



"Les normes de salubrité face aux évolutions de la matière du logement. Vers une nécessaire adaptation ? "

Bernard, Nicolas

CITE THIS VERSION

Bernard, Nicolas. *Les normes de salubrité face aux évolutions de la matière du logement. Vers une nécessaire adaptation ?* . In: *Aménagement, environnement, urbanisme et droit foncier : revue d'études juridiques*, , no.2, p. 71-83 (2012) <http://hdl.handle.net/2078.3/152579>

Le dépôt institutionnel DIAL est destiné au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques émanant des membres de l'UCLouvain. Toute utilisation de ce document à des fins lucratives ou commerciales est strictement interdite. L'utilisateur s'engage à respecter les droits d'auteur liés à ce document, principalement le droit à l'intégrité de l'œuvre et le droit à la paternité. La politique complète de copyright est disponible sur la page [Copyright policy](#)

DIAL is an institutional repository for the deposit and dissemination of scientific documents from UCLouvain members. Usage of this document for profit or commercial purposes is strictly prohibited. User agrees to respect copyright about this document, mainly text integrity and source mention. Full content of copyright policy is available at [Copyright policy](#)

Les normes de salubrité face aux évolutions de la matière du logement. Vers une nécessaire adaptation?

Nicolas BERNARD

Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis¹

I. Introduction

1. A l'heure où la crise du logement ne semble pas, malgré les efforts entrepris, refluer significativement, des formules émergentes d'habitat connaissent un véritable engouement, aussi massif que – à notre estime – justifié. Habitats groupés², habitats intergénérationnels³, habitat mobile des gens du voyage⁴, habitat permanent en campings⁵, occupations précaires de logements vides⁶... ils sont nombreux les dispositifs qui tentent d'apporter une solution originale aux problèmes endémiques que l'on connaît en cette matière. Seulement, entre autres difficultés juridiques, ces mécanismes font face à des normes de salubrité – au sens large – qui ont été conçues dans un tout autre contexte. Peu adaptées dès lors à ces formules inédites d'habitat, ces prescriptions (hauteur sous plafond, superficie, etc.) sont susceptibles par conséquent d'en freiner le bon développement.

Comment concilier dès lors le nécessaire respect d'un corpus réglementaire commun, incontestable vecteur de dignité humaine (car, précisément, imposant à tous des normes d'un niveau élevé) avec la souplesse que requiert dans une certaine mesure la mise en place de mécanismes novateurs, lesquels par surcroît rencontrent *déjà* leur public sur le terrain? Telle est l'interrogation, cardinale (mais en forme d'aporie – apparente), que la présente contribution se propose d'instruire, en braquant le projecteur plus particulièrement sur la Région wallonne (et, en particulier, sur l'importante réforme du Code du logement promulguée le 9 février dernier⁷).

II. Les vertus traditionnellement associées à la figure de la norme (en matière de qualité des logements)

II.1. Encadrer la volonté des parties (et, partant, le rapport de forces)

2. Dans le débat sur l'éventuelle redéfinition des règles de salubrité en fonction de l'émergence de dispositifs innovants d'habitat, un préalable s'impose: le rappel du rôle rempli par le concept même de norme, appliqué en particulier au domaine du logement.

3. Dans la matière de l'habitat, comme dans d'autres, la norme assume une fonction essentielle: elle délimite le périmètre de la volonté des parties. De fait, la figure du contrat n'est égalitaire qu'en apparence. Sous couvert d'échange libre de consentements éclairés, celui-ci dissimule d'indéniables rapports de forces. L'une des parties à la convention a toujours un intérêt supérieur à l'autre à ce que l'affaire se conclue, voire un véritable besoin, vital. Et c'est précisément pour éviter que celui des cocontractants qui se trouve ainsi dans une position de surplomb puisse en abuser que la norme installe une série de garde-fous.

Par la vulnérabilité extrême sur le plan contractuel qui caractérise ceux qu'elle frappe en privant ceux-ci de toute marge de négociation, la misère fait invariablement l'objet d'une exploitation aussi éhontée que massive. Et, en raison de l'impact négatif qu'il exerce sur des domaines connexes (tels que la santé des occupants, la scolarité des enfants ou encore la stabilité du noyau familial), un logement – fortement – dégradé fonctionne, on ne le sait que trop bien, comme un «ac-

1. L'auteur a bénéficié des commentaires avisés et amicaux de Sébastien Fontaine, Luc Jandrain et Paul-Emile Héryn, qu'il tient dès lors à remercier.
2. Voir B. DEBUIGNE et P. THYS, «Habitat groupé et communauté», *Revue nouvelle*, 2008, n° 2, pp. 62 et s., ainsi que N. BERNARD, «L'habitat groupé pour personnes en précarité sociale: et si on arrêta de pénaliser la solidarité?», *Échos log.*, 2007, n° 3, pp. 1 et s.
3. Cf. N. BERNARD, «Intergenerational housing as a new vector of social cohesion», in *Built Environment: Design, Management and Applications*, sous la direction de Paul S. Geller, Nova Science Publishers, 2010, pp. 307 et s.
4. Voir C. ROMAINVILLE et N. BERNARD, «Le droit à l'habitat des gens du voyage», in *Le droit et la diversité culturelle*, sous la direction de J. Ringelheim, Bruxelles, Bruylant, 2011, pp. 745 et s.
5. Cf. D. PRAÏLE, «L'habitat en campings et parcs résidentiels en Wallonie: question sociale, enjeux sociaux, rapport à l'habitat», in *Le logement dans sa multidimensionnalité: une grande cause régionale*, sous la direction de N. Bernard et Ch. Mertens, Namur, Publications de la Région wallonne, 2005, pp. 66 et s., de même que N. BERNARD, «La problématique des campings permanents en Wallonie. Zones de non droit ou lieux d'expérimentation sociale?», in *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, sous la direction de Y. Maury, Bruxelles, Bruylant, 2009, pp. 345 et s.
6. Voir Th. DAWANCE, «Le squat collectif autogéré, une réponse à la crise urbaine», *Revue nouvelle*, 2008, n° 2, pp. 30 et s., ainsi que N. BERNARD, «Le squat, réappropriation alternative de l'espace urbain et vecteur du droit au logement», in *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, sous la direction de Y. Maury, Bruxelles, Bruylant, 2009, pp. 229 et s.
7. Décr. parl. w. du 9 février 2012 modifiant le Code wallon du logement (*M.B.*, 9 mars 2012).

célérateur» de pauvreté immanquablement.

4. Si, concrètement, les normes de salubrité n'existaient pas, on n'aurait d'autre choix que de valider les contrats de bail portant sur des taudis par exemple. Or, il se trouvera toujours, étranglés par la contingence matérielle, des ménages précarisés pour accepter le premier bien venu, quel que soit son état. C'est déjà le cas aujourd'hui dans un grand nombre de situations, en dépit de la présence d'un arsenal de prescriptions juridiques relativement sévères; qu'en serait-il alors si celles-ci, tout simplement, n'étaient jamais apparues? Non seulement il est défendu au bailleur de mettre sur le marché un bien non conforme aux exigences de qualité, mais le locataire ne peut pas davantage accepter celui-ci, quand bien même le mauvais état du bien ne l'incommoderait pas plus que ça. On est ici en présence d'une problématique qui dépasse l'intérêt personnel du preneur, pour regarder la collectivité dans son ensemble. Sont en effet en jeu des impératifs de santé publique, au cas où le locataire contracterait une maladie dans cet environnement malsain⁸, de la même manière que la politique de la jeunesse est concernée au premier chef si, d'aventure, la disqualification (avancée) de l'habitation devait justifier un placement des enfants. Les répercussions, on le voit, sont largement macro-sociales.

II.2. Le droit constitutionnel à un logement décent

5. A preuve ou à témoin, ce n'est pas le «droit au logement» (tout court) que la Constitution a consacré en son article 23, mais le «droit à un logement *décent*». C'est, du reste, sous une bannière similaire que la France a, par l'entremise de son Conseil constitutionnel, érigé le droit au logement (absent pourtant de la charte fondamentale du pays) en un «objectif de valeur constitutionnelle»⁹.

Loin d'être anodine, cette décision traduit la priorité – la plus haute – que les autorités assignent à cette question. Ce parti-pris fait de la qualité des lieux la vertu première – et indissociable – d'une habitation. Le Constituant aurait très bien pu, à la place, mettre l'accent sur le caractère accessible financièrement du bien, sur son adaptation au handicap, sur son inser-

tion dans un environnement de qualité, sur la sécurité d'occupation dans le temps qu'il doit procurer ou encore sur ses performances énergétiques, entre autres; il a préféré plutôt jeter son dévolu sur l'adjectif «décent»¹⁰.

6. Au demeurant, le choix du vocable «décent» est lui-même révélateur. Initialement, c'est l'adjectif «adéquat» qui devait flanquer ce droit au logement constitutionnellement reconnu. *In fine*, toutefois, on lui a préféré l'épithète «décent», au motif que «le terme adéquat indique une relation entre le logement et le niveau de vie atteint par l'intéressé [tandis que] l'adjectif décent vise la qualité du logement par rapport à une norme sociale plus générale»¹¹.

Se manifeste ici de manière éloquent le souci du Constituant de se déprendre d'un certain relativisme et de ne point tolérer des standards de qualité à géométrie variable, qu'on modulerait en fonction de l'état de fortune de l'occupant. La norme, par essence, est une; pour émanciper véritablement, elle se doit de proposer un horizon qui puisse être commun à tous. Le principe d'intégration sociale, plus généralement, est radicalement incompatible avec l'idée même de logements à deux vitesses. Pas de sous-logements pour les démunis, qui ne sont pas des sous-hommes. Pas de normes au rabais pour ceux qui n'auraient pas les moyens de s'offrir un habitat plus confortable. Pourquoi en effet n'auraient-ils pas le droit, en raison d'accidents de vie ou par simple déterminisme social et familial, de postuler une même qualité d'existence que les autres? A cet égard, il ne relève nullement du hasard que les paramètres de salubrité afférents aux logements de transit¹² et d'insertion¹³ soient parfaitement identiques à ceux qui régissent les habitations traditionnelles.

