

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2014-2015

13 JULI 2015

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**teneinde een duidelijk rechtskader
te verschaffen voor medehuurderschap
in overleg met de huisvestingsactoren**

(ingediend door de heren Alain MARON (F),
Arnaud VERSTRAETE (N) en
Christos DOULKERIDIS (F))

Toelichting

Wooncultuur in de 21^{ste} eeuw – Ontstaan van het verschijnsel medehuurderschap

Onze samenleving evolueert voortdurend, en dat komt ook tot uiting in de woon- en samenwoonvormen. Naast woningen voor een enkel gezin, hebben andere vormen van samenwonen aan belang gewonnen, maar onze vastgoedmarkt heeft zich nog niet aangepast. Het aantal alleenstaanden, met of zonder kinderen, is gestegen. Thans opteren een groot aantal ouderen voor het behoud van hun autonomie door zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, maar de thuiszorgdiensten kunnen niet altijd de bijstand of contacten verschaffen waaraan zij nood hebben. Gelet op de economische context, de nieuwe gezinssamenstellingen en een andere zienswijze op de derde en vierde leeftijd, zijn de noden inzake wonen zeer uiteenlopend geworden.

De grote trends in Brussel brengen nieuwe manieren om samen te leven en te wonen tot stand.

Vaak zijn dat levenskeuzes, die tot uiting komen in de woonvormen, waarbij gemeenschappelijke waarden of zelfs leven in gemeenschap als waarde op zich, worden benadrukt. Uiteraard brengt de verhoging van de directe en indirecte kosten voor huisvesting sommigen er eveneens

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2014-2015

13 JUILLET 2015

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**appelant à fournir un cadre juridique sûr
à la colocation en concertation
avec les acteurs du logement**

(déposée par MM. Alain MARON (F),
Arnaud VERSTRAETE (N) et
Christos DOULKERIDIS (F))

Développements

Culture de l'habitat au 21^e siècle – Émergence du phénomène de la colocation

Notre société est en constante évolution, et cela se traduit aussi dans les formes d'habitat et de cohabitation. À côté de la famille qui occupe à elle seule un logement, d'autres formes de cohabitation ont gagné en importance, mais notre marché immobilier ne s'y est pas encore adapté. Le nombre d'isolés, avec ou sans enfants, a augmenté. Aujourd'hui, un grand nombre de personnes âgées choisissent de conserver leur autonomie en restant le plus long-temps possible chez elles, mais les services à domicile ne peuvent pas toujours offrir l'aide ou les contacts dont elles ont besoin. Vu le contexte économique, les nouvelles compositions de ménage et une autre façon d'envisager le 3^e et le 4^e âge, les besoins en matière de logement se sont fortement diversifiés.

Les grandes tendances à Bruxelles font apparaître de nouveaux modes de vivre ensemble, de nouvelles manières d'habiter.

Il s'agit souvent de choix de vie, traduits dans la manière d'habiter, basés sur la mise en exergue de valeurs communes ou bien même de la vie en communauté comme valeur en soi. Bien entendu, l'augmentation des coûts directs et indirects liés au logement poussent également ou

of mede toe om te kiezen voor medehuurderschap, soms in aanvankelijk voor één gezin bestemde woningen.

Het kan evenzeer gaan over studenten, jonge werknemers, jonge gezinnen, eenoudergezinnen, personen met een laag inkomen, senioren of alleenstaanden, die in sommige gevallen afhankelijk zijn van een vervangingsinkomen en die ervoor kiezen om samen een goed te huren en aldus in de eerste plaats de huurkosten te drukken, maar ook de bijbehorende lasten, zonder daarom eenzelfde gezin te vormen.

Het verschijnsel komt steeds vaker voor. Naar schatting opteren ongeveer 300.000 personen in België voor medehuurderschap⁽¹⁾. In Brussel, is het aantal gezamenlijk gehuurde woningen tussen 2012 en 2013 gestegen van 5 tot 9 % volgens het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting⁽²⁾.

Bij gebrek aan onderzoeken en betrouwbare statistische gegevens ter zake, kan men niettemin aannemen, zoals Bruno Frère, socioloog bij de ULg, dat de verschillende wijzen om iets te delen (carsharing, medehuurderschap, enz.) voornamelijk het gevolg zijn van een toenemende verarming van onze samenleving⁽³⁾, van het steeds moeilijker verkrijgen van een degelijke en aangepaste woning.

Hoewel de armoede toeneemt, moet men vaststellen dat gezamenlijke reflectie, solidariteit en delen tegelijkertijd ook in opmars zijn.

Dankzij intergenerationale woningen bijvoorbeeld, kunnen ouderen makkelijker thuis blijven wonen. Zij bieden jongeren – zowel studenten als jonge gezinnen – de kans minder duur te wonen door middel van wederzijdse bijstand of zelfs sommige goederen (auto, wasmachine ...) en sommige ruimtes te delen. Voor de senioren biedt die formule ook de mogelijkheid komaf te maken met hun isolement, thuis te blijven wonen, en opnieuw een sociale omgeving te creëren.

Meer in het algemeen, ontstaan solidaire woonvormen en intergenerationeel wonen, waarbij verscheidene gezinnen (families, koppels of alleenstaanden) op eenzelfde plek wonen en waarvan een van de leden in sociale moeilijkheden kan verkeren, ook uit solidariteit : naast het delen

complémentairement certaines personnes à choisir la colocation, parfois dans des logements au départ unifamiliaux.

Il peut s'agir aussi bien d'étudiants, de jeunes travailleurs, de jeunes ménages, de familles monoparentales, de personnes à faibles revenus, de seniors ou de personnes isolées, qui, dans un certain nombre de cas, dépendent d'un revenu de remplacement, et qui font le choix de louer ensemble un bien afin, tout d'abord, de minimiser les coûts du loyer, mais également des charges liées à l'occupation, sans pour autant former un même ménage.

