**La nécessaire analyse de la notion de « logement » en droit : une navigation difficile entre zones de flou et différences de traitement**

*Une solution qui vous démolit vaut mieux que n’importe quelle incertitude*(Boris Vian)[[1]](#footnote-1).

*Il faut qu'une porte soit ouverte ou fermée. Ou démontée s'il est urgent qu'on en répare la serrure* (Boris Vian)[[2]](#footnote-2).

Introduction

Derrière l’apparente simplicité du vocable « logement » se cache des sens et des contextes d’utilisation multiples, que nous souhaitons décoder. Notre contribution propose d’abord un examen de la notion de logement. Quels adjectifs et quels synonymes accompagnent ou remplacent ce mot dans notre droit ? Quelles branches du droit s’intéressent au concept ? Quelle est l’étendue de celui-ci? Quelles sous-catégories de logement existent? La présente contribution va apporter des éléments de réponses à ces questions. Elle est ainsi l’occasion de montrer la grande complexité de la notion, sa difficile articulation entre les branches du droit concernées et l’existence de zones de flou dans notre paysage juridique.

Dans un deuxième temps, nous examinerons en détails les incohérences et différences de traitement qui existent en droit belge quant aux habitations mobilières. Notre contribution se veut, *in fine*, un plaidoyer adressé au législateur pour plus de cohérence et de clarté, objectifs qui nécessitent selon nous des reprécisions et adaptations législatives.

1. Qu’est-ce qu’un logement ? Analyse des nombreuses formules et appellations en droit

Le terme de « logement » et ses possibles synonymes « habitation », « résidence » et « domicile » se retrouvent dans de nombreux textes de droit internationaux, belges et régionaux. Nous proposons de faire un tour d’horizon des notions existantes. Celui-ci ne se veut néanmoins pas exhaustif ; de trop nombreux concepts et notions existent dans le voisinage du logement pour le permettre.

La première partie de notre article se lit comme un lexique qui permet de mettre en évidence une difficulté majeure dans le système actuel : le déficit de compréhension et d’accessibilité du droit. L’impressionnante complexité du système et des notions décrits ci-dessous, dans un pays où le citoyen ne reçoit aucune formation juridique, ne peut selon nous que générer des incompréhensions du droit, des zones de flou, de l’insécurité juridique et peu de chances que les justiciables parviennent à effectivement revendiquer leurs droits. En effet, les citoyens peuvent se sentir perdus et trop peu informés dans un tel système, et ne pas oser réclamer leur droits, voire les ignorer.

* a.1. Logement, domicile et droits fondamentaux

Le vocable « logement » apparait dans de nombreuses Conventions et Déclarations internationales, notamment la Déclaration universelle des droits de l’homme, le Pacte international des droits sociaux, économiques et culturels et la Charte sociale européenne[[3]](#footnote-3). Le droit au logement (décent) figure également en toutes lettres à l’article 23 alinéa 3, 3° de notre Constitution. Notons qu’il est dans ce contexte indissociablement lié au droit au respect de la dignité humaine. Pour B. Hubeau et T. Vandromme, des exigences de qualité du logement découlent de ce lien avec la dignité humaine[[4]](#footnote-4).

La Convention européenne des droits de l’homme le protège aussi, plus indirectement, à travers les notions de vie de famille, de domicile et de propriété. Sa jurisprudence pertinente en matière de protection du logement a été rendue sur la base des articles 3 et 8 C.E.D.H. ainsi que de l’article 1 du premier protocole C.E.D.H.

* a.2. Logement décent

Les Régions ont pris à cœur l’impératif constitutionnel de protection du logement. Les législateurs régionaux ont entendu et cherché à répondre à l’injonction de réaliser un droit au logement décent. C’est pourquoi chaque Région a édicté un code spécifique, qui consacre le droit au logement, ainsi que de multiples règles pour assurer sa décence. Dans un arrêt du 31 juillet 2013, la Cour constitutionnelle a d’ailleurs rappelé et explicité la définition wallonne du droit au logement[[5]](#footnote-5). Elle rappelle que l’article 2 § 1er du Code wallon du logement et de l’habitat durable impose de réaliser « le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d’émancipation et d’épanouissement des individus et des familles »[[6]](#footnote-6).

Pour garantir cette décence, les pouvoirs régionaux ont édicté de nombreuses règles liées à la salubrité, à la taille, et à la qualité de l’habitat. Cette logique semble néanmoins atteindre ses limites : ces critères, pourtant prévus comme des exigences minimales, s’avèrent parfois tellement stricts et précis qu’ils pourraient amener à fermer des logements globalement acceptables et ainsi finalement « se retourner contre » des familles défavorisées[[7]](#footnote-7). C'est un paradoxe, puisque le souhait premier était de protéger ces familles.

A cela s'ajoute une incohérence du système : la société belge semble évoluer vers des familles plus disparates, occupant en moyenne des logements plus petits qu’avant[[8]](#footnote-8) ; or les exigences minimales de taille pour un logement n'ont pas (encore) évolués en conséquence.

De plus, la montée en puissance des habitats alternatifs remet en question certains critères de salubrité, qui semblent en fait conçus pour encadrer le logement traditionnel[[9]](#footnote-9). Dans ce contexte, certains critères régionaux relèvent peut-être partiellement de l’utopie.

* a.3. Logement principal de la famille

Le « logement principal de la famille » est l'expression employée à l’article 215 du Code civil, base de la protection du logement dans le cadre de la vie de couple ou familiale. Dans ce contexte, l’expression vise un immeuble. Ledit article 215 met en avant l’idée « d’affectation », c’est-à-dire le choix posé par une famille de faire de cet immeuble leur logement.

La présence du terme « principal » exige de désigner un seul logement de la famille, qui bénéficiera de la protection de l’article 215[[10]](#footnote-10). Cette exigence semble heurter le choix posé par certains couples de « vivre ensemble séparément », phénomène observé à grande échelle en Belgique et à l’étranger[[11]](#footnote-11). L’article 215 du Code civil précise qu’il vise un *immeuble*. La deuxième partie de notre article reviendra sur ce choix législatif.

Il est également intéressant de voir comment les auteurs de doctrine appréhendent la notion. E. Vieujean, par exemple, définit le logement de l’article 215 du Code civil comme le « lieu où se concentre la vie familiale »[[12]](#footnote-12). Légitimement, il s’interroge donc sur la notion de famille, et se demande combien de temps la famille perdure, par exemple en cas de séparation[[13]](#footnote-13).

