ Art. 3.43, al. 1^{er}, du Code civil.

¹¹¹ « Il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. Des lois de police règlent la manière d'en jouir ».

¹¹² Sur cette disposition, voy. entre autres M.-P. CAMPROUX DUFFRENE, « Repenser l'article 714 du Code civil français comme une porte d'entrée vers les communs », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, n° 81 (« L'actualité des communs »), 2018, pp. 297 et s.

¹¹³ Art. 3.43, al. 1^{er}, première phrase, du Code civil.

potentiellement illimité de celles-ci¹¹⁴), ce qui ratifie une position dominante¹¹⁵. Cette possibilité, au passage, dés-essentialise en quelque sorte la frontière entre choses communes et biens, puisque les premières sont susceptibles d'être appropriées si c'est dans une mesure restreinte; et, naturellement, le passage d'une catégorie à l'autre peut se faire dans l'autre sens (lorsqu'une création de l'esprit tombe dans le domaine public par exemple)¹¹⁶. Seconde modification (de fond celle-là): ces choses doivent être «utilisées dans l'intérêt général, y compris celui des générations futures», a-t-on ajouté¹¹⁷. Auparavant, déjà, «l'article 714 connota[issai]t depuis quelques années un certain succès en raison des préoccupations écologiques et environnementales croissantes de la société actuelle», explique Pascale Lecocq. «Il est en effet régulièrement invoqué par des plaideurs en quête de respect de leur milieu de vie »¹¹⁸. Mais cette prise en considération d'individus non encore nés, qui hériteront de la terre à eux laissée par nous, constitue un fait marquant incontestable. Il y a plus: «là où le texte de l'article 714 du Code civil pouvait sembler descriptif, portant le simple constat de l'impossibilité matérielle ou de l'inutilité de s'approprier les choses communes dans leur globalité, le prescrit de l'article 3.43 est indubitablement normatif et s'oppose à une telle appropriation», appuie Candice Roussieu¹¹⁹.

L'un ou l'autre regret, toutefois, entache ce bilan. *Primo*, le Code reste muet sur la définition même à donner aux biens communs, s'abstenant dès lors de trancher l'antique débat sur le critère ultime de la communalité (la nature intrinsèque du bien ou son importance stratégique pour la population?)¹²⁰. *Secundo*, rien n'est dit non plus des conditions de gouvernance encadrant le bien commun, comme si un bien pouvait être commun sans être administré en commun. *Tertio*, il est permis de regretter la disparition¹²¹ (sans remplacement *in se*) de l'article 542 de l'ancien Code civil qui consacrait les «biens communaux»¹²²; certes (largement) tombés en désuétude, ceux-ci constituaient les ancêtres médiévaux en quelque sorte de la figure actuelle

¹¹⁴ Exemple: l'eau de source mise en bouteilles ou l'air comprimé/conditionné/liquide.

¹¹⁵ Voy. not. N. BERNARD (avec la collaboration de V. DEFRAITEUR), *Le droit des biens après la réforme de 2020*, 2^e éd., *op. cit.*, n° 418.

¹¹⁶ C. ROUSSEAU, «Titre 2. Classification des biens», P. LECOCQ *et al.* (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 75.

¹¹⁷ Art. 3.43, al. 1^{er}, deuxième phrase, du Code civil, nous soulignons.

¹¹⁸ P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, *Biens et propriété*, *op. cit.*, p. 12.

¹¹⁹ C. ROUSSEAU, «Titre 2. Classification des biens», *op. cit.*, pp. 74 et 75.

¹²⁰ Voy. M.-S. DE CLIPPELE, «La réception juridique diffuse des communs, au-delà du public et du privé», in J. VAN MEERBEECK *et al.* (dir.), *Distinction (droit) droit public/(droit) privé: brouillages, innovations et influences croisées*, Bruxelles, Presses de l'Université Saint-Louis, 2022, p. 204.

¹²¹ Des œuvres de l'art. 29, 1^o, de la loi du 4 février 2020.

¹²² «Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis».

des biens communs¹²³ et, accessoirement, conservaient quelque réalité juridique¹²⁴.