Le phénomène est de plus en plus courant. On estime que plus ou moins 300.000 personnes en Belgique sont concernées par la colocation⁽¹⁾. A Bruxelles, le nombre de logements locatifs en colocation est passé de 5 à 9 % entre 2012 et 2013, d'après l'observatoire régional de l'habitat⁽²⁾.

A défaut d'enquêtes et de données statistiques fiables sur le sujet, on peut néanmoins supposer, avec Bruno Frère, sociologue à l'ULg, que les différents modes de vie partagée (covoiturage, colocation, etc.) sont principalement le résultat d'une paupérisation croissante de notre société⁽³⁾, d'un accès de plus en plus difficile à un logement à la fois décent et adapté.

Toutefois, si la pauvreté progresse, force est de constater que la réflexion collective, la solidarité et le partage gagnent aussi, dans le même temps, du terrain.

Ainsi, par les logements intergénérationnels, les personnes âgées peuvent plus facilement rester chez elles. Elles offrent l'opportunité à des jeunes – qu'ils soient étudiants ou jeunes ménages – d'habiter à moindre coût tout en se rendant mutuellement service, voire en partageant l'usage de certains biens (voiture, machine à laver ...) et de certains espaces. Pour les seniors, cette formule permet aussi de couper court à l'isolement, de demeurer chez eux et de recréer un environnement social.

Plus largement, les formes d'habitat solidaire et d'habitat intergénérationnel, rassemblant en un même lieu de vie plusieurs ménages (familles, couples ou isolés), dont l'un des membres peut être en état de précarité sociale, même si elles s'expliquent entre autres par la paupérisa-

(1) De enquête van het CRIOC d.d. 2010 « La Colocation » benadrukt dat het gaat over 300.000 Belgen, *i.e.* 4 % van de bevolking.

(2) Die laatste heeft het profiel van de Brusselse medehuurder opgesteld. Hij is jonger dan 30 en behoort voornamelijk tot twee verschillende bevolkingsgroepen : ouderen die sedert lang in hun woning verblijven en meer mobiele jongeren. De oudere medehuurders zijn trouwens stabiel : 4 jaar voor medehuurders van 45 tot 64 jaar; voor degenen tussen 35 en 44 jaar daalt die duur tot 2,5 jaar.

(3) M... Belgique, 8 mei 2015, blz. 22.

(1) L'enquête du CRIOC de 2010, « la Colocation », souligne que 300.000 Belges sont concernés, soit 4 % de la population.

(2) Ce dernier a établi le profil du colocataire bruxellois. Il a moins de 30 ans. On touche principalement deux publics différents de la population : l'un est fait de personnes plus âgées et depuis longtemps dans leur logement, et l'autre, de jeunes plus mobiles. Les colocataires, plus âgés, sont d'ailleurs plus stables dans leur logement : 4 ans pour les colocataires âgés de 45 à 64 ans; ce chiffre tombe à 2 ans et demi pour les colocataires âgés de 25 à 44 ans.

(3) M... Belgique, 8 mai 2015, p. 22.

van een dak, hebben die woonformules ook de bedoeling nieuwe banden en sociale cohesie tot stand te brengen⁽⁴⁾.

Zoals Nicolas Bernard en Valérie Lemaire aangeven in hun onderzoek⁽⁵⁾, is *de filosofie achter die woonvorm dat, los van eventuele voordelen op geldelijk vlak, het samenwonen op zich voor personen in moeilijkheden een krachtige hefboom voor sociale herintegratie kan zijn. Daarbij wordt echt werk gemaakt van sociale cohesie, wat verder gaat dan eventuele schaalbesparingen, ongeacht de samenwonenden nu « gelijken » zijn of reeds ingeschakelde personen*⁽⁶⁾.

Die auteurs merken op dat, ofschoon niet alle solidaire woonvormen berusten op de huurformule⁽⁷⁾ en het ons, zoals gezegd, ontbreekt aan statistische gegevens, vooral voor Wallonië, vele vormen van solidair wonen wel degelijk berusten op een huurformule met een huurcontract voor een hoofdverblijfplaats of eerder vallen onder het gemeen recht (voor studenten bijvoorbeeld).

In het algemeen, is het begrip samenhuizen⁽⁸⁾ verschillend van het begrip medehuren. Het eerste is een veel eer sociologische realiteit, die doorgaans steunt op een levensproject, het gaat over de relaties tussen verschillende bewoners van een woning. Medehuren is daarentegen een voornamelijk juridische vorm, die niet noodzakelijk een project veronderstelt (in die zin dat het heel goed mogelijk is dat de medehuurders mekaar vooraf niet kenden en slechts door toeval of enkel door nood samenwoonden); het begrip regelt veeleer de betrekkingen tussen bewoners en de eigenaar. Kortom, het gaat over twee verschillende wijzen om een verschijnsel te benaderen dat in sommige gevallen gelijkaardig kan zijn⁽⁹⁾.

Naast de moeilijkheden die eventueel rijzen inzake het behoud van de sociale rechten, woonplaats, bestrijding van schulden, doet medehuren ook juridische problemen

(4) Nicolas Bernard en Valérie Lemaire, « L'habitat solidaire sous l'angle juridique : allocations sociales, logement et labellisation ». Revue pratique de l'immobilier, 3/2013.

(5) Onderzoek door Habitat et Participation, Mens en Ruimte en de Facultés Universitaires Saint-Louis voor de POD Maatschappelijke Integratie, Armoedebestrijding, Sociale Economie. Zij leidde in 2007 tot de publicatie van het onderzoeksrapport : Solidair wonen : mogelijkheden tot erkenning van cohousing voor de sociaal zwakkeren ? Brussel, POD Maatschappelijke Integratie, Armoedebestrijding, Sociale Economie en Grootstedenbeleid, 2007.

(6) *Ibidem*, blz. 11.

(7) Tijdelijke bezettingsovereenkomst bijvoorbeeld.

