

Le logement étudiant au prisme (ou à l'épreuve ?) du droit

Nicolas BERNARD

Colloque « Étudiants en ville » organisé par Perspective.Brussels

Bruxelles, 24 avril 2019



PLAN

Première partie

La création de logements étudiants

- I. Permis d'urbanisme
- II. Qu'est-ce qu'un "nouveau logement" ?
- III. Subdivision d'unifamiliales
- IV. Normes d'habitabilité
- V. Charges d'urbanisme

Deuxième partie

La mise en location d'un logement étudiant

- I. Le nouveau régime du bail étudiant
- II. Le nouveau régime de la colocation
- III. Sous-location
- IV. Les normes (spécifiques) de salubrité
- V. Le label “logement étudiant de qualité”

VI. Quid de la régulation des loyers ?

VII. Un bail... ou une convention
d'occupation précaire ?

VIII. Logement intergénérationnel

Troisième partie

La vie dans un logement étudiant

- I. Le risque de cohabitation (au sens des allocations sociales)
- II. La domiciliation
- III. Défaire le lien entre domiciliation et cohabitation

Première partie

*La création de logements
étudiants*

I. Permis d'urbanisme

A. Actes générateurs de permis

- art. 98, § 1^{er}, du CoBAT

B. Acte dispensé de permis en raison de sa « minime importance » ?

- AGRBC 13/11/2008

C. Acte susceptible de bénéficier d'un permis à durée limitée ?

- AGRBC 29/1/2004

II. Qu'est-ce qu'un « nouveau logement » ?

A. Ce que dit la définition officielle...

- art. 2, 3° , du titre II du R.R.U.

B. ...et ce qu'elle n'impose *pas*

C. Les arrêts récents du Conseil d'État

- *20 avril 2017 (Ottignies – Louvain-la-Neuve) et 4 mai 2017 (Bicak)*

D. Clarification wallonne

- art. D.IV.4, al. 2, du CoDT
- *Doc., Parl. w., sess. 2015-2016, n° 307/342, p. 3.*

III. Subdivisions d'unifamiliales

A. Des directives informelles (et contraignantes ?) énoncées par les communes...

- « recommandations » du Conseil communal de la Ville de Bruxelles du 9/10/2008
- « lignes de conduite » du Collège de Schaerbeek du 18/12/2007

B. ...dont la légalité est sujette à caution

- Conseil d'État, 25/9/2001 (Minet)

IV. Normes d'habitabilité

A. L'actuel Règlement régional d'urbanisme :
exemption des « chambres d'étudiants
appartenant à une université »

➤ art.1^{er}, § 4, et art. 2, 6° , du titre II du R.R.U.

B. Réforme à venir

- extension de l'exemption : « chambres d'étudiants »
- normes spécifiques (en matière « de superficie, de confort et d'hygiène »)
- consécration du « logement partagé »

V. Charges d'urbanisme

A. Le mécanisme général

- AGRBC 26/9/2013

B. Une exemption pour les logements (notamment) confiés à l'A.I.S.E.

- art 1^{er}, § 1^{er}, 1^o , et art. 9, 1^o , de l'AGRBC 26/9/2013

Deuxième partie
*La mise en location
d'un logement étudiant*

I. Le nouveau régime du bail étudiant

1. Définition

➤ art. 2, § 1^{er}, 31° , du Code bruxellois du logement

« Bail de logement étudiant : un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central »

2. *Législation(s) applicable(s)*

a) soumission du bail à ce régime spécifique de l'accord des parties seulement

➤ art. 253 du Code bruxellois du logement

b) en sus, assujettissement du bail au régime de résidence principale (à l'exception de la durée notamment) si le preneur installe dans le bien loué sa résidence principale (avec l'accord du bailleur)

➤ art. 255 du Code bruxellois du logement

3. *Durée*

a) 12 mois, sauf clause contraire (et durée obligatoirement inférieure)