19. Pour ce qui est maintenant du droit de superficie en soi (mode juridique de mise à disposition du bien privilégié par le CLTB¹²⁵), deux adaptations notamment sont à épingle¹²⁶. D'abord, la durée maximale a connu un quasi-doublement (passant de 50 à 99 ans¹²⁷), ce qui est susceptible d'ancrer encore plus les habitants dans le temps long et lève d'autant les appréhensions quant à la prétendue imminence de la fin du droit (et le retour de la propriété

¹²³ À l'époque, les membres d'une communauté (qui pouvait comprendre plusieurs villages ou hameaux) étaient autorisés en effet à exploiter différentes pâtures, surfaces boisées et terres en friche (droits d'aisance, de parcours, de glanage, de glandée, etc.). Ainsi, le droit de «vaine pâture» par exemple permettait au bétail de librement déambuler dans les champs du seigneur après récolte afin d'y trouver sa nourriture; la terre, à ce moment-là, est improductive de toute façon (mais, par contre, regorge d'aliments pour animaux). L'avantage est mutuel: le paysan parvient de la sorte à entretenir son bétail sans avoir de terre à lui et, de son côté, la parcelle du seigneur profite du lisier laissé par les bêtes (lesquelles par ailleurs mangent les mauvaises herbes). Quant au droit d'«affouage», relatif à certaines forêts du domaine, il fournissait aux villageois le bois de construction et de chauffage nécessaire. Par ailleurs, les biens communaux constituaient une appréciable réserve de terre, susceptible d'affermage en cas de besoin. Exploités à volonté et en toute liberté, les biens communaux engendraient parfois certains conflits, qui se réglaient vite cependant par accommodements entre voisins. Toutefois, les biens communaux sont à ne pas confondre avec les «sarts», qui peuvent faire l'objet, eux, d'une jouissance à titre individuel. Il s'agit de terres tirées au sort (ou adjugées aux enchères), mais généralement gagnées sur des emplacements quelque peu hostiles (comme des forêts). Le nombre d'opérations de ce type a décliné avec le temps, à proportion en fait que les réserves foncières des communes s'amenuisaient. Le prix à acquitter était peu élevé mais, en retour, la qualité des parcelles médiocre. Et des limites quantitatives étaient fixées, aux fins d'empêcher l'accaparement. Sur ces sujets, voy. M. LEONHARD, «Les biens communaux. Genèse, rôle et évolution au Moyen Âge», in M. JORIO (dir.), *Dictionnaire historique de la Suisse*, Hauterive, Éditions Gilles Attinger, 2002 et É. BEGUIN, «La répartition des sarts communaux», février 2002, Union des villes et communes de Wallonie (<http://www.uvcw.be/articles/3,8,2,0,170.htm>).

¹²⁴ Notamment C.A., 20 avril 1999, n° 44/99.

¹²⁵ Sur un certain nombre de points toutefois (durée maximale, indemnisation en fin de droit...), la réforme a fait converger les régimes des droits de superficie et d'emphytéose, de sorte que le choix pour le CLTB entre ces deux véhicules juridiques est moins décisif – ou porteur de conséquences – aujourd'hui.

¹²⁶ Sur le droit de superficie dans le livre 3 de façon générale, voy. A. BROHEZ et L. BELLINCK, *Emphytéose et superficie*, Bruxelles, Larcier, 2023; P.-Y. ERNEUX et E. FRANSSSENS, «Le droit de superficie réformé – Commentaire des aspects importants pour la pratique notariale», in N. BERNARD (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 383 et s.; A. VANDENDRIES, «De la superficie à la volumétrie: enjeux civils et fiscaux», in N. BERNARD et B. HAVET (dir.), *Le droit des biens revisité*, Limal, Anthemis, 2021, pp. 255 et s.; P.-Y. ERNEUX et E. FRANSSSENS, «Droit de superficie», in P.-Y. ERNEUX et I. GERLO (dir.), *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Limal, Anthemis, 2021, pp. 239 et s.; A. BROHEZ et L. BELLINCK, *Usufruit, emphytéose et superficie dans le nouveau droit des biens. Analyse du nouveau régime, implications pratiques et utilisation dans le cadre d'opérations immobilières commerciales*, Liège, Kluwer, 2021; N. BERNARD, «Droits d'emphytéose et de superficie», in L. BARNICH (dir.), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Limal, Anthemis, 2021, p. 17 et s., ainsi que J.-Fr. ROMAIN, «La nouvelle dimension du droit de superficie», in P. LECOCQ et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens*, op. cit., pp. 424 et s.