(8) In Brussel, zie doc. BHP, zitting 2011-2012, nr. A-194, resolutie betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te ondersteunen en te labeliseren; doc. BHP, zitting 2011-2012, nr. A-188, resolutie teneinde « intergeneratieel wonen » te ontwikkelen in het Brussels Gewest.

(9) Nicolas Bernard en Valérie Lemaire, *art. cit.*, blz. 74.

tion de la société, procèdent également de la solidarité : puisqu'en plus de partager un toit, ces formules de logement entendent retisser du lien et de la cohésion sociale⁽⁴⁾.

Comme l'indiquent Nicolas Bernard et Valérie Lemaire, dans leur étude⁽⁵⁾, « *la philosophie de cette formule d'habitat tient en ceci : indépendamment des éventuels avantages d'ordre pécuniaire, le seul fait d'habiter ensemble peut constituer pour les personnes précarisées un puissant levier de réintégration sociale. Un véritable travail de cohésion sociale se réalise à cette occasion, au-delà même des éventuelles économies d'échelle; ce, que les cohabitants soient des « pairs » ou des personnes déjà insérées* »⁽⁶⁾.

Comme le relèvent ces auteurs, même si toutes les formes d'habitat solidaire ne se déclinent pas sur le mode locatif⁽⁷⁾, et même si, nous l'avons vu, nous manquons de données statistiques, spécialement pour ce qui concerne la Wallonie, de nombreux projets d'habitat solidaire reposent bien sur la formule de la location, que le bail soit de résidence principale ou émerge plutôt au droit commun (pour les étudiants par exemple).

De manière générale, le concept d'habitat groupé⁽⁸⁾ est distinct de la notion de colocation. Le premier est une réalité plutôt sociologique, basée sur un projet de vie, généralement; il appréhende les rapports entre membres de l'habitat. La colocation, pour sa part, est une figure essentiellement juridique, qui ne presuppose pas nécessairement un projet (en ce sens que les colocataires peuvent très bien ne pas se connaître préalablement et n'avoir été réunis là que par le hasard ou la seule nécessité); elle règle plutôt les rapports entre les membres de l'habitat d'une part et entre ceux-ci et le propriétaire d'autre part. En somme, il s'agit de deux manières différentes d'approcher un phénomène qui peut, dans certaines hypothèses, être analogue⁽⁹⁾.

A côté des difficultés posées, le cas échéant, en matière de maintien des droits sociaux, de domiciliation, de lutte contre l'endettement, la colocation pose également des pro-

(4) Nicolas Bernard et Valérie Lemaire, « L'habitat solidaire sous l'angle juridique : allocations sociales, logement et labellisation », Revue pratique de l'immobilier, 3/2013.

(5) Étude réalisée par Habitat et Participation, Mens en Ruimte et les Facultés universitaires Saint-Louis pour le compte du Service public de programmation Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté et Économie sociale. Elle a débouché en 2007 sur la publication du rapport de recherche : Habitat solidaire. Étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale, Bruxelles, Service public de programmation Intégration sociale, Politique des grandes Villes, 2007.

(6) *Ibidem*, p. 11.

(7) Convention d'occupation précaire, par exemple.

(8) A Bruxelles, voir doc. PRB, session 2011-2012, n° A-194, résolution relative à la prise de mesures visant à soutenir et à labelliser l'habitat groupé; doc. PRB, session 2011-2012, n° A-188, résolution visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise.

(9) Nicolas Bernard et Valérie Lemaire, *art.cit.*, p. 74.

rijzen inzake de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats⁽¹⁰⁾ en de gemeenrechtelijke huurovereenkomst.

Samenvattend, de voornaamste moeilijkheden waarop het verschijnsel van het medehuren stoot :

- het risico op het verlies van het statuut van alleenstaande voor de medehuurders;
- problemen met het domiciliëren : sommige gemeenten schrijven medehuurders in onder hetzelfde gezin;
- de regels betreffende de opzeg door een medehuurder, de teruggevraagde huurwaarborg bij vertrek van een van de medehuurders, bij de vervanging of de komst van een nieuwe medehuurder;
- het gebrek aan duidelijke regels ingeval een medehuurder zijn aandeel van de huur en de lasten niet betaalt;
- het betalen van de verzekeringspolissen (brand, waterschade, ...) en de levering (energie, water, ...);
- het opstellen en het naleven van de regels voor het leven in gemeenschap, voor de gedeelde voorzieningen;
- het mogelijk in beslag nemen van de goederen.

De indieners van dit voorstel van resolutie zijn overtuigd van de voordelen die medehuren kan bieden voor de gebruikers ervan en voor de gemeenschap, niet alleen op het vlak van de menselijke solidariteit, maar ook op het vlak van het beschermen van de natuurlijke hulpbronnen en de ruimtelijke ordening. De indieners wensen die nieuwe vorm van samenwonen te steunen en voor elk van de vermelde kwesties en problemen voorstellen te doen of mogelijke oplossingen aan te dragen.

1. Huurovereenkomst

Nieuwe gewestbevoegdheid

De zesde Staatshervorming biedt de Gewesten voortaan de mogelijkheid ter zake wetten op te stellen. Sedert 1 juli 2014 zijn de Gewesten immers niet enkel bevoegd voor de huisvesting en de politie over de woningen die een gevaar vormen voor de netheid en de openbare gezondheid, maar ook om specifieke regels aan te nemen voor het huren van

(10) Afdeling 2 (« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder») van Hoofdstuk II (« Huur van goederen ») van Titel VIII (« Huur ») van BOEK III (« Wijze van eigendomsverkrijging ») van het Burgerlijk Wetboek, ingevoerd door de wet van 20 februari 1991. Wet houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huis-huur, *Belgisch Staatsblad*, 22 februari 1991.

blèmes juridiques en matière de bail de résidence principale⁽¹⁰⁾ et de bail de droit commun.