7. Il est une autre conséquence, majeure, associée à l'accolement du caractère explicitement «décent» au droit au logement promulgué par notre charte fondamentale. Cette décision a eu pour effet, sur le plan judiciaire, de lester d'un poids massif les exigences de salubrité portées par les Régions. La question qui se posait, en l'espèce, pouvait se résumer comme suit: ces normes relèvent-elles de l'ordre public¹⁴? L'enjeu est crucial: dans l'affirmative, le juge de paix interve-

8. «L'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, celle qui, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général» (C.E. (XIII^e ch.), 21 février 2002, Dejardin, n° 103.845). Voir sur le thème, Ph. VERSAILLES, «La lutte contre les logements insalubres à travers la jurisprudence du Conseil d'État», *Échos log.*, 2008, n° 4, pp. 31 et s.

9. C.C., 19 janvier 1995, n° 94.359 DC (Loi relative à la diversité de l'habitat), *Rec.*, p. 176 et A.D., 1995, p. 455, note B. JORION. Cf. ég. C.C., 29 juillet 1998, n° 98-403 DC (Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions), *Rec.*, p. 276 et Paris, 15 septembre 1995, *D.*, 1995, p. 224. Voir sur le thème, H. PAULIAT, «L'objectif constitutionnel de droit à un logement décent: vers le constat de décès du droit de propriété?», *D.*, 1995, p. 284.

10. Voir sur la question Ph. VERSAILLES, «Le droit au logement, essai d'une définition en droit belge», in *Droit au logement et perte de logement*, sous la direction d'I. Brandon *et al.*, Bruxelles, Loi et société, 1994, pp. 239 et s.

11. Révision du titre II de la Constitution, en vue d'y insérer un article 24bis relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, *Doc. parl.*, Sén., sess. extr. 1991-1992, n° 100-2/9, p. 11.

12. Art. 4, § 5, A. Gouv. w. du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit (*M.B.*, 4 septembre 2007) et art. 4, § 4, A. Gouv. w. du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit (*M.B.*, 13 mars 1999).

13. Art. 4, § 5, A. Gouv. w. du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion (*M.B.*, 4 septembre 2007) et art. 4, § 4, A. Gouv. w. du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion (*M.B.*, 13 mars 1999).

14. Rappelons que, non définie légalement, la loi d'ordre public doit se comprendre, selon une jurisprudence ancienne et constante de la Cour de cassation, comme

nant en matière de bail de résidence principale ne saurait, contrairement à ce que soutiennent certains¹⁵, se comporter en étranger par rapport à la réglementation régionale¹⁶ (d'autant moins que, désormais, c'est «sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences» que le bien loué doit répondre aux exigences fédérales de qualité¹⁷).

Concrètement, le sceau d'ordre public attaché aux réglementations régionales conférerait à la nullité un caractère *absolu*, empêchant par là toute confirmation par le preneur (celui-ci n'a donc d'autre possibilité que d'évacuer, sans délai, les lieux quand bien même il désirerait malgré tout y demeurer) et, à la fois, contraignant le juge de paix à soulever d'office la nullité¹⁸. A titre de comparaison, la législation fédérale sur le bail de résidence principale offre au preneur confronté à un problème d'insalubrité une double possibilité: soit rester dans la place et exiger du propriétaire l'exécution des travaux (agrémentée éventuellement d'une diminution de loyer en attendant celle-ci), soit demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts¹⁹. Qu'en est-il dès lors?

Cette interrogation, la jurisprudence (flamande) l'a particulièrement instruite²⁰. La corrélation entre normes de qualité et droit constitutionnel au logement, tout d'abord, est solidement établie²¹. Ce constat fait-il automatiquement des normes de qualité portées par le Code flamand du logement des règles d'ordre public? Unaniment, la réponse est positive. Pourquoi? Tout simplement parce que, au-delà de la question technique de la conformité des lieux loués aux standards régionaux, ces règles tendent bien à mettre

en oeuvre le droit constitutionnel au logement. Notons cependant que, parfois, le raisonnement *inverse* est suivi; c'est, autrement dit, parce qu'elles sont d'ordre public que, précisément, les règles de qualité matérialisent le droit au logement²². La conclusion, quoi qu'il en soit, est identique: le bail contraire aux règles de qualité doit être frappé de nullité absolue²³. Signalons, à titre de comparaison, que le label d'ordre public ne coiffe *pas* les dispositions de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale, laquelle législation vise avant tout à protéger les intérêts privés des bailleurs et, principalement, des locataires (même si le point est sujet à controverse²⁴).

III. Insuffisamment souples, les normes actuelles?

8. On a coutume de pointer le caractère trop peu souple des normes de qualité applicables aux logements en Wallonie, ce qui serait de nature à entraver le correct développement des habitats dits alternatifs. Qu'en est-il exactement? Les règles actuelles sont-elles à ce point rigides?

Une réponse nuancée s'impose. Il semble à tout le moins que, depuis l'adoption de l'arrêté du gouvernement wallon du 11 février 1999²⁵, plusieurs éléments de tempérament – de nature diverse – aient bien été apportés (par l'intermédiaire principalement de l'ar-

une loi «qui touche aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité, ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société» (voir not. Cass., 9 décembre 1948, *Pas.*, 1948, I, p. 699 et Cass., 15 mars 1968, *Pas.*, 1968, I, p. 885).

15. Voir not. L. STERCKX, «Le permis de location en Région wallonne après le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement», *Rev. not. belge*, 1999, p. 687.
16. «Le juge dispose à présent de normes de référence supplémentaires pour apprécier si un logement litigieux est conforme aux normes minimales relatives à un logement décent» (J. SOHIER, «Les nouvelles règles introduites par le Code bruxellois du logement et leur importance pour les juges de paix», in *Normes d'habitation: Wallonie, Bruxelles* (dossier n° 10 du *Journal des juges de paix et de police*), Bruxelles, La Chartre, 2008, p. 50). «Dans de nombreux cas, les juges de paix opèrent une jonction entre les dispositions relatives au permis de location et la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale» (S. LEPRINCE, «Les normes de qualité des logements», in *Les Baux. Commentaires pratiques*, Diegem, Kluwer, 2003, p. VII.2.2. – 28). Voir ég. S. LEPRINCE, «Le juge de paix face aux normes de qualité en Région wallonne», in *Normes d'habitation: Wallonie, Bruxelles* (dossier n° 10 du *Journal des juges de paix et de police*), Bruxelles, La Chartre, 2008, pp. 113 et s.
17. Art. 2, § 1^{er}, al. 1^{er}, de la section 2 («Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur») du chapitre II («Du louage des choses») du titre VIII («Du contrat de louage») du livre III («Des différentes manières dont on acquiert la propriété») du Code civil, section introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (*M.B.*, 22 février 1991) et art. inséré par l'art. 101, 1^o, de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) (*M.B.*, 8 mai 2007). Voir not. N. BERNARD, «Le bail à loyer en 2009: à la croisée des chemins», in *Le bail. Actualités et dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, pp. 9 et s.
18. Tout juste le magistrat pourra-t-il, sur pied de l'article 1244 du Code civil, accorder au locataire des termes et délais pour lui permettre de trouver un nouveau logement. Voir, par exemple, J.P. Namur I, 10 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 119.
19. Art. 2, § 1^{er}, al. 6, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 5 de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux (*M.B.*, 21 mai 1997).
20. Cf. N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps à l'article 23 de la Constitution*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 86 et s.
21. J.P. Zomergem, 24 décembre 2004, *Huur*, 2006, p. 35.
22. J.P. Westerlo, 8 janvier 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 144.
23. J.P. Saint-Trond, 12 avril 2001, *Échos log.*, 2002, p. 204; J.P. Mol, 17 septembre 2002, *J.J.P.*, 2004, p. 48, note M. DAMBRE; J.P. Zomergem, 24 décembre 2004, *Huur*, 2006, p. 35 et J.P. Beveren, 28 juin 2005, *Huur*, 2005, p. 222, entre autres. Voir sur le thème N. BERNARD, «L'incidence des normes régionales de salubrité sur le contrat de bail de résidence principale», note sous J.P. Bruxelles, 19 novembre 2009, *R.G.D.C.*, 2010, pp. 465 et s., ainsi que N. BERNARD, «Conséquences civiles et administratives du défaut de permis de location», *Amén.*, 2005/2, pp. 97 et s.
24. De l'avis en effet de certains magistrats, les normes en matière de salubrité, même lorsqu'elles sont étrangères à l'orbite régionale (comme, en l'espèce, la loi sur les baux de résidence principale), touchent *par hypothèse* à l'ordre public. «L'ordre public et l'intérêt social commandent [dans un contexte d'insalubrité] la sanction de la nullité absolue, la plus efficace compte tenu des intérêts à protéger et du milieu où elle s'opère», note par exemple le juge de paix de Grâce-Hollogne (J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre 2000, *Échos log.*, 2001, p. 14). Certains auteurs reprochent donc avec virulence au législateur de 1991 de n'avoir point attaché un caractère d'ordre public à la disposition relative à l'état du bien loué. «N'est-il pas enfin choquant», s'insurge Paul Alain Foriers, «que l'article 2 soit simplement impératif? Est-il exact de dire qu'il ne protège que des intérêts privés? L'ordre public n'est-il pas intéressé par le respect de la dignité humaine et par la sécurité et la salubrité des logements?» (P.-A. FORIERS, «État du bien loué et bail à la rénovation, loyer et charges, garantie locative, cession et sous-location et transmission du bien loué», in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Bruxelles, Bruylant, 1991, p. 80).
25. A. Gouv. w. du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions, (*M.B.*, 13 mars 1999 (dénommé ci-après, pour des raisons de commodité pratique, «l'arrêté du 11 février 1999»)).

rêté du 30 août 2007²⁶, qui donne exécution à l'article 3 du Code du logement et de l'habitat durable) de sorte que, au final, l'arsenal juridique n'a rien du bloc monolithique. Détaillons.