¹²⁷ Art. 3.180, al. 1^{er}, du Code civil.

du bâti dans le giron du constituant). Ensuite, et à propos de durée toujours, le droit de superficie peut être perpétuel s'il est constitué par le propriétaire du fonds «à des fins de domanialité publique»¹²⁸; dans la double mesure où le propriétaire n'a pas à être public pour que s'opère l'affectation à la domanialité publique désormais¹²⁹ et où la politique du logement social est traditionnellement regardée comme relevant de la domanialité publique¹³⁰, la logique voudrait que l'activité qui est celle du CLT (et qui consiste, pour rappel, à donner un toit pérenne et abordable financièrement aux ménages à bas revenus) réponde à ce critère¹³¹; ce, dans la mesure supplémentaire où le CLTB s'est vu adouber par la Région bruxelloise comme acteur officiel de la politique sociale du logement¹³².

Cette double adaptation, en tous cas, ne peut que faciliter le travail du CLTB, dont l'un des enjeux est évidemment de rassurer les candidats intéressés quant à la limitation dans le temps de leur droit de propriété. Certes, on peut obvier à cette limitation, par les mécanismes de la clause novatoire et/ou de la prolongation ou du renouvellement¹³³; il n'en reste pas moins que l'existence d'une échéance – même lointaine – est susceptible d'engendrer une certaine insécurité chez les ménages concernés.

20. *Last but not least*, il nous faut déplorer le retrait *in extremis* (du projet de livre 3) de la fiducie. Promue par le Code civil français par exemple¹³⁴, la fiducie autorise classiquement le transfert de biens à des individus (dits fiduciaires) chargés de les gérer dans une finalité déterminée et au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires, *sans* qu'il y ait confusion des patrimoines¹³⁵; le tout, dans une parfaite transparence vis-à-vis des tiers. Présente dès l'abord¹³⁶, mais escamotée juste avant le vote¹³⁷ (par des parlementaires «préoccupés» par cette figure juridique nouvelle¹³⁸ tout autant que dubitatifs

¹²⁸ Art. 3.180, al. 2, 1°, du Code civil.

¹²⁹ Art. 3.45 du Code civil.

¹³⁰ Lire en creux Civ. Mons, 28 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1710.

¹³¹ Signalons par contraste que la durée d'un bail de logement social n'est «que» de neuf ans (même s'il existe des possibilités de prolongation); voy. art. 142, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

¹³² Voy. *supra*, n° 4.

¹³³ Voy. *supra*, n° 13.

¹³⁴ Art. 2011.

¹³⁵ «La fiducie était ainsi définie comme «l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens ou un ensemble de biens à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires» (art. 3.38, al. 1^{er}, ancien, du Code civil).

¹³⁶ Voy. art. 3.38 et s. originels.

¹³⁷ Amendement n° 10 ayant conduit à abroger l'intégralité du chapitre 3 du sous-titre 6 du titre 1^{er} du livre 3 du Code civil (proposition de loi portant le livre 3 «Les biens» du Code civil, amendements, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2019-2020, n° 55-0173/002, p. 15).

¹³⁸ Proposition de loi portant le livre 3 «Les biens» du Code civil, rapport de la première lecture, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2019-2020, n° 55-0173/004, p. 15.

sur sa «réelle nécessité»¹³⁹), la fiducie aurait pu fournir pourtant une base juridique alternative au *community land trust* et ouvrir une comparaison avec le droit de superficie¹⁴⁰. Il est vrai qu'elle est l'équivalent le mieux dégrossi du *trust* anglo-saxon (inconnu en droit belge)¹⁴¹, sans en être le pur décalque pour autant¹⁴². Les instigateurs de la réforme avaient pris soin en tous cas de concevoir un régime des plus fouillés pour la fiducie, lui consacrant pas moins de quinze articles¹⁴³. Gageons en tous cas que cet intense travail resservira plus tard, le jour où les esprits seront mûrs. Affaire à suivre!

*

* *

21. En 2022, l'outil CLT a définitivement quitté la sphère de l'expérimentation pour s'ériger en véhicule innovant et pérenne de la politique du logement. Perçu il y a quelques années encore comme un dispositif embryonnaire et suscitant nombre d'appréhensions, le CLT a vu son idée croître et se répandre de manière extrêmement rapide¹⁴⁴, devenant progressivement une référence incontournable dans la thématique de l'accès à la propriété¹⁴⁵.

Le chemin à parcourir reste encore long néanmoins. Entre autres illustrations, le *Community land trust* Bruxelles ne fait pas partie – à ce jour – des acteurs bénéficiant (par voie indirecte) des charges d'urbanisme; seuls les «opérateurs immobiliers publics» en effet (dont n'est pas le CLT¹⁴⁶) peuvent se voir proposer par le demandeur de permis les «15 % de logements

¹³⁹ Cf. la justification de l'amendement n° 10 précité: «Lors des auditions, des interrogations ont été exprimées quant à la réelle nécessité d'introduire dans notre droit le mécanisme de la fiducie et quant aux possibles conséquences de celle-ci en matière fiscale» (*Doc. parl.*, Ch. repr., 2019-2020, n° 55-0173/002, p. 15).