De manière synthétique, les principales difficultés rencontrées par le phénomène de la colocation sont :

- le risque de perte du taux isolé pour les colocataires;
- la difficulté de se domicilier : certaines communes inscrivent les colocataires dans la même composition de ménage;
- les règles relatives au préavis donné par un colocataire, à la restitution de la garantie locative en cas de départ d'un des colocataires, au remplacement ou à l'arrivée d'un nouveau colocataire;
- l'absence de règles claires en cas de non-paiement par un colocataire de sa part dans le loyer et les charges;
- la prise en charge de polices d'assurance (incendie, dégâts des eaux, ...) ainsi que des fournitures (énergie, eau, ...);
- l'établissement et le respect des règles de la vie en communauté, pour ce qui concerne les infrastructures partagées;
- la saisissabilité potentielle des biens.

Convaincus par les bénéfices que peut apporter la colocation à ses usagers et à la collectivité, non seulement sur le plan des solidarités humaines, mais également sur le plan de la préservation des ressources environnementales et de l'aménagement du territoire, les auteurs de la présente proposition de résolution entendent soutenir cette nouvelle forme d'habiter ensemble et pour chacune des matières mentionnées ainsi qu'au regard des problèmes énoncés, suggérer sinon des propositions, des pistes de solution.

1. Bail d'habitation

Nouvelle compétence régionale

La 6^e réforme de l'État permet désormais aux Régions de légiférer en la matière. Depuis le 1^{er} juillet 2014, les Régions sont en effet compétentes non seulement pour le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propriété et la salubrité publique, mais également pour prendre les règles spécifiques concernant

(10) 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, introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *Moniteur belge*, 22 février 1991.

goederen of het delen van goederen die bestemd zijn voor bewoning⁽¹¹⁾.

Het begrip « voor bewoning bestemde goederen » slaat niet alleen op de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, maar bijvoorbeeld ook op de huur van studentenwoningen en -kamers en de huur van tweede verblijven en vakantiewoningen. Net als in de wet van 20 februari 1991 betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, wordt geen enkel onderscheid gemaakt tussen roerende goederen (caravan, woonboot, enz.) en onroerende goederen.

De verduidelijking dat het enkel gaat over « specifieke regels » bevestigt dat de federale overheid haar bevoegdheid behoudt voor de algemene bepalingen van het burgerlijk recht inzake verplichtingen en overeenkomsten. De federale wetgever kan bijvoorbeeld altijd beslissen de regels inzake de interpretatie van de overeenkomsten te wijzigen door de artikelen 1156 tot 1164 van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen. Een dergelijke wijziging zou van toepassing zijn op alle overeenkomsten, met inbegrip van de huurovereenkomsten, tenzij de bevoegde wetgever specifieke regels uitvaardigt⁽¹²⁾. Hetzelfde geldt voor de algemene regels inzake het sluiten van overeenkomsten, enz.

Informatieplicht van het Gewest

In de marge moet worden opgemerkt dat de actoren in kwestie, zowel de verhuurders als de huurders, niet erg goed op de hoogte zijn van de regels die van toepassing zijn op de huurovereenkomst.

De wet op de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats bijvoorbeeld is dan wel bijna 25 jaar oud, maar zeer slecht gekend, zowel door verhuurders als door huurders, wat leidt tot misverstanden en vergissingen bij de toepassing en, uiteindelijk, tot gerechtelijke conflicten die voorkomen hadden kunnen worden.

De beschikbare officiële informatie is niet altijd heel toegankelijk voor iedereen. Bovendien is zij zeer slecht verspreid⁽¹³⁾.

(11) Zie artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen.

(12) Zie commentaar bij artikel 15 van het voorstel van bijzondere wet betreffende de zesde Staatshervorming, stuk Senaat, zitting 2012-2013, nr. 5-2232/1, blz. 82.

(13) http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren_en_verhuren/huur_en_lasten/; de FOD Justitie heeft een zeer volledige brochure uitgegeven, die echter baat zou hebben bij vulgarisatie (http://justitie.belgium.be/nl/themas_en_dossiers/huren_en_verhuren/huurovereenkomst/), in Wallonië heeft de Hoge Raad voor Huisvesting een Gids voor goede betrekkingen tussen huurders en verhuurders uitgegeven, die makkelijker toegankelijk is en nog vereenvoudigd kan worden (http://lampspw.wallonie.be/dgatlp/site_cslw/sites/default/files/guide_bonne_relation.pdf). Vooral de verspreiding van deze twee tools zou veel ruimer kunnen.

la location des biens ou des parties de biens destinés à l'habitation⁽¹¹⁾.

La notion de « biens destinés à l'habitation » englobe non seulement les contrats de bail relatifs à la résidence principale du preneur mais également, par exemple, la location d'habitations et de chambres d'étudiants et la location de résidences secondaires et d'habititations de vacances. Tout comme dans la loi du 20 février 1991 relative à la résidence principale du preneur, aucune distinction n'est faite entre les biens meubles (caravane, péniche, etc.) ou immeubles.

La précision selon laquelle il ne s'agit que des « règles spécifiques » confirme que l'autorité fédérale conserve sa compétence en ce qui concerne les dispositions générales du droit civil en matière d'obligations et de contrats. Par exemple, le législateur fédéral pourrait toujours décider de modifier les règles concernant l'interprétation des contrats en amendant les articles 1156 à 1164 du Code civil. Un tel amendement s'appliquerait à tous les contrats, en ce compris les contrats de bail, à moins que le législateur compétent n'édicte des règles spécifiques⁽¹²⁾. Il en va de même avec les règles générales de conclusion des contrats, etc.

Devoir d'information de la Région

A titre de remarque liminaire, il convient de dresser, avec les acteurs de la matière, tant du côté des bailleurs que du côté des locataires, un tableau assez sombre sur l'état de connaissance des uns et des autres, à propos des règles applicables au bail.

Pour ne reprendre que le bail de résidence principale, la loi a beau avoir près de 25 ans, elle est très mal connue de ses usagers, bailleurs et locataires, avec pour conséquences des malentendus, des erreurs d'application et, au bout du compte, des conflits judiciaires que l'on aurait pu éviter.