9. D'abord, le contenu même des normes a évolué. Ainsi, entre autres exemples, les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension qui concernent, plus spécifiquement, la largeur entre murs intérieurs et la largeur de façade s'effacent désormais «si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des caractéristiques précitées»²⁷ (c'est-à-dire, l'effet d'un gabarit inadéquat). De même, n'est pas considéré comme surpeuplé le logement qui, peut-être, ne respecte pas les exigences requises «mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue» par la disposition en question²⁸.

10. Ensuite, et quelle que soit ici la norme visée, l'arrêté du 30 août 2007 a introduit une possibilité générale de dérogation. Ainsi, n'importe quel bien en défaut de conformité est nonobstant réputé salubre lorsque «le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre»²⁹. Et, à cet égard, l'emploi au sein de la réglementation du vocable «est» (considéré comme conforme) plutôt que «peut être», par exemple, est indicatif d'une certaine automaticité dans la commutation du caractère insalubre d'une habitation en caractère *salubre*.

En théorie, cette faculté s'applique quelle que soit la nature du vice ou sa gravité. Toutefois, une double condition – cumulative – encadre cette transformation: la faible importance des manquements et, à cette aune, le nature disproportionnée des travaux de mise en conformité. L'optique, on le voit, est pragmatique avant tout. Ainsi, il est matériellement peu envisageable, si l'on entend satisfaire au critère de superficie d'une pièce par trop exigüe, d'en reculer les murs par exemple...

Une interrogation émerge: si elle se conçoit pleinement s'agissant de logements érigés *avant* l'adoption des règles de qualité, cette marge de tolérance se justifie-t-elle encore à propos de logements *neufs*, dont les

concepteurs ne pouvaient, ici, ignorer la nature des contraintes? La négative s'impose assurément. Raison pour laquelle l'arrêté du 30 août 2007 cantonne cette possibilité de dérogation aux seules habitations *existantes*³⁰.

11. Par rapport au régime antérieur, la présente disposition marque une avancée certaine. Ce n'était pas que, à l'époque, les inspecteurs se montraient inhumains ou intraitables, en vouant à la fermeture des habitations affectées seulement de légères malfaçons qui, en aucune manière, ne rendaient le bien inhabitable. Des dérogations étaient *déjà* accordées; seulement, ces pratiques s'opéraient dans une zone grise, pour ne pas dire en contradiction – patente – avec le texte de loi, lequel ne ménageait en effet aucun pouvoir d'appréciation aux autorités. Du reste, il serait abusif de soutenir que la logique antérieure fut complètement binaire³¹, puisque le bien pouvait – et peut toujours – être déclaré à certaines conditions insalubre améliorable³², auquel cas il n'y a pas de raison impérieuse de le retirer du circuit³³; il n'empêche, la réglementation précédente ne pouvait que secréter au sein de l'administration de telles manoeuvres de «contournement». Du reste, l'Inspecteur général de l'époque lui-même n'était pas le dernier à (publiquement) l'admettre, en 2006: «il y a lieu de garder une certaine marge d'appréciation quant à l'application des règles de salubrité et ce, afin de ne pas retirer du marché locatif des logements 'en bon état' qui cependant ne respecteraient pas scrupuleusement l'ensemble de tous les critères». Et d'embrayer: «c'est la raison pour laquelle l'administration du logement a établi un système de dérogations»³⁴.

En regard, l'arrêté du 30 août 2007 cultive le double mérite de couler officiellement en texte de loi le principe des dérogations *et* de rendre publics les critères internes présidant désormais à l'octroi de celles-ci (à savoir, donc, la minime importance des manquements, obligatoirement combinée à la lourdeur des opérations de réfection).

12. Autre aménagement bienvenu dans l'arsenal des règles de qualité: la différenciation des critères en fonction du type de bien, neuf ou ancien. Il est vrai que, par rapport à une habitation déjà existante (vieille d'un siècle par exemple), il est permis d'attendre d'un

26. A. Gouv. w. du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^obis, du Code wallon du logement (*M.B.*, 30 octobre 2007 (ci-après «l'arrêté du 30 août 2007»)).

27. Art. 17, *in fine*, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 8, 1^o, de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999.

28. Art. 19, al. 2, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 8, 2^o, de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999.

29. Art. 19, al. 1^{er}, de l'arrêté du 30 août 2007.

30. Relevons encore que, même coulée dans un arrêté, cette faculté générale de dérogation continuait de poser question sous l'angle de sa régularité juridique, dans la mesure où elle n'était nullement prévue par un instrument de niveau *législatif* (le Code, en l'espèce). Heureusement, mais avec retard, le législateur wallon vient – avec sa réforme du 9 février 2012 – de corriger cette incohérence (art. 4, al. 2, du Code wallon du logement et de l'habitat durable).

31. Soit le logement satisfait – intégralement – à l'ensemble des prescriptions, soit il est en infraction.

32. Art. 1^{er}, 13^o et 14^o, du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Cf. aussi les art. 4 et 5 de l'arrêté du 30 août 2007.

33. Voir ég. la notion de logement «inhabitable» (art. 1^{er}, 15^o, et 8 du Code wallon du logement et de l'habitat durable).

34. «Dans la pratique, le propriétaire ou son enquêteur agréé introduit une demande de dérogation aux critères de salubrité. L'administration se prononce sur celle-ci après avoir recolté les avis des différents responsables des Centres extérieurs du logement, ce qui peut éventuellement conduire à la réalisation d'une visite de contrôle sur place. La décision est ensuite communiquée tant au demandeur qu'au bourgmestre afin que celui-ci prenne sa décision quant à l'attribution du permis en toute connaissance de cause» (Ch. MERTENS, «Une meilleure qualité de l'habitat: des solutions à débattre», in *Le contrôle de la qualité des logements: de la recherche de solutions nouvelles*, sous la direction de N. Bernard et Ch. Mertens, Bruxelles, Bruylant, 2007, p. 104).

logement nouvellement construit (à l'aide des techniques actuelles) une qualité sensiblement supérieure. Dont acte: l'arrêté du 30 août 2007 introduit un corps de règles spécifiques aux «logements à créer», que ceux-ci soient «construits» ou «créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment»³⁵. L'exécutif s'est cependant gardé de définir de nouveaux critères *sensu stricto*; simplement, les règles générales concernant la superficie habitable, la hauteur sous plafond, l'installation sanitaire, l'éclairage naturel et les escaliers reçoivent ici d'autres valeurs chiffrées, marquées par un surcroît de sévérité.

Cette disposition, toutefois, a ceci de particulier qu'elle place dans le même chapeau (des habitations neuves) les biens érigés *ex nihilo* ainsi que les unités de logement obtenues par subdivision d'immeubles déjà construits, eux. Le régime juridique, partant, est identique, alors même que les contraintes (techniques notamment) ne sont pas les mêmes. Tout ou plus, l'exigence de hauteur sous plafond est revue à la baisse lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer «ne permet pas de rehausser les plafonds existants»³⁶.

Quoi qu'il en soit, cette rigueur accrue, pour compréhensible soit-elle, n'en est pas moins susceptible de freiner l'essor de l'habitat groupé dès lors que ce type d'habitat s'obtient souvent par la restructuration des bâtiments existants.

13. Les aménagements apportés au corpus de règles de qualité en fonction du type de bien ne se rapportent pas qu'au caractère récent ou non de celui-ci; l'éventuelle nature *collective* du logement entre également en ligne de compte. Et, pour le coup, cette spécification ne va pas nécessairement dans le sens d'une flexibilité accrue³⁷. Par rapport à un logement individuel (existant³⁸), sont ainsi renforcées au sein d'un logement collectif les exigences en matière de point d'eau potable (les chambres doivent chacune en comporter un) et de douche ou baignoire avec eau chaude (l'un ou l'autre de ces équipements est requis dans chaque habitation collective)³⁹.

Loin toutefois d'avoir été donné dans le dessein exprès de décourager le recours à cette formule d'habitat, ce «tour de vis» vise en fait à contrecarrer les découpages sauvages d'immeuble notamment, opérées dans un but exclusif de rentabilité maximale. Pour louable soit-il (il résulte en effet de ces subdivisions de véritables clapiers à lapins, où la dignité humaine s'abîme incontestablement), cet objectif ne va cependant pas entraîner ici une certaine instrumentalisation

des règles de salubrité. Ne revient-il pas plutôt en effet à la politique de *l'urbanisme* de veiller à la prohibition de ces pratiques? Et, ce faisant, l'habitat collectif mû par un projet de vie respectable n'est-il pas *de facto* dissuadé? Les abus de quelques-uns doivent-ils rejallir négativement sur l'ensemble d'un secteur dont, dans leur grande majorité, les responsables ne cherchent rien d'autre qu'à aménager des solutions novatrices d'habitat au bénéfice d'individus qu'il s'agit de resocialiser par un certain type de vie en communauté?

Certes, l'administration assure que, face à un projet d'habitat groupé innovant, elle fait preuve d'indulgence. Toutefois, outre que ce blanc-seing est *contra legem* et relève de l'entière discrétion des agents traitants, il est toujours difficile de se livrer à pareille évaluation subjective et de percer ainsi l'intention réelle des parties. Des dérives, en l'espèce, ne sont pas à exclure.