¹⁴⁰ Sur le plan fiscal notamment. Sur les aspects fiscaux du CLT, voy. A. S. MARCOLINI et V. MEUNIER, «La liberté de revente et ses limites», *JurimPratique*, 2016/1 («La revente immobilière»), pp. 184 et s.

¹⁴¹ Le livre de référence sur les CLT, «Le manuel d'antispéculation immobilière», est d'ailleurs sous-titré «Une introduction aux fiducies foncières communautaires», voy. J. E. DAVIS (dir.), *Manuel d'antispéculation immobilière, Une introduction aux fiducies foncières communautaires*, Québec, les Éditions Ecosociété, 2014.

¹⁴² Le fiduciaire, par exemple, n'est pas élevé au rang de propriétaire *sensu stricto*.

¹⁴³ Art. 3.38 à 3.52.

¹⁴⁴ On compte aujourd'hui 101 logements produits par le CLTB, déjà opérationnels; et un nombre au moins équivalent de biens est en chantier. Le tout, sur 11 terrains différents.

¹⁴⁵ À preuve ou à témoin, le Gouvernement bruxellois a fait du CLTB en 2014 un acteur officiel de sa stratégie d'extension de l'offre de logements accessibles financièrement; ainsi, dans le cadre de «l'Alliance Habitat», une enveloppe de deux millions d'euros est accordée au CLTB chaque année (sur la période 2014-2017), avec pour mission d'ériger trente logements par an. Pareillement, un acteur comme citydev.brussels a décidé d'impliquer étroitement le CLTB, l'associant au développement du grand projet immobilier Tivoli par exemple, jusqu'à lui confier (par emphytéose exceptionnellement) la gestion de plusieurs dizaines de logements.

¹⁴⁶ Voy. la définition de cette catégorie d'opérateurs immobiliers publics à l'article 2, § 1^{er}, 4^e, du Code bruxellois du logement et à l'article 1^{er}, § 1^{er}, 1^o, et l'article 1^{er}, § 1^{er}, 5^e, de l'arrêté du Gouvernement

encadrés» construits par ce dernier (et qui lui évitent¹⁴⁷ le règlement en espèces des charges)¹⁴⁸. Par ailleurs, ses moyens sont encore largement anecdotiques par rapport à ceux des autres acteurs institutionnels du logement. Au demeurant, l'augmentation des prix de la construction a considérablement ralenti les chantiers immobiliers du *Community land trust* Bruxelles. Enfin, force est de constater que le phénomène du CLT reste encore très marginal en Wallonie; du reste, on ne trouve aucune trace de l'outil dans les plans de reconstruction adoptés dans la foulée des inondations de l'été 2021.

Dans l'autre sens, divers signes attestent d'une incontestable montée en puissance de la figure du *community land trust*. Par exemple, celui-ci a noué en 2022 un important contrat de gestion avec la Région bruxelloise, qui ancre et approfondit la collaboration entre les deux organes. Par ailleurs, la réforme en cours de l'arrêté sur les charges d'urbanisme pourrait bien associer le CLTB à ce dispositif (aux fins de lui faire bénéficier des charges en nature). En parallèle, d'autres acteurs – comme citydev.brussels – ont vu apparaître dans leur propre contrat de gestion l'obligation de développer des opérations de démembrement de la propriété¹⁴⁹. Enfin, le CLTB est en train de faire sortir de terre une fédération européenne des *community land trusts*, qui devrait contribuer à diffuser plus encore le modèle. De sorte que, au final, il n'est peut-être pas exagéré de parler d'un changement de paradigme qui se déploie sous nos yeux dans la matière de l'habitat, basé sur cette idée toute simple: le sol ne saurait faire l'objet intégralement d'une appropriation individuelle et marchande, car il doit servir à tous, pour le bien de tous.

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.

¹⁴⁷ Le demandeur est libre également de réaliser des logements dits conventionnés pour ce faire, mais cela ne concerne alors plus le CLT (art. 1^{er}, § 1^{er}, 2^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013).

¹⁴⁸ Lire de manière combinée l'art. 10, § 2, al. 1^{er}, l'art. 1^{er}, § 1^{er}, 1^o, et l'art. 1^{er}, § 1^{er}, 5^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013.

¹⁴⁹ Ce qui pourrait les amener à collaborer (davantage) avec le CLTB.