L'information officielle disponible n'est pas toujours très accessible pour tout un chacun. Plus encore, elle est très mal diffusée⁽¹³⁾.

(11) Voir article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

(12) Voir le commentaire de l'article 15 de la proposition de loi spéciale relative à la Sixième Réforme de l'État, doc. Sénat, session 2012-2013, n° 5-2232/1, p. 82.

(13) http://www.belgium.be/fr/logement/location/loyer_et_charges/; le SPF Justice a édité une brochure très complète mais qui pourrait gagner en vulgarisation (http://justice.belgium.be/fr/binaries/loyer-2013-FR_tcm421-142585.pdf), en Wallonie, le Conseil supérieur du logement a édité un Guide des bonnes relations entre propriétaire et locataire, plus facile d'accès, il pourrait être encore simplifié (http://lampspw.wallonie.be/dgatlp/site_cslw/sites/default/files/guide_bonne_relation.pdf). Surtout, la diffusion de ces deux outils pourrait être largement amplifiée.

Natuurlijk verschaffen actoren zoals het Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaarssyndicaat⁽¹⁴⁾, de « Huurdersbond »⁽¹⁵⁾, de « Association Droits quotidiens »⁽¹⁶⁾, alsook de verenigingen ter bevordering van de huisvesting, de sociale vastgoedmaatschappijen, enz. informatie aan wie daarom vraagt, of aan hun leden. Het gebrek aan informatie vanwege de overheid is echter schrijnend.

Nu het Gewest die nieuwe bevoegdheid krijgt, wensen wij aan te dringen dat het Gewest volledige en objectieve informatie over de huurovereenkomst verschafft. Die informatie mag niet beperkt blijven tot de wet en de uitvoeringsbesluiten ervan. Zij moet de stand van de rechtspraak omvatten en voorgesteld worden in een toegankelijke vorm, samen met een lijst van vragen en antwoorden en modelovereenkomsten⁽¹⁷⁾. Die informatie moet worden voorgesteld op de internetsite van het Gewest én als brochure die overal op lokaal vlak kan worden verspreid, met name via de gemeentebesturen en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

Inzake medehuren vinden de indieners van deze resolutie trouwens dat de informatie ook andere wetgeving of regelgeving moet betreffen (woonplaats, stedenbouwkunde, huisvesting en sociale rechten), gelet op de talrijke gevolgen van medehuren in het kader van andere regelgevingen en andere betrekkingen met de gewestelijke, federale of lokale besturen.

Situaties van medehuurderschap en frequente problemen

Thans, voorziet de wet niet in een eigen stelsel voor medehuurderschap, noch in een omschrijving van medehuurderschap. De zaken zijn niet eenduidig. Voor sommigen, is er sprake van medehuurderschap zodra een verhuurder een huurovereenkomst ondertekent met meer dan één huurder⁽¹⁸⁾. Voor anderen⁽¹⁹⁾, slaat medehuurderschap op alle gevallen waarin een persoon tegelijkertijd met een of meerdere andere personen eenzelfde appartement of huis

Certes, des acteurs, tels que le Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires⁽¹⁴⁾, le Syndicat national des locataires⁽¹⁵⁾, l'Association Droits quotidiens⁽¹⁶⁾ ainsi que les associations de promotion du logement, les agences immobilières sociales, etc. fournissent une information à qui la leur demande ou à leurs membres. Néanmoins, le manque d'informations de la part de l'autorité publique est criant.

Au moment de s'emparer de cette nouvelle compétence, nous souhaitons insister sur la nécessité pour la Région d'organiser une information complète et objective sur le bail. Cette information ne peut se réduire à la loi et à ses arrêtés d'exécution. Elle doit intégrer l'état de la jurisprudence et se présenter sous une forme accessible, accompagnée d'une foire aux questions, de modèles de contrats⁽¹⁷⁾. Cette information doit se présenter à la fois sur le site internet de la Région et sous un format de brochure papier, distribuable un peu partout au niveau local, notamment via les administrations communales et les centres publics d'action sociale.

Par ailleurs, s'agissant de la colocation, les auteurs de la présente résolution estiment que l'information doit porter également sur les autres législations ou réglementations (domiciliation, urbanisme, logement et droits sociaux), compte tenu des impacts multiples de la colocation avec d'autres réglementations et d'autres relations avec les administrations régionales, fédérales ou locales.

Situations de colocation et problèmes fréquents

A ce stade, la loi ne prévoit pas de régime propre à la colocation, pas plus qu'elle ne définit ce qu'est la colocation. Les avis de la doctrine ne sont pas univoques. Pour certains, il y a colocation à partir du moment où un bailleur signe une convention de bail avec plus d'un locataire⁽¹⁸⁾. Pour d'autres⁽¹⁹⁾, la colocation vise toutes les hypothèses où une personne habite en même temps qu'une ou plusieurs autres personnes, un même appartement ou une même

(14)<http://snpc-nems.be>.

(15)<http://www.huurdersbond.be>.

(16)<http://www.droitsquotidiens.be/fr>.

(17) Bijvoorbeeld ook het samenhuurpact, zodra de gewestelijke wetgever beslist heeft het te bekrachten : standaardmodellen kunnen ter beschikking van de gebruikers worden gesteld.

(18) Nicolas Bernard en Valérie Lemaire, *art. cit.*, p. 74 : « Zodra er meer dan een ondertekenaar is (buiten de verhuurder) van de huurovereenkomst, en één enkele overeenkomst, is er sprake van samenhuren, en tevens van een verplichting met meerdere subjecten. ».

(19) Ingrid Planqueel « La colocation : une réalité sociale en expansion », in « La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les régions ? », verslagen van het colloquium dat de « Conseil supérieur du logement de Wallonie » organiseerde op 27 februari 2014, onder leiding van Nicolas Bernard, Larcier, 2014, p. 259.