* a.4. Immeuble affecté à la résidence commune/au logement principal de la famille

Les expressions « immeuble affecté à la résidence commune » et « immeuble affecté au logement principal de la famille » ne sont pas sans rappeler celle de l’article 215 du Code civil. Ces deux formulations peuvent être trouvées aux articles 745bis, 745octies et 915bis du même Code, qui organisent la protection du logement lorsque survient le décès d’un membre du couple.

Les deux premières dispositions, qui prévoient une protection légale supplétive respectivement pour le conjoint survivant et pour le cohabitant légal survivant, utilisent les termes « résidence commune ». L’article 915bis, qui prévoit lui la réserve du conjoint survivant, utilise l’expression « logement principal »[[14]](#footnote-14).

Dans son mémoire, L. Grisard de la Rochette (U.C.L.) défend l’idée que ces expressions légèrement différentes désignent bien une même réalité[[15]](#footnote-15). Nous partageons cet avis. Elle propose une intéressante définition de ce logement de la famille : ‘l’immeuble où se tient « présentement[[16]](#footnote-16) » et réellement la famille‘[[17]](#footnote-17). P. Delnoy définit la notion visée par les articles 745quater et 915bis du Code civil de manière uniforme, comme « l’immeuble affecté, au jour de la succession, au logement principal de la famille »[[18]](#footnote-18).

Les nuances de ces expressions et l’interprétation qu’en donne la doctrine sont une occasion de souligner la complexité de la notion de logement. En conséquence, une certaine incompréhension du statut de son logement est à déplorer chez le justiciable moyen. Il importe de remarquer qu’ici aussi, la loi vise clairement le logement immobilier.

* a.5. Résidence principale

Pour le juriste, le terme « résidence principale » évoque le droit du bail et la loi sur le bail de résidence principale de 1991. La matière est devenue une compétence des Régions avec la 6ème réforme de l’Etat[[19]](#footnote-19).

Nous retrouvons l’idée de « principal » déjà rencontrée *supra*; ici aussi la règle de l’unicité semble prévaloir. Pour qualifier un bail de « bail de résidence principale », certaines conditions doivent être remplies ; pour T. Papart, il faut une habitation effective et un accord du bailleur[[20]](#footnote-20). Pour C. Eyben et Y. Ninane, il faut un contrat de bail, un logement affecté à la résidence principale et un accord du bailleur (ou plutôt une absence de refus dans son chef)[[21]](#footnote-21).

B. Louveaux propose de définir le logement comme suit : « l’ensemble des locaux qui servent d’habitation à une ou plusieurs personnes et qui permettent l’exercice des activités de la vie privée»[[22]](#footnote-22).

Deux remarques s’imposent. D’une part, bien que datant de 1991, cette loi n’est pas sans lien avec l’avènement et la protection du droit au logement, introduit en 1994 dans notre Constitution. Si la « reconnaissance suprême » belge du droit au logement n’est venue qu’après ladite loi sur le bail, le droit était déjà consacré par plusieurs Conventions internationales de premier plan. Notons que l’idée de constitutionnaliser le droit au logement est plus ancienne qu’il n’y parait et est déjà bien présente dans les années 80[[23]](#footnote-23). N. Bernard établit donc un certain lien de filiation entre l’article 23 de notre Constitution et la loi sur le bail de résidence principale[[24]](#footnote-24), lorsqu’il analyse un arrêt de 2009 rendu par notre Cour constitutionnelle[[25]](#footnote-25).

D’autre part, fait remarquable, la loi sur le bail de résidence principale ne protège pas que des immeubles. Depuis la loi du 24 décembre 2002, entrée en vigueur le 1er janvier 2004, elle protège aussi les locations de caravanes et d’autres biens meubles « d’habitation ». Elle protège également le terrain loué spécifiquement pour y installer un logis de ce type[[26]](#footnote-26). Précisons qu’un logement sur 500 était constitué par un habitat mobilier (caravanes fixes, chalets, péniches et roulottes) en 2012[[27]](#footnote-27). Ce phénomène est surtout présent en Wallonie, où il est en augmentation (nous y reviendrons)[[28]](#footnote-28).

C.-E. de Frésart attire d’ailleurs l’attention sur les différences entre la notion de résidence principale et la notion de logement de l’article 215 du Code civil : cette dernière n’englobe pas, selon lui, les logements de « solos », de concubins ou de personnes cohabitant sans lien affectif[[29]](#footnote-29). Dans l’article 215 du Code civil, le logement n’englobe pas non plus les bateaux, caravanes et chalets mobiles[[30]](#footnote-30).

* a.6. Habitation propre et/ou unique

Ces expressions font référence au droit fiscal. La matière a connu de nombreuses évolutions ces dernières années, spécialement en ce qui concerne le régime fiscal applicable au logement. Selon qu’on se place avant 2005, entre 2005 et 2014, ou après 2014, les noms donnés au logement et le système de déductions/réductions qui s’y appliquent changent[[31]](#footnote-31).

Actuellement, on parle d’habitation propre, dont la compétence a été confiée aux Régions[[32]](#footnote-32). L’habitation propre doit remplir deux critères : propriété et affectation[[33]](#footnote-33). Le critère d’unicité, déjà mis en avant dans d’autres branches du droit sous le couvert de l’adjectif « principal », se trouve ici clairement consacré. M. Bourgeois précise qu’il ne peut y avoir qu’une habitation propre pour des mariés ou des cohabitants légaux[[34]](#footnote-34). Il importe de rappeler que le régime fiscal varie d’une Région à l’autre.

De nouveau, la complexité du système et les changements nombreux ne permettent pas une grande lisibilité de celui-ci. Le profane a du mal à déterminer *in fine* à quel avantage il a droit au regard de son logement. Nous ajoutons que le système fiscal semble surtout conçu pour des habitations immobilières.

* a.7. Logement social

Schématiquement, le logement social est un logement fourni par l’Etat à des particuliers qui en font la demande et dont les revenus sont inférieurs à un certain niveau fixé à l’avance. Certains considèrent que l’offre de logement social est une façon pour l’Etat de s’acquitter de son obligation constitutionnelle de réaliser le droit au logement[[35]](#footnote-35).

La compétence en matière de logement social est aux mains des Régions. L’existence d’une base légale pour leur attribuer cette compétence a parfois été mise en question[[36]](#footnote-36). Les entités régionales ont mis au point un système complexe d’attribution de points aux ménages, afin de déterminer qui a droit à un logement social. Il est à noter que la Belgique dans son ensemble connaît une pénurie de logements sociaux[[37]](#footnote-37), particulièrement de logements de grande taille, indispensables pour les familles nombreuses[[38]](#footnote-38). L’attente pour un tel logement se compte fréquemment en années[[39]](#footnote-39).