Aussi, mérite incontestablement d'être creusée l'idée d'un «label» délivré par les autorités et identifiant les «vrais» habitats groupés, ceux que sous-tend un authentique projet de vie coulé dans instrument tel qu'une charte, par exemple (et non un simple regroupement conjoncturel d'individus animés par des considérations d'ordre matériel uniquement)⁴⁰.

14. Dans ce cadre-ci aussi, une évolution positive est à épingle. Soucieux précisément d'encourager le logement collectif, l'exécutif wallon a pris le parti d'assimiler à une habitation individuelle le «logement de type unifamilial occupé par moins de cinq personnes majeures constituant plusieurs ménages», pour autant que le bien fasse «l'objet d'un contrat de bail entre les parties» (lire: *un seul* contrat de bail)⁴¹.

L'avantage pour les biens de type (les petits habitats collectifs avec solidarité civile entre colocataires, en substance) est triple, à considérer au regard du régime – passablement strict – gouvernant le permis de location, lequel s'applique aux logements collectifs ainsi qu'aux habitations de moins de 28 mètres carrés⁴².

D'abord, les habitats visés par cette disposition dérogatoire ne sont tenus de suivre que les critères de qualité – globalement moins sévères – afférents aux logements individuels, pas collectifs⁴³.

Il est, ensuite, d'autres règles dont sont avantageusement exonérés les logements individuels (ou étiquetés comme tels)⁴⁴. C'est que le logement collectif, lui, se doit d'observer, en sus des impératifs de salubrité promus par la Région, les prescriptions prises par la *commune*, aussi bien en matière de salubrité que de

35. Art. 20, al. 1^{er}, de l'arrêté du 30 août 2007.

36. Art. 20, al. 1^{er}, 2^e, de l'arrêté du 30 août 2007.

37. Voir toutefois, pour les critères de superficie, l'art. 18, § 2, de l'arrêté du 30 août 2007.

38. Voir, *a contrario*, l'art. 20, al. 1^{er}, 3^e, de l'arrêté du 30 août 2007.

39. Art. 12, 5^e, 1^{er} et 4^{ème} tirets respectivement, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 12, 4^e.

40. Voir à cet égard l'art. 1.1 de la résolution adoptée par le Parlement bruxellois le 28 octobre 2011 et visant à développer le «logement intergénérationnel» en Région bruxelloise (*Doc. parl. Rég. Brux.-Cap.*, sess. 2011-2012, n° A-188/3).

41. Art. 3 de l'arrêté du 30 août 2007.

42. Cf. la section 3 du chapitre 1^{er} du titre II du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

43. Voir *supra*.

44. Art. 10 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

sécurité incendie⁴⁵. L'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée doivent également être garantis. De manière générale, le logement doit avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des règles d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Et, depuis peu, le certificat de performance énergétique du bâtiment est requis, tout comme la preuve du contrôle des installations de chauffage.

Enfin, l'avantage pour cette catégorie d'habitat ne tient pas uniquement au contenu des normes de qualité à respecter; la *procédure* s'en trouve également allégée puisque les biens assujettis au permis ne peuvent être formellement introduits sur le marché locatif qu'après obtention, précisément, d'un brevet de qualité délivré par les autorités régionales ou communales⁴⁶ (alors qu'une telle démarche préalable n'est point requise pour les autres habitations). Telle est, d'ailleurs, la philosophie de pareille institution (le *permis* de location⁴⁷).

15. Il n'y a pas qu'en regard de la nature matérielle du logement (neuf ou récent, collectif ou individuel) qu'il convient de moduler les règles de qualité; le type de public occupant peut également justifier pareille spécification.

Il en va ainsi du logement pour étudiants. Absente de la réglementation de 1999⁴⁸, cette population est expressément prise en compte par l'arrêté de 2007. Il s'agit par là d'éviter de trop contrarier le déploiement d'un segment de l'habitat somme toute un peu particulier (ne serait-ce que parce que les étudiants n'installent généralement pas leur résidence principale dans les lieux loués). Sous-ensemble généralement de la catégorie de l'habitat collectif (mais pas toujours), les logements «dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant» sont ainsi soumis à des règles distinctes en ce qui concerne l'équipement sanitaire (et l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel⁴⁹) ou encore la superficie⁵⁰. Et, concernant l'assujettissement au permis de location, les exigences relatives à la vie privée (boîte aux lettres fermant à clef⁵¹ et sonnette individuelle⁵²) sont revues à la baisse.

Voilà, en tout état de cause, un coin enfoncé dans le principe d'universalité qui voulait jusqu'alors que tout le monde puisse bénéficier des mêmes critères de qualité. Le réalisme impose en quelque sorte la prise en compte par les autorités des logiques propres aux acteurs économiques; de fait, les promoteurs ne construisent pas tout à fait de la même manière

lorsque les logements sont destinés aux étudiants.

16. Les infléchissements à opérer dans la matière de la salubrité ne doivent pas nécessairement consister tous en des modifications de texte; parfois, c'est l'appréhension d'un problème par l'administration qui peut évoluer. Ainsi, l'interprétation d'une norme n'est pas à enfermer dans un carcan intemporel; une règle de droit est un instrument vivant qui doit se lire à la lueur des circonstances actuelles.

Quelle attitude adopter, par exemple, face à cette innovation technologique et environnementale qu'est la toilette sèche, alors que le W.C. est censé comporter une «chasse d'eau» en vertu de la réglementation⁵³? Il semble bien que, confrontée à ce cas de figure-là, l'administration donne son *satisfecit*, ce qu'il convient de saluer. Ici, comme dans d'autres matières, l'esprit de la loi doit prévaloir sur la lettre.

IV. Pour des normes évolutives

17. Au-delà des modifications ponctuelles, il s'indique à notre estime d'indexer les normes d'un caractère foncièrement – et structurellement – évolutif. Les règles de salubrité n'ont pas pour vocation de rester figées dans le temps, comme bloquées à l'époque de leur adoption, pour la raison simple que la société elle-même change. Quatre raisons au moins appuient cet argumentaire.

18. D'abord, les progrès de la science créent eux-mêmes de nouveaux standards d'habitat, dont il ne serait pas acceptable qu'ils ne profitent point aux habitants de demain. L'ensemble de la politique du logement est sous-tendu par cette exigence fondatrice d'amélioration *continue* des conditions de vie. Ne trouverait-on d'ailleurs pas scandaleux, aujourd'hui, d'habiter un logement qui se contenterait de respecter les normes en vigueur au XIX^e siècle, sans plus? Dans la mesure où les techniques se perfectionnent, le seuil de tolérance s'abaisse en effet; dit autrement, à proportion que s'étend l'idée de confort, enfla la réprobation sociale de l'insalubrité.

19. Ensuite, les autorités doivent rester perméables à de nouvelles prises de conscience sociales ou politiques. Ainsi, la thématique environnementale – au sens large – a atteint ces dernières années une ampleur

45. Lorsque que l'on sait que les règlements de police relatifs à la sécurité incendie, parfois élaborés par les services de pompier eux-mêmes, ont été conçus avec comme horizon les logements à construire, alors qu'ils s'appliquent également aux habitations existantes, on réalise le niveau de difficultés.

46. Art. 11 du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Voir ég. l'A. Gouv. w. du 3 juin 2004 relatif au permis de location (M.B., 16 septembre 2004).

47. À l'instar du permis de conduire, sans lequel il est interdit de prendre le volant sur la voie publique.

48. Voir toutefois le § 2 de l'art. 6 de l'arrêté du 11 février 1999, introduit par l'art. 2 de l'A. Gouv. w. du 3 juin 2004 modifiant l'A. Gouv. w. du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions (M.B., 20 juillet 2004).

49. Cette contrainte, propre aux logements collectifs, tombe dans le cas d'un logement pour étudiants lorsqu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants est accessible dans les locaux à usage collectif (art. 12, 6°, de l'arrêté du 30 août 2007).

50. Art. 18, §§ 3 et 4, de l'arrêté du 30 août 2007.

51. Art. 10, al. 2, 3°, litt. b, *in fine*, du Code wallon du logement.

52. Art. 2, § 2, A. Gouv. w. du 3 juin 2004 relatif au permis de location (M.B., 16 septembre 2004).

53. Art. 12, 3°, de l'arrêté du 30 août 2007.

telle que le législateur wallon a résolu d'intégrer au sein du Code du logement et de l'habitat durable (et, plus spécifiquement, au cœur même des normes de salubrité à respecter) la question de la «performance énergétique»⁵⁴.

Dans le même registre, précédée par le décret du 20 juillet 2005 qui avait posé le principe général dans le Code⁵⁵, l'adoption de l'arrêté du 30 août 2007 a fourni l'occasion de promulguer une série de critères afférents à la santé et la pollution intérieure, inexistantes dans l'arrêté de 1999 (le lien – entre mal-logement et problèmes de santé – n'avait sans doute pas été suffisamment établi sur le plan scientifique à l'époque). Ainsi monoxyde de carbone⁵⁶, amiante, moisissures, plomb (dans les peintures murales) et autre radon sont-ils désormais officiellement prohibés⁵⁷.

20. Par ailleurs, les normes se doivent de repercuter les nouveaux comportements des occupants et d'épouser autant que faire se peut les usages effectifs qui sont faits du bien. Aussi, s'avisant que la mezzanine faisait l'objet d'une utilisation propre (et grandissante) au sein des logements, jusqu'à devenir une pièce de vie à part entière, les autorités en ont introduit le concept dans l'arrêté du 30 août 2007.

Concrètement, la superficie de la mezzanine est comptabilisée dans le calcul de la superficie habitable du bien, moyennant respect notamment d'une certaine hauteur sous plafond⁵⁸. Et la mezzanine fait bel et bien partie aujourd'hui de la pièce dans laquelle elle s'intègre, ce qui permet à certains locaux n'atteignant pas la surface au sol requise de néanmoins franchir ce seuil et, de la sorte, de pouvoir revendiquer le statut de pièce d'habitation⁵⁹.