(14)<http://www.snpc-nems.be>.

(15)<http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be>.

(16)<http://www.droitsquotidiens.be/fr>.

(17) Ainsi, en ira-t-il également du pacte de colocation, quand le législateur régional aura décider de le consacrer : des modèles types de pacte de colocation devront être mis à disposition des usagers.

(18) Nicolas Bernard et Valérie Lemaire, *art. cit.*, p. 74 : « Dès qu'il y a plus d'un signataire (hors bailleur) du contrat de location, et un seul contrat, on est en présence d'une colocation, ou encore d'une obligation à sujets multiples ».

(19) Ingrid Planqueel, « La colocation : une réalité sociale en expansion », in « La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les régions ? », actes du colloque organisé le 27 février 2014 par le conseil supérieur du logement de Wallonie, sous la direction de Nicolas Bernard, Larcier, 2014, p. 259.

bewoont, of zij nu gehuwd zijn, wettelijk samenwonen (20), een feitelijk paar zijn, al dan niet rechtstreeks verwant ...

Die uiteenlopende visie op medehuurderschap weerspiegelt de uiteenlopende situaties die zich thans voordoen en het gebrek aan een specifiek rechtstelsel voor medehuurderschap. Thans dekt die term zowel de personen die in een collectieve woning wonen met een huurovereenkomst per gehuurde kamer, degenen die in een appartement of een huis wonen, hetzij met een door alle huurders ondertekende overeenkomst dan wel met een door een enkele huurder ondertekende overeenkomst en (al dan niet met) onderhuurovereenkomsten, gehuwde personen of wettelijk samenwonenden, feitelijk samenwonenden, personen die tijdelijk familie of vrienden huisvesten (21), enz.

De diversiteit en complexiteit van de « medehuurrelaties » ressorteren op juridisch vlak onder het verhuren, onder het onderhuren, onder de overdracht van huur, de tijdelijke woonovereenkomst, enz. Tal van regels zijn van toepassing en, volgens Ingrid Plancqueel, *komt het hoe dan ook de rechter toe om de aard van de relatie precies te omschrijven; een omschrijving die telkens verband houdt met een bijzondere situatie* (22).

Verder in de tekst, zullen wij verduidelijken of wij medehuurderschap beschouwen in de gebruikelijke betekenis van het woord, die de diversiteit van de situaties omvat, dan wel in de juridische betekenis van het woord, die slaat op de tussen de verhuurder en verscheidene medehuurders ondertekende huurovereenkomst voor eenzelfde woongebouw.

Thans wordt in de praktijk meestal een onderscheid tussen twee soorten situaties gemaakt.

In de eerste situatie, wordt een huurovereenkomst ondertekend tussen de verhuurder en de huurder. De « officiële » huurder gaat vervolgens een of meer kamers of een deel van het gehuurd goed ter beschikking stellen van andere personen, met of zonder onderhuurovereenkomst. Er wordt op gewezen dat onderverhuur enkel toegelaten is mits instemming van de verhuurder en op voorwaarde dat de rest van het gehuurde goed gebruikt blijft als hoofdverblijfplaats van de « officiële » huurder. Een huurovereenkomst tussen meer dan twee personen is nochtans mogelijk, maar niet verplicht : soms verkiest de eigenaar slechts een enkele gesprekspartner te hebben. In dat geval, is de onderteknende huurder verantwoordelijk voor het betalen van de huurwaarborg, de huur, de lasten, de schade, enz. Wanneer een onderhuurovereenkomst wordt ondertekend tussen de

(20)In geval van huwelijks of wettelijke samenwoning, voorziet de wet echter in solidariteit tussen de echtgenoten en de samenwonenden.

(21)B. Delcourt, « La colocation en pratique », in « La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif », verslagen van het colloquium dat de « Conseil supérieur du Logement de wallonie » organiseerde op 23 november 2012, onder leiding van Nicolas Bernard, la Charte, 2012, p. 21.

(22)Ingrid Planqueel, *art. cit.* pp. 259-260.

maison, qu'elles soient mariées, cohabitantes légales (20), qu'elles forment un couple de fait, qu'elles soient parentes directes ou non ...

Cette diversité d'appréhension de la colocation témoigne de la diversité des situations que l'on rencontre actuellement et de l'absence de régime juridique spécifique, propre à la colocation. Ainsi, ce terme recouvre aujourd'hui tant les personnes vivant dans un logement collectif avec un contrat de bail par chambre louée, celles qui vivent dans un appartement ou une maison, tantôt avec un contrat signé par tous les locataires, tantôt avec un contrat signé par un seul locataire et des contrats (ou non) de sous-location, les personnes mariées ou les cohabitants légaux, les cohabitants de fait, les personnes qui hébergent temporairement de la famille ou des amis (21), etc.

La diversité et la complexité des relations de « colocation » relèvent sur le plan juridique de la location, de la sous-location, de la cession de bail, de la convention d'occupation précaire, etc. On le voit : les règles applicables sont multiples et, comme l'indique Ingrid Plancqueel, « *En tout état de cause, il appartient au juge de qualifier définitivement la nature exacte de la relation; cette qualification est chaque fois liée à une situation particulière* » (22).

Dans la suite du texte, nous préciserons si nous visons la colocation au sens usuel du terme qui reprend la diversité de situations ou si nous visons la colocation au sens juridique du terme qui, quant à elle, vise le contrat de bail signé entre un bailleur et plusieurs colocataires à propos d'un même bien immeuble d'habitation.

A l'heure actuelle, la plupart des praticiens de la matière distinguent deux types de situations.