* a.8. Inscription domiciliaire, résidence et urbanisme

La loi du 19 juillet 1991 relative notamment aux registres de la population prévoit que chaque commune tient un tel registre. Les citoyens belges et les étrangers en séjour régulier de plus de trois mois sont inscrits dans le registre de la commune où ils ont leur résidence principale[[40]](#footnote-40). Cette résidence principale est définie comme suit: « le lieu où vivent habituellement les membres d’un ménage composé de plusieurs personnes, unies ou non par des liens de parenté, soit le lieu où vit habituellement une personne isolée »[[41]](#footnote-41).

Cette définition est intéressante en ce qu’elle s’appuie sur une notion de fait, à savoir le fait d’habiter habituellement dans un lieu. La loi est également empreinte d’un certain pragmatisme en son article 1, duquel il est permis de déduire que la résidence principale reste inchangée que le citoyen y soit présent ou qu’il en soit temporairement absent[[42]](#footnote-42).

Voyons aussi les définitions du logement utilisées dans le domaine urbanistique par les trois Régions.

En Wallonie, le Code du développement territorial mentionne de très nombreuses fois les vocables « logement » et « résidence », sans vraiment les définir. A l’article D.IV.4 néanmoins, le code explique ce qu’il faut entendre par un nouveau logement. Cela nous permet de déduire *in fine* une définition du logement : « ensemble composé d’une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l’habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d’eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l’usage privatif et exclusif d’une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu’elles soient unies ou non par un lien familial ». Le code du logement propose lui la définition suivante : « logement: le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l’habitation d’un ou de plusieurs ménages »[[43]](#footnote-43).

En Région de Bruxelles-Capitale, le service public régional propose la définition suivante : logement : « Ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers »[[44]](#footnote-44). L’article 2, §1er 3° du code bruxellois du logement le définit ainsi : « Logement : l’immeuble ou la partie d’immeuble utilisé ou affecté à l’habitation d’un ou de plusieurs ménages ».

En Flandre enfin, le Code flamand de l’aménagement du territoire renvoie à la définition du logement proposée dans le Code du logement flamand[[45]](#footnote-45), en son article 2, §1, 31°: “woning : elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”. Le code flamand du logement contient aussi une intéressante définition de la notion de caravane (ce qui montre une prise en considération des logements mobiles). L’effort de cohérence flamand doit être salué.

* a.9. Autres notions voisines du logement : habitat, kot[[46]](#footnote-46), convention d’occupation précaire et squat

L’habitat nous semble être une notion moins juridique. Pour certains auteurs, ce concept désigne un ensemble plus vaste que le logement « simple » ; non pas seulement un toit et des murs mais plutôt un « tout », qui inclut l’environnement, voire une relation à son logement[[47]](#footnote-47). Pour T. Vandromme par exemple, on ne peut se contenter de fournir un bâtiment au mal-logé; le logement décent doit être adapté aux évolutions de la société et répondre à des exigences de sécurité, de qualité et d’espace[[48]](#footnote-48). Le droit à l’habitat serait à promouvoir[[49]](#footnote-49). Le sociologue Y. Fijalkow insiste quant à lui sur les caractéristiques identitaires et symboliques de l’habitat[[50]](#footnote-50). La notion ne désigne pas une réalité uniforme. Il est permis de s’interroger sur ce que devrait être l’habitat d’une famille, au regard notamment des droits de l’enfant.

Le kot est le vocable belge pour désigner le logement que loue un étudiant (et où il vit une majorité du temps) sans pourtant être dans un contrat de bail de résidence principale.

L’occupation précaire revient à occuper un bien (où l’on vit) de manière temporaire sans qu’il existe de contrat de bail. Cette situation peut être réglée dans une convention d’occupation précaire, conclue entre le propriétaire et les occupants. Schématiquement, cette convention règle alors une situation intermédiaire, entre le squat pur et dur et le contrat de bail.

La Région de Bruxelles-Capitale permet ce type de convention lorsque des logements sociaux sont laissés vides pour une courte durée (pour une rénovation)[[51]](#footnote-51). Ce type de convention peut aussi être proposée par des squatteurs, qui ont pris possession d’un bien et veulent donner une officialisation minime à leur situation[[52]](#footnote-52).

Le squat est l’occupation illégale d’un immeuble, en dehors de tout accord ou convention. Cette pratique peut constituer une atteinte au droit de propriété. La pratique du squat est récemment devenue une infraction pénale en Belgique[[53]](#footnote-53). La jurisprudence internationale montre néanmoins parfois une certaine indulgence à l’égard des squatteurs[[54]](#footnote-54). Il faudra garder un œil, à l'avenir, sur la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme : si la question lui parvient, celle-ci pourrait considérer tout ou partie de la loi belge comme contraire à la Convention.

B. Habitation mobilière, habitat alternatif et discrimination

La deuxième partie de notre contribution met en lumière le traitement souvent défavorable réservé aux habitations mobilières. Elle souligne les contradictions du système belge, au regard notamment de ses obligations internationales et de son droit constitutionnel au logement.

* b. 1 : Quelle protection existe pour les habitations mobilières en Belgique ?

La protection du logement qui consiste en une habitation mobilière est une question controversée en Belgique. D’une part, les habitations mobilières sont clairement visées par le droit des baux, qui protège comme résidence principale les caravanes, les chalets mobiles, les bateaux, roulottes et même les emplacements de camping depuis fin 2002[[55]](#footnote-55). La loi de 1998 sur l’humanisation des expulsions vise aussi ce type de logement[[56]](#footnote-56).

D’autre part, le droit des familles et le droit des successions semblent eux se cantonner à la protection du logement immeuble, comme en attestent les articles 215, 745bis, 745octies et 915bis du Code Civil, emblématiques de la protection du logement de la famille dans ces matières. Le mot « immeuble » présent dans ces articles ne laisse que peu d’équivoque sur le sujet.

Plusieurs auteurs confirment cette exclusion des habitations mobilières. M. Verwilghen affirmait déjà, peu après les réformes de 1976 et 1981, la nécessité d’un immeuble pour bénéficier d’une protection[[57]](#footnote-57). E. Vieujean fait la même remarque en 1999[[58]](#footnote-58). H. Casman et M. Van Look notent l’absence de prise en considération des habitations mobilières par l’article 215 du Code civil et le régime primaire[[59]](#footnote-59). N. Geelhand de Merxem a présenté récemment les mêmes conclusions[[60]](#footnote-60).