➤ art. 256, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement

b) résiliation anticipée en cours de bail

- par le preneur

- seulement si le bail est de plus de 3 mois

- moyennant un préavis de 2 mois

➤ art. 256, § 2, du Code bruxellois du logement

- c) résiliation anticipée avant même « l'entrée en jouissance effective » du preneur
- par le preneur
 - au plus tard 1 mois avant cette entrée en jouissance
 - si « justes motifs »
 - art. 256, § 5, du Code bruxellois du logement

d) maintien du preneur au terme du contrat sans opposition du bailleur

- si contrat de 12 mois : il est « prorogé par période d'un an » (même en présence d'un congé)

 - art. 256, § 3, du Code bruxellois du logement

- si contrat inférieur à 12 mois : il est réputé avoir été conclu initialement pour un an (mais, ici, à défaut de congé)

 - art. 256, § 4, du Code bruxellois du logement

4. Principaux sujets de questionnements

- a) incompatibilité colocation - étudiants
- b) il suffit de ne pas produire d'attestation d'inscription pour s'affranchir du régime (impératif...) du bail étudiant; mais risque de requalification ?
- c) la (large) part laissée à l'autonomie contractuelle
- d) articulation avec le régime du bail de résidence principale
- e) souhaits étudiants non rencontrés : durée de dix mois (et prolongeable de deux mois à discrétion) et facilitation de la sous-location

- f) résiliation du bail *avant* entrée en jouissance :
 - absence de mention de congé ou de préavis
 - praticabilité temporelle
- g) l'hypothèse des baux successifs et le lissage du loyer
- h) le caractère volontaire de l'application du régime de la colocation, combiné au caractère extrêmement détaillé du contenu du pacte de colocation, risque de présumer d'une cohabitation

II. Le nouveau régime de la colocation

1. *Définition*

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

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

2. *Législation(s) applicable(s)*

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

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

3. *Solidarité entre colocataires : obligatoire*

- art. 259 du Code bruxellois du logement

4. *Résiliation anticipée*

a) par le bailleur

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

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

b) par un colocataire

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

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

5. *Pacte de colocation*

a) définition

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

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

b) régime applicable

➤ art. 261 du Code bruxellois du logement

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

6. Principaux sujets de questionnements

- a) absence de mention du logement collectif dans la définition de la colocation
- b) il suffit de ne pas rédiger de pacte de colocation pour s'affranchir du régime (impératif...) de la colocation). Mais risque de requalification ?
- c) la (large) part laissée à l'autonomie contractuelle
- d) quel régime juridique pour la résiliation anticipée ?
- e) *quid* en cas de décès d'un copreneur ?
- f) la solidarité obligatoire, pour tous, même les « grandes » colocations. Renonciation possible (de la part du bailleur) ?
- g) la déliaison pécuniaire de ses obligations de colocataire

g) le pacte de colocation :

- son contenu (détaillé)
- ses signataires
- son enregistrement
- risques pour le taux isolé

h) quelle facilitation de la sous-location ?

i) le contre-préavis du bailleur

III. Cession et sous-location

Durcissement de la réglementation fédérale :

- interdiction généralisée (sauf accord du bailleur)
- communication au bailleur du « projet » (qui « comprend toutes les données d'identification ») du cessionnaire ou du sous-locataire. Atteinte à la vie privée ?
- refus possible dans le chef du bailleur, pour la cession expressément (attendu qu'une absence de réponse dans le délai requis équivaut à un refus). Ce, même en présence d'une autorisation dans le contrat
 - art. 230 du Code bruxellois du logement

IV. Normes (spécifiques) de salubrité

Assouplissement de la règle de superficie minimale

➤ art. 4, § 2, al. 2, AGRBC

Pour le reste, aucun changement

(en Wallonie : assouplissement en sus — dans les logements collectifs — de la règle relative au point d'eau potable individuel)

V. Label

➤ art. 256, § 3, du Code bruxellois du logement en projet

a) faculté

b) exigences à définir par le Gouvernement...

c) ...dont acte : l'arrêté du 16 novembre 2017

- conditions d'octroi : respect des normes de salubrité et utilisation du bail étudiant, entre autres
- procédure : DIRL
- durée : 5 ans
- retrait possible

d) questionnements

- effectivité ?
- impossibilité juridique d'un contrôle de salubrité *ex ante*
- le retour de « l'attestation de conformité » ?
- un risque d'augmentation des loyers (dans un contexte légal *non régulateur*)

VI. Régulation des loyers

➤ art. 225 du Code bruxellois du logement en projet

- a) grille indicative
- b) à concevoir par le Gouvernement...
- c) ...dont acte : l'arrêté du 19 octobre 2017
- d) publicité : <https://loyers.brussels>
- e) questionnements :
 - effectivité ?
 - risque d'inflation locative ?
 - utilisation judiciaire ?