Dans le premier, un contrat de bail est signé entre le bailleur et le locataire. Le locataire « officiel » va, ensuite, mettre à disposition une ou plusieurs chambres ou partie du bien loué à d'autres personnes avec ou sans une convention de sous-location. Rappelons que la sous-location n'est permise que de l'accord du bailleur et à la condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du locataire « officiel ». Le contrat de bail liant plus de deux personnes est pourtant possible mais pas obligatoire : parfois, le propriétaire préfère n'avoir qu'un seul interlocuteur. Dans ce cas, le locataire signataire est responsable pour le paiement de la garantie locative, des loyers, des charges, des dégâts, etc. Lorsqu'un contrat de sous-location est signé entre le locataire signataire du bail et les autres sous-locataires, ce dernier peut régler la question des droits

(20)A noter, toutefois, qu'en cas de mariage et de cohabitation légale, la loi prévoit la solidarité entre les époux et les cohabitants.

(21)B. Delcourt, « La colocation en pratique », in « La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif », actes du colloque organisé le 23 novembre 2012 par le conseil supérieur du Logement de Wallonie, sous la direction de Nicolas Bernard, la Charte, 2012, p. 21.

(22)Ingrid Planqueel, *art. cit.*, pp. 259-260.

huurder die de huurovereenkomst heeft ondertekend en de andere onderhuurders, kan die eerste de rechten en de plichten van de huurders onderling regelen, maar niet ten opzichte van de eigenaar.

Men ziet dus dat medehuurderschap in de gebruikelijke betekenis van het woord, in de vorm van onderverhuren aan een of meerdere personen, de onderhuurders of andere bewoners van de woning in een situatie plaatst waarin zij tegelijkertijd minder verplichtingen en minder rechten hebben. In werkelijkheid zijn zij immers afhankelijk van de hoofdhuurder die hun rechten en plichten bepaalt. Voor de « officiële » huurder moet opgemerkt worden dat hij de rol van verhuurder vervult ten opzichte van de andere onderhuurders of bewoners van het goed. Hij staat borg voor alle verplichtingen (betaling van de huur en de lasten, onderhoud van het goed, huurwaarborg, schade, brandverzekering ...).

In de tweede situatie, wordt een huurovereenkomst ondertekend tussen de verhuurder en alle huurders : in dat geval, staan alle medehuurders op gelijke voet ten opzichte van de eigenaar, maar heel vaak wordt een solidariteitsclausule opgenomen in de overeenkomst, zodat de verhuurder elke huurder kan verplichten om alle door alle huurders aangegane verplichtingen te vervullen. Met andere woorden, als in de huurovereenkomst een solidariteitsclausule wordt opgenomen en als, bijvoorbeeld, een van de medehuurders zijn huur niet betaalt, kan de verhuurder die eisen van elke andere huurder, en keert die laatste zich desnoods tegen zijn medehuurders. Bij gebrek aan een solidariteitsclausule, staat elke medehuurder enkel in voor zijn deel van de huur. Dat kan dus een eerste probleem zijn voor de verhuurder, die dan te maken heeft met een groot aantal schuldenaars, elk voor hun deel.

Het andere probleem voor de verhuurder die een huurovereenkomst heeft afgesloten met verscheidene huurders is de mogelijkheid dat een van de huurders voortijdig vertrekt en de gevolgen daarvan voor hem⁽²³⁾.

De vertrekkende huurder laat zich vervangen of laat zijn overeenkomst over aan de overblijvende huurder. In dat geval, sluit de vertrekkende, nieuwe of blijvende huurders een overeenkomst van overdracht van de rechten van de vertrekkende huurder, waarin de datum moet worden bepaald waarop de rechten worden overgedragen, waarin staat wat er gebeurt met de huurwaarborg en waarin een plaatsbeschrijving⁽²⁴⁾ is opgenomen. Thans is ieders akkoord nodig, van de verhuurder en de medehuurders, opdat die overdracht in al zijn aspecten van kracht wordt.

(23) Bénédicte Delcourt, *art. cit.*, p. 24.

(24) Bénédicte Delcourt overweegt ook contractueel te bepalen dat de binenkomende huurder de verhuurder een waarborg verschafft en dat die laatste wordt teruggegeven aan de vertrekkende huurder op voorwaarde dat er een nieuwe waarborg is, dat de overdragende huurder de verschuldigde lasten en huur heeft betaald en dat er geen geschil is tussen de vertrekkende en aankomende huurder inzake de plaatsbeschrijving.

et obligations des locataires entre eux mais pas vis-à-vis du propriétaire.

On le voit, la colocation au sens usuel du terme, lorsqu'elle prend la forme d'une ou de plusieurs sous-locations, place les sous-locataires ou autres occupants de l'habitation dans une situation où ils ont à la fois moins d'obligations et moins de droits. En effet, ils dépendent en réalité du preneur principal; ils tiennent leurs droits et leurs obligations de ce dernier. Pour le locataire « officiel », il faut observer qu'il remplit le rôle de bailleur à l'égard des autres sous-locataires ou occupants du bien. Il est garant de l'ensemble des obligations (paiement du loyer et des charges, entretien du bien, garantie locative, dégâts, assurance incendie ...).

Dans le second, un contrat de bail est signé entre le bailleur et tous les locataires : dans ce cas, tous les colocataires sont sur le même pied vis-à-vis du propriétaire mais très souvent une clause de solidarité est inscrite dans la convention de manière, pour le bailleur, à pouvoir contraindre chaque locataire à l'exécution de l'ensemble des obligations contractées par tous les locataires. En d'autres termes, lorsqu'une clause de solidarité est insérée dans la convention de bail, si un des colocataires ne paie pas son loyer, par exemple, le bailleur peut l'exiger de la part de tout autre locataire, quitte pour ce dernier à se retourner contre ses colocataires. En l'absence de clause de solidarité, chaque colocataire n'est tenu que pour sa part de loyer. L'absence d'une telle clause peut donc être un premier souci pour le bailleur qui est alors confronté à une multitude de débiteurs chacun pour sa part.

L'autre souci du bailleur qui a conclu un bail avec plusieurs locataires est la possibilité de départ anticipé de la part d'un des locataires et des conséquences que ce départ entraîne pour lui⁽²³⁾.