21. Enfin, un travail régulier d'adaptation doit impérativement s'effectuer en vue d'acter la perception plus fine par les autorités de la pertinence de leurs normes par rapport au bâti. C'est ainsi que, dûment instruit des difficultés d'application sur le terrain de l'arrêté de 1999 (sur ces points-là), le gouvernement wallon a décidé en 2007 de revoir quelque peu à la baisse les exigences relatives à la pente de l'escalier⁶⁰ ou encore à la hauteur sous plafond⁶¹.

En somme, un va-et-vient permanent doit s'effectuer entre la norme et la réalité; la règle, en d'autres termes, doit s'éprouver empiriquement. Et ce mouvement va dans les deux sens puisque, en 2007 toujours, on s'est rendu compte que la hauteur minimale des garde-corps n'était pas suffisante pour empêcher les chutes, ce qui a justifié un relèvement du seuil⁶².

Cet exercice visant à la congruence entre prescrit et situation présente a cependant quelque chose de piègeux. C'est que la norme n'a pas à se faire dicter sa loi par les circonstances de terrain; elle abdiquerait toute ambition de transformation du réel si elle devait se contenter d'être la traduction des pratiques existantes de construction ou d'entretien du bien. D'un autre côté, toutefois, le législateur doit veiller à ne pas travailler «en chambre», ni – sous couvert d'amélioration des conditions de vie – faire totalement fi des contextes locaux d'application de sa règle. En la matière, l'arbitraire ou le dogmatisme est parfois pavé des meilleures intentions. Dans ce domaine comme dans d'autres, un juste milieu doit, on l'aura compris, être atteint.

22. Enfin, le législateur doit aussi garder à l'esprit que l'approfondissement éventuel des impératifs de salubrité conduira probablement à un accroissement du volume des expulsions de logement⁶³.

Cette thématique est d'ailleurs traversée par un paradoxe massif, qui voit les occupants évincés n'avoir d'autre choix, souvent, que de se rabattre sur un logement *en moins bon état* encore que l'habitation quittée. C'est que, depuis la signature du contrat afférent à l'immeuble disqualifié, le marché immobilier a évolué, poussant les loyers à la hausse (davantage généralement que les revenus), amenuisant d'autant la marge de négociation du locataire au moment de trouver à se reloger⁶⁴.

23. À la lueur de ces éléments, la nécessaire évolution des normes que l'on appelle de nos vœux ne saurait en rien signifier un renforcement *systématique* de la sévérité. Partant, le concept de linéarité (suivant lequel les règles ne pourraient évoluer que dans une direction, à la hausse) n'est point de mise, à notre estime, dans la sphère de la salubrité. Doit pareillement

54. Art. 3, al. 2, 10°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable en préparation (l'avant-projet de décret modificatif se trouve actuellement en troisième lecture au gouvernement). Voir ég. l'art. 10, al. 2, 5°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable en projet, qui lierait l'octroi du permis de location au respect des «exigences en matière de certification énergétique, lorsque celle-ci est exigée».

55. «Le gouvernement complète la liste mentionnée à l'alinéa 2 [les critères minimaux de salubrité] en y ajoutant un critère relatif aux caractéristiques intrinsèques du logement qui nuisent à la santé des occupants, et établit la liste des organismes habilités à effectuer les mesures permettant de reconnaître cette nuisance» (art. 3, al. 3, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'art. 8 du décret du Parlement wallon du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement (M.B., 25 août 2005)).

56. Voir ég. le décret du Parlement wallon du 3 juillet visant à évacuer le risque lié à la présence concentrée de monoxyde de carbone (M.B., 15 juillet 2008).

57. Art. 16, § 1^{er}, de l'arrêté du 30 août 2007.

58. Art. 2, 3°, 2^{ème} tiret, 3, al. 2, de l'arrêté du 30 août 2007.

59. Art. 2, 2°, al. 2, de l'arrêté du 30 août 2007.

60. Ou, plus précisément, le rapport entre la hauteur de la marche et son giron (la distance verticale en quelque sorte): art. 11, 3°, 1^{er} tiret, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 8 [lire 9: art. 3 de l'A. Gouv. w. du 3 juin 2004], litt. c, 2^{ème} tiret, de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999.

61. Art. 17, 1°, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 1^{er}, 1°, litt. a, de l'arrêté du 11 février 1999.

62. Art. 11, 4°, de l'arrêté du 30 août 2007. Comp. avec l'art. 8 [lire 9], litt. d, de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999.

63. Sous réserve de ce que le logement pourrait être déclaré insalubre améliorable. Voir *supra* n° 11.

64. Voir sur le thème L. THOLOMÉ, «Le souci du relogement des occupants: principe d'admissibilité d'une décision d'expulsion pour insalubrité?», *Échos log.*, 2003, n° 3, pp. 83 et s.; N. BERNARD et L. THOLOMÉ, «Absence de permis de location et arrêté d'inhabitabilité: des indemnités au locataire évincé», note sous J.P. Charleroi, 23 octobre 2008, *Échos log.*, 2008, n° 4, p. 39, ainsi que N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Bruxelles, Larcier (les Dossiers du Journal des tribunaux), 2010.

être récusée ici la notion de cliquet, qui empêcherait le législateur de revenir sur des «acquis» sociaux.

Un exemple, à cet égard, est éloquent. Pour la première fois depuis très longtemps, la superficie moyenne des logements tend à diminuer, constate-t-on sur le terrain. Plusieurs facteurs peuvent être avancés, dont l'augmentation de la population et la multiplication des opérations de découpe d'immeubles. Est-ce que précisément, face au boom démographique par exemple, la question de la superficie minimale par habitant ne mériterait pas d'être soumise à débat? Les normes actuelles sont-elles toujours tenables à l'heure où il s'agit de densifier le territoire? Poser la question, c'est déjà apporter des éléments de réponse.

24. Dans ce même registre, mais de manière plus anecdotique (encore que...), on peut s'interroger sur la perpétuation jusqu'à nos jours de l'expression même de «salubrité». Etymologiquement parlant, le vocable renvoie à la santé (publique), à ce qui est sain. Si le lien entre ces deux réalités est patent, il ne s'indique plus à notre sens d'écraser la thématique générale de la qualité des habitations sous la seule dimension de la santé. On n'est plus, dieu merci, à l'époque par exemple du relèvement des villes dans l'immédiat après-guerre, quand il s'agissait par une reconstruction rapide d'éradiquer sans tarder les foyers d'infection qui prenaient naissance dans les ruines. Il ne suffit plus aujourd'hui, pour émarger aux standards d'une vie digne et acceptable, d'habiter un logement qui n'attente point à la santé ou à l'intégrité physique de ses occupants. Ce n'est là qu'un *minimum minimum*; d'autres éléments, de l'ordre du confort notamment, doivent également être assurés⁶⁵.

Certes, la nouvelle loi communale continue, pour asseoir la compétence de la commune en matière de logement, de mobiliser des termes tels que «épidémies» et «épizooties»⁶⁶. Toutefois, cette sémantique se justifie pleinement ici dans la mesure où l'habilitation des pouvoirs locaux en ce domaine ne saurait excéder, justement, la sphère de la santé publique; c'est à bon droit que la salubrité est appréhendée dans ce cadre sous l'angle hygiéniste⁶⁷.

25. On l'a dit, les autorités doivent légiférer en gardant un œil sur le terrain. En tout état de cause, les pouvoirs publics n'ont aucunement intérêt à «jouer aux apprentis sorciers» dès lors que les normes qu'ils élaborent s'appliquent automatiquement à leur propre

parc aussi! Et on sait celui-ci marqué par une singulière vétusté. Ils ne peuvent dès lors se permettre, par des normes exagérément strictes, d'amputer ce patrimoine locatif (déjà exigu) de trop nombreuses – et précieuses – unités de logement.

V. Pistes de réflexion

26. On l'a vu, l'appareil réglementaire actuel de normes de qualité ménage davantage de souplesse et de marge d'appréciation que supposé. La réflexion n'est cependant pas close, et des adaptations doivent encore être envisagées.

V.1. La méthode par assignation d'objectifs

27. D'abord, l'idée même de logique binaire présidant aux contrôles de qualité gagnerait à être interrogée, au-delà de la question de la dérogation. C'est que cette philosophie peut conduire à des situations quelque peu absurdes. Ainsi, en matière d'éclairage naturel, doit être «recalé» le logement dont la fenêtre vers l'extérieur n'atteint pas la surface requise (par rapport à la superficie du sol)⁶⁸ alors même qu'elle donnerait, par exemple, sur un champ vaste dégagé. A titre de comparaison, mérite bien de décrocher son brevet l'habitation dont la fenêtre atteint ici la dimension minimale mais qui donnerait sur une cour intérieure ou un mur aveugle, toutes situations où, au total, la luminosité sera nettement moins forte que dans le premier cas de figure.

C'est précisément pour éviter ce genre d'anomalie que l'exécutif bruxellois s'est décidé en 2006 à réviser⁶⁹ sa réglementation⁷⁰. Les normes de qualité font toujours l'objet d'une appréciation binaire (elles sont – scrupuleusement – observées ou non), mais il existe maintenant, pour des points tels que l'éclairage, la ventilation, les hauteurs sous plafond ou encore les dimensions des accès au logement, une zone grise qui ménage une certaine latitude aux inspecteurs de terrain⁷¹.

28. Avant tout, un logement devra remplir dorénavant certaines *fonctions* (assurer la sécurité des occupants, garantir leur intimité, etc.) et, dans ce cadre, certains critères chiffrés n'interviendront plus que pour attester de la bonne réalisation de ces objectifs généraux, à

65. Signalons à cet égard que la réforme du Code wallon du logement du 9 février 2012 a distingué clairement l'hypothèse de «l'insalubrité» de celle de «surpeuplement» (voir intitulé de la section 1^{re} du chapitre 1^{er} du titre II du Code wallon du logement et de l'habitat durable, de même que l'art. 3bis). Et, depuis plusieurs années déjà, la «salubrité» n'est plus à assimiler à la «sécurité» (voir la section 1^{re}bis du chapitre 1^{er} du titre II du Code).