Le montant des droits de succession à payer à l‘Etat est également une source d’interrogations. Synthétiquement, les Régions bruxelloise et flamande exonèrent l’habitation familiale de tout impôt successoral si celle-ci va au conjoint ou cohabitant légal[[61]](#footnote-61). La Wallonie le fait également depuis peu[[62]](#footnote-62). Des tarifs réduits sont également prévus par la Région Wallonne pour les descendants en ligne directe qui héritent du logement de la famille[[63]](#footnote-63). Or, ces régimes préférentiels, s’ils prennent pour base la notion d’habitation familiale en matière de successions, ne devraient s’appliquer qu’aux immeubles.

b.2. Cette différence de traitement est-elle une discrimination ?

Ce traitement différent des habitations mobilières, résultat d’une extension différente donnée au concept de logement par plusieurs branches du droit, pose évidemment question au regard des articles 10 et 11 de notre Constitution, ainsi qu’à l’égard de l’article 23 qui consacre le droit au logement pour tous. Ces différences de traitement pourraient-elles amener une sanction de la Cour constitutionnelle ? Sont-elles au contraire justifiées ? Les citoyens sont-ils suffisamment informés sur ces différences ?

La présente contribution n’a pas vocation à apporter les réponses à toutes ces questions, mais souhaite néanmoins les mettre en évidence. Il est notable que N. Geelhand de Merxem aie récemment proposé au législateur de modifier l’article 215 du Code Civil pour qu’il vise aussi les habitations mobilières[[64]](#footnote-64). Selon lui, leur exclusion constitue une discrimination non justifiable et va à l’encontre des articles 10 et 11 de notre Constitution.

b.3. La Belgique contrevient-elle à ses obligations internationales ?

L’inclusion seulement partielle du concept d’habitation mobilière dans les normes belges relatives au logement nous met en porte-à-faux à l’égard de nos obligations internationales. En effet, pour le comité européen des droits sociaux, une caravane est bien un logement[[65]](#footnote-65). J. Fierens précise que la Région wallonne ne semble pas le percevoir comme tel (alors qu’elle est pourtant la plus concernée par le phénomène)[[66]](#footnote-66), et que les deux autres Régions, tout en percevant la caravane comme un logement, n’ont pas adapté leurs exigences de salubrité en conséquence[[67]](#footnote-67). Notons que les définitions de « logement » proposées par les Régions (*cf. supra*) restent centrées sur le logement immobilier. Le Comité européen des droits sociaux lui n’inclut pas la notion d’immeuble dans la définition même qu’il donne du logement : “a dwelling which is structurally secure; safe from a sanitary and health point, i.e. it possesses all basic amenities, such as water, heating, waste disposal, sanitation facilities, electricity; not overcrowded and with secure tenure supported by law”[[68]](#footnote-68).

De plus, la Cour européenne des droits de l’homme protège aussi les habitations mobilières, par deux moyens indirects. D’une part, la Cour protège la vie privée et la vie familiale sur la base de l’article 8 de la Convention. Elle a toujours cherché à apprécier très concrètement l’existence d’une vie familiale à protéger. Elle peut donc accorder une protection à une famille ne vivant pas dans un bien immeuble[[69]](#footnote-69). D’autre part, la Cour protège la propriété sur la base de l’article 1 du premier protocole additionnel à la Convention. La propriété est entendue au sens large et vise aussi des espérances légitimes. Dans ce cadre, la Cour protège différents modes de vie, y compris des habitats précaires[[70]](#footnote-70). Il est donc permis de penser que les propriétaires d’habitat mobilier pourraient trouver dans cet article une base de protection.

Ainsi, il est permis de s’interroger sur la conformité au droit international (qui a primauté lorsque la norme de droit international a effet direct[[71]](#footnote-71)) de dispositions légales qui, à l’heure actuelle, ne semblent viser que les logements immeubles.

b.4. Quelle est la fréquence de ce type d’habitat ?

L’habitat mobilier n’est pas si rare. En effet, en 2012, les habitats de ce type représentaient un logement sur 500[[72]](#footnote-72). Fait intéressant, la plupart d’entre eux étaient établis en Wallonie. Dans sa thèse de doctorat, N. Bernard atteste que 10 000 à 12 000 personnes sont en situation de camping permanent en Wallonie[[73]](#footnote-73). Or, le camping permanent n’est qu’un type d’habitation mobilière parmi d’autres.

En 2001, un rapport réalisé dans le cadre d’une recherche financée par la Politique scientifique fédérale recensait déjà près de 7000 caravanes résidentielles, dont une majorité en Wallonie[[74]](#footnote-74). Plus récemment, la presse mentionne en 2016 le chiffre de 15 000 belges qui choisissent d’habiter dans des roulottes, caravanes ou yourtes[[75]](#footnote-75). Ces biens mobiliers constituent des logements pour bon nombre de familles précarisées.

b.5. Que dire des autres formes d’habitats alternatifs ?

Il importe de mentionner que les habitations mobilières ne sont pas les seules déclinaisons de l’habitat alternatif. Celui-ci peut aussi prendre place dans des immeubles, sous des formes diverses aux noms parfois exotiques (le cohousing, l’habitat solidaire, le timesharing,…). Les notaires de Belgique ont bien senti l’importance de ce nouveau courant et ont tenu en septembre 2017 le colloque « Opening doors » sur ce sujet[[76]](#footnote-76). Ces autres formes de l’habitat alternatif peuvent également se trouver mal encadrées par nos lois, voire être ignorées par elles.

Les Régions ont commencés à prendre la mesure de ce phénomène de société. La Flandre tente de s’ouvrir plus à ce type d’habitat[[77]](#footnote-77). La Wallonie a également mis en place une aide régionale[[78]](#footnote-78). Néanmoins, de nombreux freins à ce type d’habitat existent, notamment dans les matières de l’urbanisme et du droit des biens. Notons que les règles actuelles de la copropriété ne semblent pas non plus adaptées à ces situations nouvelles[[79]](#footnote-79).

La réflexion sur les habitats alternatifs et le souhait de trouver des solutions nouvelles face aux défis de la société actuelle (et au coût élevé de la propriété immobilière) laissent penser que ces nouvelles formes d’habitat et notamment le nombre d’habitations mobilières ne peuvent qu’augmenter. Les juristes du futur seront donc amener à s’y intéresser de plus en plus.