VII. d'occupation

Convention

précaire/temporaire

- A. Contextualisation
- B. Philosophie générale
- C. De la précarité
- D. Proximité avec le bail
- E. Forme et contenu
- F. Concepts voisins
- G. Requalification (en bail)
- H. Reconnaissance légale
- I. Dangers actuels

VIII. Habitat intergénérationnel

Au-delà de ses incontestables vertus, deux pratiques à mettre en débat sous l'angle juridique :

- a) le choix de la convention d'occupation précaire/temporaire comme véhicule contractuel
- b) l'interdiction de se domicilier (pesant sur l'étudiant)

Troisième partie

*La vie dans un logement
étudiant*

I. Le risque de cohabitation

A. DÉFINITION DE LA COHABITATION

1. *La loi*

a) revenu d'intégration sociale

(art. 14, § 1^{er}, 1^o , de la loi du 26/5/2002)

« Il faut entendre par cohabitation le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères »

b) chômage

(art. 59, al. 1^{er}, de l'arrêté ministériel du 26/11/1991)

« Il faut entendre par cohabitation le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères ».

c) garantie de revenus aux personnes âgées

(art. 6, § 1^{er}, al. 3, de la loi du 22/3/2001)

« Sont censés partager la même résidence principale, le demandeur et toute autre personne qui réside habituellement avec lui au même endroit ».

d) allocation pour handicapés

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

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

2. *La jurisprudence dominante (R.I.S. et chômage)*

- a) condition cumulative (vie sous le même toit *ET* règlement principalement en commun des questions ménagères)

- b) vie sous le même toit :
 - partage d'espaces *signifiants* (« principales pièces de vie ») : la chambre par exemple, et non pas simplement la cuisine, le séjour ou encore les sanitaires
 - indice de cohabitation : accès libre à toutes les pièces du logement
 - une certaine pérennité

c) règlement principalement en commun des questions ménagères :

- mise en commun des ressources (« pouvoir d'achat unifié »)
- économie d'échelle (« avantage économique et financier »), partage de frais... *signifiants* : pas le loyer ou les charges, par exemple, mais la nourriture, l'habillement, les soins de santé, etc.
- partage des tâches domestiques (lessives, entretien du logement, courses, préparation des repas, prise des repas, etc.)

d) absence d'incidence :

- d'une éventuelle relation affective
- d'une adresse commune

3. *Fixation de la jurisprudence*

a) arrêt de la Cour de cassation du 9/10/2017

Des colocataires chômeurs ont reçu le taux isolé, malgré :

- le partage de plusieurs espaces de vie (salon, cuisine, salle de bain et sanitaires)
- l'existence d'une seule sonnette
- le paiement à plusieurs du loyer

Pourquoi ?

- les différents occupants ne se connaissaient pas
- ils ont signé leur contrat de sous-location (avec le locataire principal) à des moments différents
- la sonnette comporte des codes différenciés pour chaque occupant
- les chambres sont toutes munies d'un système de fermeture à clef
- il est possible de faire à manger de manière individuelle dans chacune des chambres (grâce à une petite cuisinière et un four à micro-ondes)

b) arrêt de la Cour de cassation du 22/1/2018

Deux sœurs chômeuses ont reçu le taux isolé, malgré :

- le partage d'un même immeuble unifamilial
- le paiement en commun des factures d'électricité, de mazout et d'eau
- l'existence d'une seule salle de bain et d'une seule toilette (!)

Pourquoi ?