66. Art. 135, § 2, al. 2, 5°, de la nouvelle loi communale.

67. Cf. M. MULLER et V. RAMELOT, «La marge de manœuvre de la commune», in *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, sous la direction de N. Bernard et G. De Pauw, Bruxelles, Bruylant, 2004, pp. 80 et s., ainsi que M. QUINTIN et B. JADOT, «La qualité des logements: dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer», *Rev. dr. commun.*, 2000, pp. 96 et s.

68. Art. 15 de l'arrêté du 30 août 2007.

69. A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 9 mars 2006 modifiant l' A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (*M.B.*, 3 avril 2006 (ci-après dénommé «l'arrêté du 9 mars 2006»)).

70. A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (*M.B.*, 19 septembre 2003 (ci-après «l'arrêté du 4 septembre 2003»)).

71. Cf., pour de plus amples développements, N. BERNARD et Fr. DEGIVES, «La lutte contre l'insalubrité à Bruxelles, de la théorie à la pratique», *Pyramides* (revue du Centre d'Études et de Recherches en Administration publique de l'ULB), 2009, pp. 267 et s.

côté d'autres éléments d'appréciation susceptibles de «prendre le relais» si les critères chiffrés devaient rester insatisfaits. Dit autrement, le non-respect de certains standards techniques n'aura plus qu'une valeur de présomption (d'insalubrité) *réfragable*.

Pour reprendre l'exemple de l'éclairage naturel, le prescrit n'imposera plus, comme telle, la présence d'une fenêtre d'une superficie au moins égale au 1/12 de la surface au sol. Désormais, l'éclairage naturel réglementaire sera celui qui permettra «de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel»⁷². Et cet éclairage est «réputé suffisant» lorsque la fenêtre compte une superficie au moins égale au 1/12 de la surface au sol⁷³. Ce qui signifie que d'autres voies, non mentionnées dans le texte mais laissées à la discrétion des inspecteurs de terrain, peuvent être utilisées pour s'assurer d'un correct éclairage naturel⁷⁴. Toutefois, cette marge d'interprétation disparaît automatiquement si le critère chiffré est bien rencontré, auquel cas le test de conformité est réussi d'office. On atteint là, à notre estime, un juste équilibre entre une rigidité excessive dans l'appréciation des règles de qualité (absence de pouvoir d'interprétation dans le chef des autorités de contrôle) et un relativisme absolu (suppression de toute norme quantitative).

Autre(s) illustration(s): les couloirs communs, escaliers et portes d'entrée donnant accès au bien loué et à l'immeuble doivent dorénavant «permettre un accès aisé au logement et une évacuation rapide en cas d'urgence», laquelle exigence est «réputée atteinte» lorsque ces éléments présentent une largeur libre utile minimale de 80 centimètres⁷⁵. Par ailleurs, le logement doit présenter une hauteur sous plafond (horizontal) suffisante «permettant son occupation sans risque», condition remplie lorsqu'elle est égale ou supérieure à 2,3 mètres pour les pièces de séjour, par exemple⁷⁶.

29. Qu'en est-il, maintenant, en Région wallonne? Force est de constater que, à cet égard, l'arrêté du 30 août 2007 ne répercute que faiblement cette méthode par assignation d'objectifs.

Ceci étant, des prémices sont repérables. Ainsi, le critère de stabilité des composants non structurels du logement (tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et autres plafonds) est rencontré «s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement»⁷⁷. Par ailleurs, on l'a dit, le logement qui n'observerait pas les normes de superficie mais dont l'agencement des volumes et des dégagements «permet une occupation

telle que prévue» par la disposition en question⁷⁸ n'est malgré tout pas réputé surpeuplé⁷⁹.

V.2. Le permis à points

30. L'arrêté wallon du 30 août 2007 a donc introduit dans la matière du contrôle de la qualité des biens une flexibilité salutaire, à travers notamment la dérogation en cas de travaux disproportionnés à l'importance – minime – des manquements, ou encore la conformité conférée à un logement certes surpeuplé mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue par la réglementation. Pour autant, l'opacité n'a pas entièrement disparu puisque le seuil précis à partir duquel le *fiat* est donné à l'habitation en question (quelle hauteur de travaux? quel degré d'écart par rapport à la norme?) reste celé. Est-il toutefois possible de l'objectiver plus avant (sans annihiler en même temps tout pouvoir d'appréciation de l'administration)? La chose semble douteuse.

31. À cet égard, le permis à points institué en Flandre suscite incontestablement l'intérêt. Parce qu'il associe à chaque infraction un nombre de points de pénalité (déterminé en fonction de la gravité du vice) et, à la fois, impose la fermeture du bien dès que le score global atteint 15 points⁸⁰, ce dispositif parvient à allier rigueur, souplesse *et* transparence; la quadrature du cercle, en somme.

Par ailleurs, il serait possible par ce biais d'insérer dans l'arsenal des règles de qualité certaines normes de nature énergétique. Celles-ci suscitent une crainte récurrente (mais justifiée): que leur application ne conduise, vu le caractère puissamment énergivore d'une frange substantielle du bâti, à la fermeture de quantité de biens pourtant parfaitement habitables. Néanmoins, il importe dans le même temps d'exercer une certaine pression sur le bailleur car, pour l'heure, le mécanisme de certification énergétique des biens ne saurait, même avec un certificat de niveau G par exemple (le pire), empêcher la mise en location d'une telle habitation. La visée se veut informative exclusivement. Précisément, il serait possible de tenir ces deux caps en même temps si l'on acceptait de faire du caractère énergivore du logement un véritable critère d'insalubrité, tout en prenant soin de ne lui assigner qu'un nombre modeste de points de pénalité. Ici aussi, une évolution intéressante est à observer au sud du pays. C'est que la réforme du Code wallon du logement du 9 février 2012 a officiellement introduit le

72. Art. 3, § 4, al. 1^{er}, 1^o, de l'arrêté du 4 septembre 2003, modifié par l'art. 4, *litt. d*, de l'arrêté du 9 mars 2006.

73. Art. 3, § 4, al. 1^{er}, 2^o, de l'arrêté du 4 septembre 2003, modifié par l'art. 4, *litt. d*, de l'arrêté du 9 mars 2006.

74. Gare cependant, comme déjà évoqué plus haut (n° 13), à ce que ce pouvoir d'appréciation ne verse pas dans un particularisme casuistique par trop prononcé, au détriment d'une approche homogène de la thématique de la salubrité. À titre d'indication de possibles difficultés liées à cette méthode, on signale que la luminosité ne sera naturellement pas la même suivant que l'inspecteur visite le logement une journée de plein soleil ou sous la pluie...

75. Art. 4, § 4, al. 2, 3^o, de l'arrêté du 4 septembre 2003, modifié par l'art. 5, *litt. d*, de l'arrêté du 9 mars 2006.

76. Art. 4, § 3, al. 1^{er}, de l'arrêté du 4 septembre 2003, modifié par l'art. 5, *litt. c*, de l'arrêté du 9 mars 2006.

77. Art. 19, al. 2, de l'arrêté du 30 août 2007.

78. Art. 19, al. 2, de l'arrêté du 30 août 2007.

79. Signalons cependant que l'article auquel il est ici renvoyé ne prévoit nulle fonction de ce type.

80. Art. 3, al. 2, de l'A. Gov. fl. du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitation (*M.B.*, 30 octobre 1998).

concept d'habitat durable⁸¹, auquel sont attachées diverses conséquences juridiques. Concrètement, les critères de l'habitat durable (encore à fixer par le gouvernement) concernent aussi bien l'accessibilité du bien que l'adaptabilité et la performance énergétique⁸². Quid cependant en cas de méconnaissance de ces exigences nouvelles? «Le non-respect de ces critères ne peut conduire à l'imposition de travaux ou à une interdiction d'occuper le logement», rassure le législateur, «mais permet d'obtenir des aides de la Région pour l'obtention de certaines aides par exemple»⁸³.

V.3. Réduire la complexité des normes

32. Assouplir les normes peut, parfois, tenir simplement en une *simplification* de l'appareil réglementaire. Celle-ci doit s'opérer à plusieurs niveaux.

33. D'abord, le vocabulaire gagnerait parfois à se «vulgariser». Qui, par exemple, connaît la signification exacte d'une «baie de passage et échappée de l'escalier»⁸⁴, ou encore d'un «giron»⁸⁵? Certes, une matière aussi sophistiquée que la salubrité des logements brasse fatalement une série de termes par essence techniques, mais la réglementation pourrait au moins veiller à assortir ces mots de jargon d'une définition, fût-elle succincte, *quod non*.

Dans la mesure où l'habitat alternatif est souvent le fait de particuliers ou d'associations, bien davantage en tous cas que de professionnels rompus aux arcanes de l'administration et familiers de cette phraséologie législative, cet exercice de simplification revêt une importance supplémentaire. Si elle n'est pas comprise (ou, plutôt, ne se laisse pas comprendre), la loi ne sera jamais appropriée par ses destinataires.

34. Au-delà des questions de sémantique, des efforts doivent également être entrepris aux fins de réduire la *multiplicité* des normes. A l'heure actuelle, en effet, tout bien donné en location est censé satisfaire simultanément aux critères édictés par l'autorité fédérale⁸⁶ (restée compétente pour le bail), aux exigences de qualité portées par la Région (habilitée de manière gé-

nérale à régler la question du logement⁸⁷) ainsi que, le cas échéant, aux règlements de police adoptés en la matière par la commune (et pris sur pied de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale⁸⁸). Avec, on s'en doute, force redondances dans les catégories de paramètres à respecter et, partant, de nombreuses contradictions⁸⁹.