Conclusion

La première partie de notre contribution se veut un lexique critique du vocabulaire du logement. Nous l’avons conçue comme un outil pour encourager les praticiens à réfléchir aux nuances qui existent entre les différentes notions de logement et surtout à communiquer avec le public sur ce thème. Il serait bénéfique qu’une définition plus uniforme du logement (ainsi que du logement de la famille) émerge en droit belge.

Néanmoins, on peut s’interroger sur le niveau de pouvoir compétent pour générer une telle définition. Les régions, qui ont reçu la compétence du logement, semblent les plus avancées dans leur définition respective. Faut-il alors trois définitions du logement, chacune « uniforme seulement pour sa Région » ? Force est de constater cependant que le logement et surtout le logement familial restent aussi une préoccupation fédérale, et sont des concepts bien présents dans le Code civil national. À quel(s) législateur(s) revient-il alors de définir le logement ?

De plus, nous l’avons souligné, la notion trouve une autre définition au niveau international. Celle proposée par le Comité européen des droits sociaux, notamment, se veut plus large que nos tentatives belges. Il conviendrait de prendre en compte ces différents aspects pour proposer une (ou plusieurs[[80]](#footnote-80)) définition(s) du logement à la fois appropriée(s) au regard de nos engagements internationaux et accessible(s) au citoyen.

Cette/ces définition(s) devrai(en)t, en principe et en accord avec les enseignements de la deuxième partie de notre article, intégrer les habitations mobilières. Il serait également bon qu’elle ouvre la porte aux habitats alternatifs. En effet, ceux-ci sont une piste de réponse possible à certaines problématiques sociétales, parmi lesquelles le vieillissement de la population et le phénomène de rupture du lien social. Les habitats alternatifs devraient selon nous être encouragés et non pas, comme trop souvent à l’heure actuelle, découragés par la rigidité et la complexité du système.