- paiement séparé de la taxe communale et de la redevance radio-télévision
- les sœurs occupaient chacune un étage
- mésentente « profonde » entre elles
- la sœur occupant le rez, dépourvu de salle, de bain se débrouillait pour ne pas avoir à utiliser celle de sa sœur. Idem pour la toilette (!)
- courses séparées
- lessives séparées

II. La domiciliation

A. La pratique

B. Le principe général : domiciliation (doublement) obligatoire si effectivité du séjour

C. Avantages de la domiciliation

- droits sociaux
- allocations familiales
- taxe sur la seconde résidence

D. L'inscription provisoire

E. La règle spécifique concernant la « demeure mobile »

F. La voie de recours

G. La question du numéro (accord de coopération du 22/1/2016)

III. Défaire le lien entre domiciliation et cohabitation

A. UN IMPACT DIFFÉRENT SUIVANT LES RÉGLEMENTATIONS

1. *Chômage et R.I.S.*

- en théorie, pas d'impact, au vu de la définition...
- ...mais par facilité, certains organismes sociaux recourent aux données de la domiciliation

2. *GRAPA*

Un impact (négatif), au vu de la définition

3. *Handicapés*

Un impact, au vu de la définition, mais positif

4. *Mutuelle*

Un impact (négatif), car renvoi aux données du registre national des personnes physiques

B. COMPORTEMENTS DES COMMUNES

1. *Couplage inscription domiciliaire – enregistrement de la composition de ménage*
(circulaire du 31/3/2019)
2. *Rangement parfois trop rapide des intéressés dans la même composition de ménage (« TI 141 : membre du ménage »), au motif qu'ils vivent à plusieurs sous le même toit*
3. *Tenue dans l'ignorance d'une subdivision de l'immeuble, la commune tend à ranger dans la même composition de ménage tous ceux qui s'inscrivent à cette adresse, malgré qu'il s'agisse d'appartements distincts*

C. PARADES

1. *Réclamer un « TI 140 : personne de référence du ménage »*

(Instructions générales du 31/3/2019)

« L'intéressé constitue un ménage isolé si plusieurs éléments de fait le démontrent (exemple: l'intéressé dispose d'une cuisine et d'une salle de bain séparée, l'intéressé peut présenter des factures séparées pour les dépenses de téléphone, d'Internet et/ou les consommations énergétiques, l'intéressé peut démontrer par le biais d'un bail enregistré qu'il loue une partie de l'habitation des autres occupants, il y a des entrées séparées, des sonnettes et des boîtes aux lettres séparées...) »

2. *Demander une sous-numérotation*

a) Une pratique qui essaime...

b) ...qui est même coulée dans certains règlements :

- « Les ménages jouissant, dans un logement collectif, d'une ou plusieurs pièces d'habitation à usage individuel, peuvent recevoir un numéro d'identification dans le cas où le bâtiment [...] est lui-même reconnu comme un logement collectif » (Règlement communal de Charleroi du 20/11/2017)
- « Considérant que la seule numérotation de l'immeuble est insuffisante lorsqu'il s'agit d'un immeuble abritant de nombreuses entités et qu'il conviendrait de procéder au sous-numérotage officiel de celles-ci » (Règlement général de police de Koekelberg du 17/10/2016)

c) ...et qui est imposée d'ailleurs par le pouvoir fédéral dans certaines circonstances : « Si sur la base des éléments de fait susmentionnés, il est constaté que l'habitation se compose de plusieurs unités d'habitation séparées, la commune prévoit un (des) numéro(s) d'habitation supplémentaire(s) » (*Instructions générales* du 1/6/2018).

3. *Exciper du caractère particulier du logement*

(Instructions générales du 1/6/2018)

a) logement collectif (et zorgwonen)

- non pas « code logement » 01 (pour « l'unité d'habitation principale »), mais code 02 (pour le « logement collectif » wallon) ou 03 (pour son équivalent bruxellois)
- « les principes susmentionnés [relatifs à la composition du ménage] ne s'appliquent pas »
- « la détermination du caractère collectif d'un logement est une compétence exclusivement régionale »

b) « nouvelles formes d'habitat »

- « appliqué à certaines nouvelles formes d'habitat, telles que notamment "l'habitat kangourou", cela signifie que chaque situation de résidence doit être examinée séparément par la commune »
- « les éléments de fait susmentionnés doivent clairement montrer si l'habitation concernée se compose oui ou non de blocs d'habitation séparés et constitue bien un ensemble »

Merci pour votre attention !

nicolas.bernard@usaintlouis.be