Ce n'est pas parce qu'ils se situent au même niveau de pouvoir qu'une pareille duplication des appareils normatifs ne peut pas s'observer. Ainsi, les prescriptions auxquelles les logements en Région bruxelloise doivent se plier pour faire bénéficier leurs occupants des allocations de déménagement, d'installation et d'intervention dans le loyer⁹⁰ – équivalentes des ADEL wallonnes – ne sont *pas identiques* (lire: sont plus sévères) à celles qui sont portées par Code du logement et qui ont trait au logement locatif en général⁹¹. Dans ce «maquis» normatif, il n'est donc pas toujours facile de s'y retrouver, singulièrement pour les personnes défavorisées, celles-là mêmes qui, *a priori*, sont exposées au premier chef pourtant par l'insalubrité.

35. Au sein de ce même thème des difficultés d'appropriation par les citoyens des normes (complexes) de salubrité, comment ne pas épingler, à titre de contre-exemple, la procédure bruxelloise de l'attestation de conformité? Obligatoire (sur le mode du permis wallon de location) pour les logements inférieurs à 28 m² et les meublés, ce document est délivré par l'administration sur la base d'une «déclaration certifiée sincère et exacte» signée par le bailleur⁹². Autrement dit, il revient à ce dernier d'évaluer *lui-même* l'état de salubrité de son bien! Or, entre autres exemples, vérifier que le «débit de ventilation nominal minimum» s'élève bien à 75 m³/heure pour un living⁹³ relève littéralement de la gageure pour un particulier, même doté d'un capital socioculturel élevé! Et quand on sait que toute «erreur» entachant cette déclaration sur l'honneur expose son auteur à une amende administrative éventuelle (d'un montant minimum de 3.000 euros), on réalise tout le danger qu'il y a ainsi à faire reposer sur le bailleur lui-même le contrôle de la qualité de son habitation.

81. Il s'agit d'un «lieu de vie salubre, proche de services et d'équipements, qui réunit les conditions matérielles nécessaires, d'une part, à une appropriation d'un logement par l'occupant notamment en termes d'accessibilité et d'adaptabilité et, d'autre part, à une maîtrise du coût de l'occupation via l'efficacité énergétique et les matériaux utilisés» (art. 1^{er} bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable).

82. Art. 13quater, al. 2, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

83. Art. 13quater, al. 3, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

84. Art. 11, 2^o, de l'arrêté du 30 août 2007.

85. Art. 11, 3^o, 1^{er} tiret, de l'arrêté du 30 août 2007.

86. A.R. du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (M.B., 21 août 1997).

87. Art. 6, § 1^{er}, IV, L. spéc. du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (M.B., 15 août 1980) et art. 4, al. 1^{er}, L. spéc. du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises (M.B., 14 janvier 1989).

88. Voir F. LAMBOTTE, «Les communes et le Code bruxellois du logement», in *Normes d'habitation: Wallonie, Bruxelles* (dossier n° 10 du *Journal des juges de paix et de police*), Bruxelles, La Charte, 2008, pp. 57 et s., Fr. LAMBOTTE, «Les communes, la lutte contre l'insalubrité et le Code bruxellois du Logement», *Rev. dr. commun.*, 2006/3, pp. 18 et s., ainsi que Fr. LAMBOTTE et V. RAMELOT, «Le rôle éventuel des règlements communaux contre l'insalubrité», in *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, sous la direction de N. Bernard et G. De Pauw, Bruxelles, Bruylant, 2004, pp. 49 et s.

89. Cf. N. BERNARD, «Les compétences comparées de l'autorité fédérale, de la Région et de la commune dans la lutte contre l'insalubrité», in *Le logement dans sa multidimensionnalité: une grande cause régionale*, sous la direction de N. Bernard et Ch. Mertens, Namur, Publications de la Région wallonne, 2005, pp. 180 et s.

90. A.M. du 30 juin 2005 déterminant les normes de qualité des logements pour l'application de l'A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 22 décembre 2004 instituant une allocation de déménagement installation et d'intervention dans le loyer (M.B., 22 juillet 2005).

91. A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (M.B., 19 septembre 2003).

92. Art. 7, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

93. Art. 3, § 5, al. 2, de l'A. Gouv. Rég. Brux.-Cap. du 4 septembre 2003.

36. La Belgique, à cet égard, est l'aube d'une (petite) révolution. C'est que, du ressort de l'autorité fédérale toujours, la matière du bail d'habitation est soumise, avec de nombreuses autres, à une régionalisation prochaine⁹⁴. Concrètement, cette réforme – jamais réclamée par les acteurs (soient-ils flamands), au passage – confie aux législateurs régionaux le soin d'édicter eux-mêmes les règles de qualité gouvernant la mise en location des biens.

Une double option s'ouvre ici. On pourrait ainsi, tout d'abord, reproduire telles quelles les règles régionales déjà d'application. Cette solution peut exciper d'une certaine logique, dans la double mesure où elle supprime tout risque de doublon et où les critères fédéraux ont de toute façon été conçus *a minima*, afin de ne pas empiéter sur les compétences des Régions⁹⁵. Toutefois, en cas de manquement, la sanction serait différente ici puisque la poursuite du bail est elle-même mise en péril. En d'autres termes, la contravention à un critère de salubrité ne vaudrait plus seulement au bailleur une amende mais, le cas échéant, une dissolution du contrat (assortie éventuellement de dommages et intérêts). L'enjeu, en quelque sorte, est démultiplié.

Mais, à la lueur de ces éléments, on pourrait aussi décider, et telle constitue la seconde branche de l'alternative, d'élaborer plutôt un nouveau corpus de normes, plus adaptées à ces enjeux d'ordre judiciaire et civil. Ne manquerait-on cependant pas, là, une occasion unique d'enfin rationaliser quelque peu le champ – déjà encombré – des règles de salubrité? On le voit, l'interrogation de départ récuse toute approche simpliste et se dérobe aux appréhensions unilatérales. Notons, en tout état de cause, que l'arrêté fédéral ne contient aucune règle de salubrité (ou presque⁹⁶) propre aux habitats collectifs, par exemple. Ne serait-ce dès lors que pour ce motif, il y a lieu de lui substituer un jeu de normes plus sophistiquées⁹⁷.

V.4. Confier aux locataires eux-mêmes la rénovation du bien

37. Il est, dans cette matière de la salubrité des habitations, une autre piste – plus générale – à exploiter davantage: celle d'une réhabilitation du bien par le lo-

caataire lui-même. Précisément, la loi fédérale sur les baux de résidence principale a institué le principe d'un bail dit de rénovation par lequel le preneur est autorisé à prendre en location un bien non conforme aux règles de qualité pour peu qu'il y apporte les réparations nécessaires, en échange d'une contrepartie donnée par le bailleur et tenant en une diminution de loyer ou une renonciation pendant une période déterminée à la faculté de mettre fin au bail (ou de demander la révision du loyer)⁹⁸.

Les avantages associés à ce mécanisme sont multiples et, surtout, mutuels. Convertissant en quelque sorte le loyer en travail, ce type de bail représente la seule possibilité pour certains preneurs impécunieux de louer un logement à des conditions financières accessibles. Parallèlement, ce contrat permet aux propriétaires guère en fonds de mettre, à peu de frais, leur bien en conformité avec les exigences élémentaires de salubrité. Servant les intérêts des deux contractants à la fois, le bail de rénovation a donc été institutionnalisé par la loi du 20 février 1991 et ce, en dépit de sa contrariété patente avec les règles de qualité – pourtant impératives – portées par cette même législation. Le bail de rénovation recèle une autre vertu: en permettant ainsi au locataire de configurer le logement à son image, il favorise une sorte d'appropriation du bien par son occupant. En résultera probablement un meilleur entretien du logement et, *in fine*, un investissement «affectif» supérieur.

Last but not least, attribuer ainsi la réfection du bien au preneur contrecarre avantageusement l'effet pervers classique en matière de rénovation, qui voit le bailleur rehausser ses tarifs sitôt les travaux terminés, en vue d'amortir ses frais. Au moins, tout le temps que dure le bail du locataire en place, ce relèvement sera exclu.

38. Consciente de ces avantages, la Région wallonne a, dès 1999, introduit dans son arsenal d'aides pécuniaires une prime à la réhabilitation en faveur des locataires⁹⁹. Ces derniers, pour en bénéficier, sont tenus de nouer avec le propriétaire un pareil bail de rénovation (improprement appelé, au sein de la réglementation wallonne, «bail à réhabilitation»)¹⁰⁰, dont une convention-type est fournie¹⁰¹.

94. Cf. proposition de loi spéciale portant des réformes institutionnelles déposée le 5 mars 2008 au Sénat, *Doc. parl., Sén.*, n° 4-602/1.

95. Ainsi, se prononçant sur l'avant-projet de la loi du 13 avril 1997 modifiant la loi du 20 février 1991, la section de législation du Conseil d'État confirmait que «le bail à loyer constitue une matière relevant des compétences résiduelles de l'État [...] L'autorité fédérale est compétente pour imposer au bailleur des obligations relatives au bien loué [...] L'autorité fédérale n'entrave pas la mise en œuvre, par les Régions, de leurs compétences en matière de logement, dès lors que, d'une part, elle se borne à imposer des exigences élémentaires de salubrité [...] et que, d'autre part, elle ne touche pas au régime de sanctions qui s'attachent à la méconnaissance des dispositions régionales» (projet de loi modifiant certaines dispositions en matière de baux, *Doc. parl., Ch. repr.*, sess. ord. 1996-1997, avis du Conseil d'État du 23 septembre 1996, n° 717/1, p. 24). Le législateur fédéral demeure donc libre de lier la mise en location à la satisfaction, par le bien concerné, d'une série de critères de qualité, pourvu que ces derniers ne définissent qu'un «seuil minimal de salubrité», étant entendu que «les Régions restent libres d'augmenter ce seuil dans le cadre de leur mission de lutte contre l'insalubrité» (Ch. MERTENS, «Le Code du logement: point d'appui et de rupture – évolution», *R.R.D.*, 1997, n° 85, p. 121).