*Aurélie Quintart*

*Collaboratrice scientifique ULiège*

1. B. Vian, *L’herbe rouge* (citation disponible sur <http://evene.lefigaro.fr/citations/mot.php?mot=logement>, 18 octobre 2017). [↑](#footnote-ref-1)
2. *Ibidem*. [↑](#footnote-ref-2)
3. La notion de logement apparait dans l’article 25 de la Déclaration universelle des droits de l’homme du 10 décembre 1948, l’article 11. 1 du Pacte international pour les droits économiques, sociaux et culturels du 16 décembre 1966 et les articles 16 et 31 de La charte Sociale européenne (révisée) de 18 octobre 1961. Précisons que l’article 31 de la Charte révisée consacre explicitement le droit au logement, mais la Belgique a émis une réserve sur celui-ci. Néanmoins, le Comité européen des droits sociaux considèrent que l’article 16 contient aussi une obligation pour l’Etat de mettre en œuvre le droit au logement. See European Roma Rights Centre (ERRC) v. Bulgaria, Complaint No. 31/2005, decision on the merits of 18 Octobre 2006, available on <http://www.errc.org>. [↑](#footnote-ref-3)
4. B. HUBEAU et T. VANDROMME, « Afdeling 1 : Wonen en huren en de grondrechten. §1 Het grondrecht op behoorlijke huisvesting », *Handboek. Algemeen Huurrecht*, M. DAMBRE, B. HUBEAU et S. STIJNS (dir.), Bruges, die Keure, 2015, p. 70. [↑](#footnote-ref-4)
5. C.C., 31 juillet 2013, n°110/2013, B. 2.1 (disponible sur le site <http://www.const-court.be/>, dernière consultation le 6 avril 2017). [↑](#footnote-ref-5)
6. *Ibidem*. [↑](#footnote-ref-6)
7. Voy. notamment N. BERNARD, « (in)suffisamment souples et évolutives, les normes wallonnes de salubrité ? », *Echos log*., août 2012, n°2, pp. 3-6 et N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d’évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006, pp. 78- 79 et 108-122. [↑](#footnote-ref-7)
8. N. BERNARD, « La question de la superficie minimale au croisement des polices du logement et de l’urbanisme », *Echos log*., mai 2015, n°2, p. 9. [↑](#footnote-ref-8)
9. Voy. à ce sujet N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d’évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006, p. 504, T. VANDROMME, « Actualiteit. De hype van cohousing », *rechtskundig Weekblad* 2016-2017, 26 november 2016, n° 13, p. 482, Comité éditorial, « Crise du logement. D’alternatives en perspectives », *Echos log*., août 2012, n°2, p.2 et « Et si nous habitions autrement ? », Malonne, éditions Feuilles Familliales, (avec le soutien de la fondation roi Baudoin, Région wallonne, Loto et Communauté française), 2001, 111 p. [↑](#footnote-ref-9)
10. La formulation même de l’article 215 montre qu’il s’agit d’un seul logement, « le principal ». Au surplus, E. Vieujean rappelle ce caractère d’unicité dans E. Vieujean, « Protection du logement principal de la famille contre le conjoint », *Le logement familial*, P. DELNOY, Y.-H. LELEU et E. VIEUJEAN (dir.), Bruxelles, Kluwer, 1999, pp. 42-44. [↑](#footnote-ref-10)
11. Voy. V. LYSSENS-DANNEBOOM and D. MORTELMANS (University of Antwerp), “Living Apart Together and Money: New Partnerships, Traditional Gender Roles”, Journal of Marriage and Family 76 (October 2014), pp. 949-966 et E. LAPIERRE-ADAMCYK, C. Le BOURDAIS et V. MARTIN, « Familles et réseau familial extra-résidentiel : une réflexion sur les limites de la définition statistique de la famille », Cahiers québécois de démographie, vol. 38, n°1, 2009, pp. 5-39. [↑](#footnote-ref-11)
12. E. Vieujean, « Protection du logement principal de la famille contre le conjoint », *Le logement familial*, P. DELNOY, Y.-H. LELEU et E. VIEUJEAN (dir.), Bruxelles, Kluwer, 1999, p. 41. [↑](#footnote-ref-12)
13. *Ibidem*, pp. 41-42. [↑](#footnote-ref-13)
14. La réforme imminente dans la matière des successions n’apporte pas de modifications notables au vocabulaire utilisé. [↑](#footnote-ref-14)
15. L. GRISARD de la ROCHETTE, « Le sort du logement familial en cas de décès d’un partenaire : vers la création d’un statut du logement familial, transcendant les différents statuts de couple ? Analyse du droit belge et comparé (France, Québec) », mémoire dirigé par J. SOSSON, 2015-2016, p.3 (disponible sur le site <https://dial.uclouvain.be/memoire/ucl/fr/>, dernière consultation le 5 avril 2017). [↑](#footnote-ref-15)
16. Pour la notion de « présentement », Mme Grisard de la Rochette renvoie à l’ouvrage suivant : Y.-H. LELEU et Raucent, « Régimes matrimoniaux-La réforme de 1976 », *Rép. not*., tome V, Les régimes matrimoniaux, livre 2, Bruxelles, Larcier, 2002, p. 245. [↑](#footnote-ref-16)
17. L. GRISARD de la ROCHETTE, « Le sort du logement familial en cas de décès d’un partenaire : vers la création d’un statut du logement familial, transcendant les différents statuts de couple ? Analyse du droit belge et comparé (France, Québec) », mémoire dirigé par J. SOSSON, 2015-2016, p.3 (disponible sur le site <https://dial.uclouvain.be/memoire/ucl/fr>, dernière consultation le 5 avril 2017). [↑](#footnote-ref-17)
18. P. DELNOY, «Le régime successoral du logement familial », *Le logement familial*, P. DELNOY, Y.-H. LELEU et E. VIEUJEAN (dir.), Bruxelles, Kluwer, 1999, p. 257.   [↑](#footnote-ref-18)
19. Les Régions travaillent actuellement à réformer cette nouvelle matière, à des rythmes différents. Voy. par exemple le site <https://www.belgium.be/fr/logement/location> (dernière consultation le 5 avril 2017), qui renvoie vers les sites des Régions. Pour la Wallonie : <http://spw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/location/bail>. [↑](#footnote-ref-19)
20. T. PAPART, « Baux relatifs à la résidence principale », *Le logement familial*, P. DELNOY, Y.-H. LELEU et E. VIEUJEAN (dir.), Bruxelles, Kluwer, 1999, pp. 294-298. [↑](#footnote-ref-20)
21. Y. NINANE et C. EYBEN, « Le champ d’application de la loi : panorama et incertitudes », *Le bail de résidence principale*, G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, Bruxelles, La charte, 2006, pp. 42-75. [↑](#footnote-ref-21)
22. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck-Larcier, 1995, n°28, in *ibidem*, p. 60. [↑](#footnote-ref-22)
23. Voy. B. HUBEAU et T. VANDROMME, « Afdeling 1 : Wonen en huren en de grondrechten. §1 Het grondrecht op behoorlijke huisvesting », M. DAMBRE, B. HUBEAU et S. STIJNS, *Handboek. Algemeen Huurrecht*, Bruges, die Keure, 2015, p. 64. [↑](#footnote-ref-23)
24. N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement. Chronique de jurisprudence*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 47-51. [↑](#footnote-ref-24)
25. C.C., 26 novembre 2009, n°189/2009 (disponible sur le site <http://www.const-court.be/>, dernière consultation le 5 avril 2017). [↑](#footnote-ref-25)
26. Y. NINANE et C. EYBEN, « Le champ d’application de la loi : panorama et incertitudes », *Le bail de résidence principale*, G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, Bruxelles, La charte, 2006, p. 52 et N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d’évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006, p. 504. [↑](#footnote-ref-26)
27. L. VAN RUYMBEKE, “La Belgique brique par brique », in *Echos log*., août 2012, n°2, p. 49. [↑](#footnote-ref-27)
28. *Ibidem*. [↑](#footnote-ref-28)
29. C.-E. de FRESART, « Bail et couple font-ils toujours bon ménage ? Propos sur le bail du logement principal de la famille et l’article 215 §2 du Code civil », *Le bail de résidence principale*, G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, Bruxelles, La charte, 2006, p. 275. [↑](#footnote-ref-29)
30. *Ibidem*. [↑](#footnote-ref-30)
31. M. BOURGEOIS, « La régionalisation partielle de l’impôt des personnes physiques », Revue de fiscalité régionale et locale, 2014/4, pp. 289-294. [↑](#footnote-ref-31)
32. M. BOURGEOIS, « La régionalisation partielle de l’impôt des personnes physiques », Revue de fiscalité régionale et locale, 2014/4, pp. 288-290. [↑](#footnote-ref-32)
33. *Ibidem*, p. 290. [↑](#footnote-ref-33)
34. *Ibidem*, p. 291. [↑](#footnote-ref-34)
35. B. HUBEAU et T. VANDROMME, « Afdeling 1 : Wonen en huren en de grondrechten. §1 Het grondrecht op behoorlijke huisvesting », *Handboek. Algemeen Huurrecht*, M. DAMBRE, B. HUBEAU et S. STIJNS, Bruges, die Keure, 2015, p. 70. Voy. aussi T. VANDROMME, « een aanzet tot een concrete invulling van het grondrecht op wonen als resultaatsverbintenis », *Recht op wonen : naar een resultaats-verbintenis ? Droit au logement : vers une obligation de résultat ?* , N. BERNARD et B. Hubeau (eds.), Bruges, die Keure, 2013, pp. 167-168. [↑](#footnote-ref-35)
36. Y. NINANE et C. EYBEN, « Le champ d’application de la loi : panorama et incertitudes », *Le bail de résidence principale*, G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, Bruxelles, La charte, 2006, pp. 91-110. [↑](#footnote-ref-36)
37. En 2012, 141 000 personnes étaient en attente d’un logement social, selon L. VAN RUYMBEKE, “La Belgique brique par brique », in *Echos log*., août 2012, n°2, p. 48. Voy. aussi C. FOURIE, « Het standpunt van het vredegerecht van het kanton Landen-Zoutleeuw », *Les expulsions de logement. Uithuiszettingen*, N. BERNARD (ed.), coll. « Les dossiers du journal des juges de paix et de police. Dossiers tijdschrift van de vrede-en politierechters », n°14, Bruxelles, la Charte, 2011, pp. 138-141. [↑](#footnote-ref-37)
38. Rapport de la Fondation Roi Baudoin, *L’enfant dans la famille recomposée*, 2008, pp. 11 et 31 et « Rubrique Jurisprudence », Civ. Bruxelles (réf), 19 juin 2002, in *Echos log*., février 2004, n°1, p. 30. [↑](#footnote-ref-38)
39. Voy. notamment N. BERNARD, «  Les enfants (non signataires) ont-ils le droit de poursuivre le bail de logement social de leur auteur (décédé) ? », obs. sous Civ. Bruxelles (LXXV), 29 novembre 2012 et J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 14 janvier 2013, *Jurim Pratique,* vol. 2, 2013, Larcier, pp. 412-413 (disponible sur <https://dial.uclouvain.be>, dernière consultation le 23 janvier 2017) et N. MOONS, « The right to housing in Flanders-Belgium: international human rights law and concepts as stepping stones to more effectiveness”, Anvers, 2016, pp. 13-21 (Thèse de doctorat non encore publiée). [↑](#footnote-ref-39)
40. Article 1er de la Loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques. [↑](#footnote-ref-40)
41. Article 3 de la Loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques. [↑](#footnote-ref-41)
42. La notion d’absence temporaire n’est pas sans rappeler la jurisprudence de la Cour d’appel de Mons, qui considère que le logement familial existe toujours même si le fils est parti effectuer son service militaire et que le père y vit seul. Voy. Mons, 18 octobre 1977, commenté in *Cinq années d’application de la réforme des régimes matrimoniaux. Partie 2 : Documentation*, Journée d’étude à l’U.C.L. (centre de droit patrimonial de la famille) du 27 novembre 1981, pp. 129-130. [↑](#footnote-ref-42)
43. Article 1er, 3° du code Wallon du logement et de l’habitat durable. [↑](#footnote-ref-43)
44. Cette définition peut être trouvée dans le *Glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques* (disponible sur le site <https://urbanisme.irisnet.be>, dernière consultation le 28 septembre 2017). [↑](#footnote-ref-44)
45. Voy. le code flamand de l’aménagement du territoire, T4-H1, art. 4. 1. 1 16° (disponible sur <https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Wetgeving/Vlaamse-Codex-RO>, dernière consultation le 29 septembre 2017). [↑](#footnote-ref-45)
46. Le mot « kot » est un mot belge, qui est issu du néerlandais et signifie à l’origine « chambre », voy. <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/kot/>, dernière consultation le 26 septembre 2017. [↑](#footnote-ref-46)
47. Voy. notamment N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d’évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006, pp. 476-480 et T. Vandromme, « Le contrôle de qualité de l’habitat en région flamande », *Echos log*., mai 2015, n° 2, pp. 14-18. [↑](#footnote-ref-47)
48. T. Vandromme, « Le contrôle de qualité de l’habitat en région flamande », *Echos log*., mai 2015, n° 2, pp. 14-15. [↑](#footnote-ref-48)
49. N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d’évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006, pp. 480 et 522. [↑](#footnote-ref-49)
50. Y. FIJALKOW, *Sociologie du logement*, Editions la découverte, Paris, 2011, p. 3. [↑](#footnote-ref-50)
51. Voy. N. BERNARD, « L’obligation de relogement pour les agences immobilières sociales aussi (note sous J.P. Ixelles (2e ch.), 15 mai 2012) », *Jurim Pratique*, vol. 3, 2012, p. 237 (disponible sur le site <https://dial.uclouvain.be>, dernière consultation le 6 avril 2017). [↑](#footnote-ref-51)
52. J.P. Etterbeek, 27 décembre 2016, n° 16A3990. [↑](#footnote-ref-52)
53. Voy. la loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui du 18 octobre 2017. Cette loi est entrée en vigueur le 16 novembre 2017. [↑](#footnote-ref-53)
54. M. UHRY, « Les expulsions locatives en Europe. Enjeux, éclairage juridique et dispositifs de prévention », *Les expulsions de logement. Uithuiszettingen*, N. BERNARD (ed.), coll. « Les dossiers du journal des juges de paix et de police. Dossiers tijdschrift van de vrede-en politierechters », n°14, Bruxelles, la Charte, 2011, p. 204 et N. BERNARD, « Refuser l’expulsion de logement au nom de l’ordre public : pour les squatteurs aussi ? Cour européenne des droits de l’homme, décision Société Cofinfo c. France, 12 octobre 2010 » (disponible sur <http://dial.uclouvain.be/>, dernière consultation le 28 octobre 2016). [↑](#footnote-ref-54)
55. Y. NINANE et C. EYBEN, « Le champ d’application de la loi : panorama et incertitudes », *Le bail de résidence principale*, G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, Bruxelles, La charte, 2006, pp. 52 et 61 et N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement. Chronique de jurisprudence*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 504. [↑](#footnote-ref-55)
56. Il s’agit de la loi du 30 novembre 1998, qui modifie le Code judiciaire. C’est l’article 1344ter § 1 du Code judiciaire qui détermine son champ d’application. [↑](#footnote-ref-56)
57. M. VERWILGHEN, « Le logement et la famille en droit belge », *Extrait des annales de Droit de Louvain*, t. XLII, n°2-3, 1982, p. 75. [↑](#footnote-ref-57)
58. E. Vieujean, « Protection du logement principal de la famille contre le conjoint », *Le logement familial*, P. DELNOY, Y.-H. LELEU et E. VIEUJEAN (dir.), Bruxelles, Kluwer, 1999, p. 44. [↑](#footnote-ref-58)
59. H. CASMAN, « Protection du logement de la famille », *Régimes matrimoniaux*, H. CASMAN et M. VAN LOOK p. 65 (disponible sur le site <http://www.jura.be>, dernière consultation le 7 avril 2017). [↑](#footnote-ref-59)
60. N. GEELHAND de MERXEM, « Suggestion 6. Modification à l’article 215 du code civil », *Répertoire Notarial, Suggestions de lois faites au législateur en matière notariale. Un état des difficultés rencontrées dans la pratique notariale. Pistes de solutions/ Wetsvoorstellen in notariële zaken ter attentie van de wetgever. Een overzicht van knelpunten uit de notariële praktijk. Proeve van oplossing*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 55-56. [↑](#footnote-ref-60)
61. X., « Cohabitation et héritage: cohabitation légale contre cohabitation de fait », (disponible sur <http://www.kluwereasyweb.be/documents/voorbeeld-artikels/20140602-successie-succession-erbschaftssteuer.xml?lang=fr>, dernière consultation le 27 juin 2016) et M. REGOUT, « Exonération des droits de succession sur l’habitation familiale pour le conjoint ou cohabitant survivant », (disponible sur le site <http://www.legalworld.be>, dernière consultation le 7 avril 2017). La presse belge a beaucoup véhiculé ces informations. Voy. notamment J. MINET, « Bruxelles aussi exonère le logement familial de droits de succession», 23/01/2013 (disponible sur le site <http://plusmagazine.levif.be/droit-et-argent/bruxelles-aussi-exonere-le-logement-familial-de-droits-de-succession/article-normal-462447.html>, dernière consultation le 27 juin 2016). [↑](#footnote-ref-61)
62. Voy. la déclaration de politique régionale wallonne 2017-2019 et l’article 55*quinquies* du Code de Succession. [↑](#footnote-ref-62)
63. Décret du 11 avril 2014 en matière de droits d’enregistrement, d’hypothèque, de greffe et de procédure fiscale wallonne et modifiant le décret du 19 septembre 2013 portant des dispositions fiscales diverses. Voy. aussi M. REGOUT, « Exonération des droits de succession sur l’habitation familiale pour le conjoint ou cohabitant survivant », (disponible sur le site <http://www.legalworld.be>, dernière consultation le 7 avril 2017) et « Une transmission successorale du logement familial fiscalement optimisée », (disponible sur le site : <http://moneystore.be/2016/transmission/transmission-successorale-logement-familial-fiscalement-optimise>, consulté le 27 juin 2016). [↑](#footnote-ref-63)
64. N. GEELHAND de MERXEM, « Suggestion 6. Modification à l’article 215 du code civil », *Répertoire Notarial, Suggestions de lois faites au législateur en matière notariale. Un état des difficultés rencontrées dans la pratique notariale. Pistes de solutions/ Wetsvoorstellen in notariële zaken ter attentie van de wetgever. Een overzicht van knelpunten uit de notariële praktijk. Proeve van oplossing*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 55-56. [↑](#footnote-ref-64)
65. Voy. J. FIERENS, « S’il te plaît, dessine- moi un logement », *Recht op wonen : naar een resultaats-verbintenis ? Droit au logement : vers une obligation de résultat ?* , N. BERNARD et B. Hubeau (eds.), Bruges, die Keure, 2013, p. 139 et B. HUBEAU et T. VANDROMME, « Afdeling 1 : Wonen en huren en de grondrechten. §1 Het grondrecht op behoorlijke huisvesting », *Handboek. Algemeen Huurrecht*, M. DAMBRE, B. HUBEAU et S. STIJNS, Bruges, die Keure, 2015, p. 60. Les auteurs expliquent que la Belgique a déjà été condamnée dans le cadre d’atteinte au droit au logement des possesseurs de caravanes (Comité européen des droits sociaux, procédure du 21 mars 2012, n 62/2010, fédération internationale des Ligues des Droits de l’Homme c. Belgique). [↑](#footnote-ref-65)
66. L. VAN RUYMBEKE, “La Belgique brique par brique », *Echos log*., août 2012, n°2, p. 49. [↑](#footnote-ref-66)
67. J. FIERENS, « S’il te plaît, dessine- moi un logement », *Recht op wonen : naar een resultaats-verbintenis ? Droit au logement : vers une obligation de résultat ?* , N. BERNARD et B. Hubeau (eds.), Bruges et Bruxelles, la Charte, 2013, pp. 139-140. [↑](#footnote-ref-67)
68. Telle est la définition du logement adéquat/décent donnée par le Comité, voy. E.R.R.C. v. Italy, Complaint No. 27/2004, decision on the merits of 7 December 2005, p. 9. Une définition similaire est donnée dans E.R.R.C. v. Bulgaria, Collective Complaint 31/2005, decision on the merits 25 March 2014, p. 10. [↑](#footnote-ref-68)
69. T. VANDROMME, « een aanzet tot een concrete invulling van het grondrecht op wonen als resultaatsverbintenis », *Recht op wonen : naar een resultaats-verbintenis ? Droit au logement : vers une obligation de résultat ?* , N. BERNARD et B. Hubeau (eds.), Bruges, die keure, 2013, p. 159 et M. UHRY, « Les expulsions locatives en Europe. Enjeux, éclairage juridique et dispositifs de prévention », *in* N. BERNARD (ed.), « Les expulsions de logement. Uithuiszettingen », coll. « Les dossiers du journal des juges de paix et de police. Dossiers tijdschrift van de vrede-en politierechters », n°14, Bruxelles, la Charte, 2011, pp. 204-205. [↑](#footnote-ref-69)
70. Voy. notamment Cour eur. D. H., arrêt Öneryildiz c. Turquie, 30 novembre 2004, req. n°48939/99. [↑](#footnote-ref-70)
71. Nous renvoyons à l’arrêt concernant la fromagerie franco-suisse Le Ski, rendu le 27 mai 1971 par notre Cour de cassation. [↑](#footnote-ref-71)
72. L. VAN RUYMBEKE, “La Belgique brique par brique », *Echos log*., août 2012, n°2, p. 49. [↑](#footnote-ref-72)
73. N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d’évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006, pp. 477-478. Notons que N. MOONS dénombre lui environ 1000 ménages en caravane en Flandres et à Bruxelles, voy. N. MOONS, « The right to housing in Flanders-Belgium: international human rights law and concepts as stepping stones to more effectiveness”, Anvers, 2016, p. 9 (Thèse de doctorat non encore publiée). [↑](#footnote-ref-73)
74. D. VANNESTE, I. THOMAS et L. GOOSSENS (dir.), « ENQUÊTE SOCIO-ECONOMIQUE 2001