96. Voir cependant art. 2, al. 3, A.R. du 8 juillet 1997.

97. Voir N. BERNARD, «L'habitat groupé dit solidaire: un phénomène à visage multiple», *Jurimpratique*, n° 3/2008 (Les divisions d'immeuble dans les Régions wallonne et bruxelloise), pp. 131 et s.

98. Art. 8 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

99. A. Gouv. w. du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation (*M.B.*, 25 février 1999).

100. Art. 2, § 1^{er}, A. Gouv. w. du 21 janvier 1999.

101. A.M. du 30 mars 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation en faveur des locataires et établissant une convention-type de bail à réhabilitation (*M.B.*, 29 mai 1999).

Las, cette formule connaît «très peu de succès», de l'aveu du ministre du logement (précédent) lui-même, puisque «moins de dix dossiers» sont introduits par an¹⁰². Comment expliquer le désintérêt qui frappe ainsi un dispositif pourtant original et conçu au bénéfice réciproque des parties¹⁰³? Tout simplement par le fait que, en amont, le bail de rénovation fédéral prête, sous l'angle de ses modalités d'application, le flanc généreusement à la critique, en dépit d'améliorations sensibles déjà apportées au texte¹⁰⁴.

Ainsi, le législateur fédéral maintient dans l'ombre le régime des sanctions liées à l'inexécution des travaux¹⁰⁵. Plus significatif, et plus contrariant, la loi esquivé purement et simplement l'hypothèse de la résolution anticipée du bail. Ce cas n'est pourtant pas d'école, dans la mesure où le bailleur qui n'aurait pas choisi comme contrepartie la renonciation à la faculté de mettre fin au contrat, conserve toujours la possibilité de résilier le bail, à tout moment (pour occupation personnelle, notamment)¹⁰⁶. Déjà délicate en temps normal, cette situation devient extrême s'agissant d'un locataire peu fortuné ayant investi ses deniers dans la rénovation d'un bien qu'il doit prématurément quitter.

Pour contrer le danger, il existe bien la traditionnelle théorie de l'abus de droit, mais il semble qu'il faille trouver d'autres parades pour protéger plus efficacement le preneur. Pourquoi ne pas autoriser, dès lors, le cumul éventuel des contre-prestations du propriétaire (diminution de loyer assortie de la renonciation à mettre fin au bail)? Ou, à tout le moins, imposer un délai minimal durant lequel la ristourne de loyer devra s'appliquer (et qui permettra au preneur, en cas de résiliation anticipée, de toucher un dédommagement en regard de la période qui restait à courir)?

39. Certes, la Région wallonne a veillé, par l'entremise de la convention-type notamment, à intégrer dans son ordre juridique interne l'économie générale du bail fédéral de rénovation, non sans lui conférer des accents propres. Ainsi, un délai maximal – de deux ans – encadre désormais la réalisation des travaux¹⁰⁷, lesquels par ailleurs font l'objet d'une énumération limitative¹⁰⁸ et doivent correspondre à des causes d'insalubrité déterminées¹⁰⁹.

Toutefois, force est de constater que cette transposition, insuffisamment marquée par la dynamique régionale à notre sens, n'apporte pas de réponses (convaincantes) aux problèmes soulevés plus haut. Cet état de fait, probablement, n'est pas pour rien dans

l'insuccès des primes à la réhabilitation en faveur des locataires¹¹⁰.

40. Une dernière cause est à épingle, qui tient à la propre réticence des bailleurs à se défaire de la responsabilité des réfections pour en «abandonner» l'exécution au locataire. Un déficit de confiance règne trop souvent vis-à-vis du locataire, dont les aptitudes techniques ne sont pas toujours prises au sérieux.

Cette appréhension, pas entièrement illégitime, peut cependant se résoudre par un accompagnement social adéquat. A cet égard, il peut paraître inconséquent de la part des pouvoirs publics de promouvoir une telle prime sans l'assortir d'une certaine forme de suivi du preneur.

V.5. En amont, élargir la notion même de «logement»

41. On peut adapter aux situations particulières les normes de qualité des logements aussi finement que l'on veut, il restera toujours des habitats à ne pas pouvoir profiter de ces avancées. Ceux-ci demeurent dans «l'angle mort» de la réglementation pour la raison triviale que, à la base, ils ne constituent *pas* des «logements» (aux yeux du Code wallon), tout simplement. Il en va ainsi de l'habitat mobile des gens du voyage. C'est que le logement est défini par le Code comme «le bâtiment ou la partie de bâtiment *structurellement destiné à l'habitation* d'un ou de plusieurs ménages»¹¹¹. Il s'en infère que la roulotte et la caravane ne font point partie des types d'habitat admissibles. Notons cependant que la réforme du Code wallon du logement intervenue le 9 février 2012 opère une extension implicite de la notion de logement, à notre sens, puisque la Région accorde désormais une aide aux ménages en état de précarité qui, dans certaines zones déterminées, créent ou améliorent une habitation «qui n'est pas un logement». Le gouvernement est chargé à cet égard de déterminer les conditions «minimales» d'habitabilité et de sécurité auxquelles doit répondre ladite habitation, étant entendu que l'administration a qualité pour contrôler ces exigences¹¹².

42. D'aucuns pourraient se réjouir de ce que, précisément, ce type d'habitat échappe ainsi aux contrôles de qualité; on déplorera plutôt, pour notre part, cette absence de reconnaissance officielle, laquelle charrie plusieurs conséquences négatives. D'abord, aucune des aides publiques traditionnellement mises à la dis-

102. Réponse donnée le 16 juillet 2008 par André Antoine à Herbert Grommes, *Bull. Q. R., Parl. w.,* sess. 2007-2008, n° 415/1.

103. Notons cependant que les primes énergie de la Région wallonne sont également ouvertes au locataire, en règle, sans connaître non plus une réussite débridée.

104. Voir art. 10, L. du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux (*M.B.*, 21 mai 1997).

105. *Quid*, par exemple, si le locataire reste en défaut de réaliser les réfections annoncées? Le texte n'en dit mot.

106. Art. 3, §§ 2 à 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

107. Art. 1^{er}, al. 4, du «modèle de bail à réhabilitation» porté par l'annexe de l'A.M. du 30 mars 1999.

108. Art. 3, A.M. du 30 mars 1999.

109. Art. 2, A.M. du 30 mars 1999.

110. Sans compter une certaine ignorance de l'existence même de ce dispositif.

111. Art. 1^{er}, 3^e, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, souligné par nous.

112. Art. 22bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

position de l'occupant d'un logement *sensu stricto* (prime à la réhabilitation, allocation de déménagement et de loyer, assurance gratuite contre la perte de revenus...) n'est offerte à l'habitant d'une caravane. Il est impossible pour les gens du voyage, ensuite, d'installer leur mobilhome sur un terrain, même en zone d'habitat, puisque ledit périmètre ne peut accueillir que du «logement». Le serpent se mord la queue, en quelque sorte.

VI. Conclusion

43. Le présent texte, en guise de conclusion, a pu sembler vibrer tout entier à l'exaltation d'une norme flexible. Voire... Car la force de cet appel en faveur d'une «souplesse raisonnée» des prescriptions de salubrité ne doit en rien écraser la nuance avec laquelle on entend l'exprimer. De fait, cette modularité de la règle qu'on appelle de nos vœux doit s'accompagner de contreponds, sinon de garde-fous. Convient-il en effet de «miter» à outrance l'arsenal des règles existantes en y aménageant une batterie de «capsules» particulières de règles de salubrité (pour les squats, l'habitat permanent...)? Fait-on véritablement société en multipliant de tels «îlots» de réglementation? Faudra-t-il, demain, concevoir en sus des normes pour les seniors, pour les femmes, pour les migrants...? Difficile encore, dans ces conditions, de croire en la vertu unificatrice du droit. La mesure et la tempérance doivent donc, plus que jamais, guider l'action du législateur.

44. Par ailleurs, «sur-normer» l'habitat alternatif et

l'enfermer dans une réglementation (fût-elle adaptée et favorable, en théorie) risque, tout à l'inverse, d'étouffer le bon développement. C'est bien plutôt dans les *interstices* de la loi que souvent, à l'analyse, germent et trouvent à s'épanouir les formules inédites d'habitat. Pour stabilisant soit-il, l'encadrement (législatif et budgétaire) est susceptible d'empêcher des développements nouveaux.

45. Plus prosaïquement, enfin, à aménager de tels particularismes, on court le risque d'induire une tentation dans le chef des bailleurs, qui pourraient en venir à se mouler artificiellement dans un cadre alternatif dans le seul but d'éviter la rigueur des règles de salubrité attachées aux logements «classiques». La protection du preneur s'en trouverait réduite d'autant.

46. En somme, c'est une voie médiane qu'il convient de suivre; elle est étroite, assurément (pour ne pas dire escarpée), mais c'est la seule qui puisse mener à une redéfinition structurelle et soutenable des modes d'habiter.

Au final, il n'est pas sûr d'ailleurs que l'expression «habitat alternatif» soit la plus indiquée. Face à l'ampleur prise par ces formules novatrices de logement, il est devenu indu en effet de les cantonner encore dans des niches de marginalité, ce que cette expression tend à laisser accroître. On a là, positivement, de véritables «alternatives d'habitat», éprouvées et crédibles, bien davantage que des expériences pilotes artisanales ou marquées par l'amateurisme. Du reste, gagnons que, parmi ces dispositifs vus comme originaux aujourd'hui, se révéleront certaines des formules dominantes de l'habitat de demain.