    MONOGRAPHIES. Le logement en Belgique », p. 65 (disponible sur le site <http://statbel.fgov.be/fr/binaries/mono_200102_fr%5B1%5D_tcm326-35799.pdf>, dernière consultation le 12 avril 2017). [↑](#footnote-ref-74)
75. G. GUILBERT, *Yourte, roulotte, tiny house: que dit la loi?,* 2 novembre 2016 (disponible sur <https://www.rtbf.be/info/societe/detail_yourtes-roulottes-chalets-que-dit-la-loi>?, dernière consultation le 26 septembre 2017). [↑](#footnote-ref-75)
76. Voy. Notarieel Congres/Congrès des notaires, Opening doors, Gent, 2017, Larcier, 543 p. [↑](#footnote-ref-76)
77. T. VANDROMME, « Actualiteit. De hype van cohousing », *rechtskundig Weekblad* 2016-2017, 26 november 2016, n° 13, p. 482. [↑](#footnote-ref-77)
78. Voy. M. de MOL, « Formes alternatives de logement : au-delà des murs, l’habitat », *Echos log*., août 2012, n°2, p. 19. [↑](#footnote-ref-78)
79. Voy. L. DOORNAERT, « Cohousing in de notariële praktijk”, Not. Fisc. M., 2017/4, pp. 86-101 et Notarieel Congres/Congrès des notaires, Opening doors, Gent, 2017, Larcier, 543 p. [↑](#footnote-ref-79)
80. Nous nous plaçons ici dans l’hypothèse d’une définition uniformisée (et élargie) par Région. [↑](#footnote-ref-80)