Soit le locataire sortant se fait remplacer ou cède son contrat au locataire restant. Dans ce cas, les locataires sortant, entrant ou restant et le bailleur concluent une convention de cession des droits du locataire sortant. Cette convention doit prévoir la date à laquelle les droits sont cédés, le sort de la garantie locative et de l'état des lieux⁽²⁴⁾. A l'heure actuelle, il faut l'accord de tous, bailleur et colocataires, pour que cette cession de bail opère, dans toutes ces dimensions.

(23) Bénédicte Delcourt, *art. cit.*, p. 24.

(24) B. Delcourt envisage aussi de prévoir contractuellement que la garantie est constituée par le locataire entrant au profit du bailleur, à charge pour celui-ci de libérer le locataire sortant pour autant que la nouvelle garantie soit constituée, que le locataire cédant ait réglé les charges et loyers échus et qu'il n'y ait pas de litige entre locataires cédant et entrant concernant l'état des lieux.

Voor de nieuwe en blijvende medehuurders, is het belangrijk dat de medehuurder zijn deel betaalt van de eventuele veroorzaakte schade alvorens hij zijn huurwaarborg kan terugkrijgen. In de praktijk wordt aangeraden om over te gaan tot een tussentijdse plaatsbeschrijving tussen de medehuurder om een akkoord te bereiken over de verdeling van de kosten om de huurschade te herstellen en het aandeel te bepalen in de schade (25).

Voor de vertrekkende medehuurder is het belangrijk een plaats te verlaten die definitief in orde is gesteld en diensttengesvolge zijn deel van de huurwaarborg terug te krijgen. Zolang de huurovereenkomst loopt en niet iedereen akte heeft genomen van zijn vertrek (verhuurder en blijvende/vertrekkende medehuurders), via een aanhangsel bij de overeenkomst of via een overdracht van de huurovereenkomst (naargelang het geval), zal hij zijn verplichtingen moeten nakomen (betaling van de huur, latere aandeel in de schade).

Het is ook mogelijk dat de vertrekkende huurder niet vervangen wordt of zijn rechten niet overdraagt aan een andere (blijvende of nieuwe) huurder. In dat geval, kunnen complicaties optreden, zowel voor de verhuurder als voor de blijvende medehuurders. Volgens Bénédicte Delcourt, moet een onderscheid gemaakt worden tussen de huurovereenkomst van korte duur of van lange duur (26) voor een hoofdverblijfplaats.

Bij een huurovereenkomst van korte duur voorziet de wet immers in geen enkel recht om voortijdig de huurovereenkomst te beëindigen. Behoudens akkoord van de partijen zal het dus niet mogelijk zijn een einde te maken aan de huurovereenkomst vóór de einddatum. Als er echter een redelijk voorstel wordt gedaan tot opzegging in der minne kan de weigering van de verhuurder om de huurovereenkomst te verbreken beschouwd worden als onrecht, naargelang de rechter de situatie beoordeelt. Eén enkele medehuurder kan echter geen opzegging geven. Geheel anders is de situatie van een overeenkomst die een clausule inzake voortijdige opzeg bevat en die de medehuurders dus het recht geeft om de voortijdige verbreking van de huurovereenkomst te vragen. Het is daarbij niet zeker of een van de medehuurders alleen een einde aan de huurovereenkomst kan maken. Dat wordt overgelaten aan het oordeel van de rechter. Alles hangt af van de clausule inzake voortijdige verbreking : worden de rechten en plichten van elke medehuurder duidelijk omschreven of moeten zij uiteindelijk samen beschouwd worden als één enkele juridische entiteit ? Tevens moet rekening gehouden worden met de rechten van de andere medehuurders.

Inzake de huurovereenkomst van lange duur voorziet de wet in een dwingend recht voor de huurder om een einde te maken aan de huurovereenkomst, maar de rechtsleer en de rechtspraak zijn het oneens over de gevolgen van een

Du point de vue des colocataires entrants et restants, il importe que le colocataire sortant assume sa part de responsabilité dans les éventuels dégâts occasionnés avant de pouvoir récupérer sa garantie locative. Dans la pratique, il est conseillé de procéder à un état des lieux intermédiaire entre colocataires afin de se mettre d'accord sur la répartition des frais destinés à réparer les dégâts locatifs et de déterminer la responsabilité dans tel ou tel dégât (25).

Du point de vue du colocataire sortant, il importe de quitter les lieux sur une remise en état qui revêt à son égard un caractère définitif et, par voie de conséquence, de récupérer sa part de garantie locative. A l'heure actuelle, tant que le bail est en cours et que son départ n'a pas été acté par tous, bailleurs et colocataires restants/sortants, via un avenant au contrat ou via une cession du bail (selon les cas), il risque d'être tenu encore par ses engagements de locataire (paiement du loyer, responsabilité ultérieure dans les dégâts).

Soit le locataire sortant n'est ni remplacé ni cédé dans ses droits par un autre locataire, qu'il soit entrant ou restant. Dans ce cas, les choses peuvent se compliquer tant pour le bailleur que pour les colocataires restants. Il y a lieu, selon Bénédicte Delcourt, de distinguer le bail de résidence principale de courte durée ou de longue durée (26).

En effet, dans le bail de courte durée, la loi ne prévoit aucun droit de mettre fin anticipativement au bail. Dès lors, et sauf accord des parties, il ne sera pas possible de mettre fin au bail avant son échéance. Toutefois, en présence d'une proposition raisonnable de résiliation amiable, le refus du bailleur de rompre le bail pourrait être considéré comme abusif, suivant l'appréciation faite par le juge de la situation. Un seul des colocataires ne pourrait, toutefois, pas donner congé. Toute autre est la situation d'un contrat comprenant une clause de résiliation anticipée, cette dernière ouvre alors le droit pour les copreneurs de postuler la rupture anticipée du bail. Le fait de savoir si un seul des copreneurs pourrait seul mettre fin au bail est incertain et laissé à l'appréciation du juge. Tout dépend de la rédaction de la clause de rupture anticipée : chacun des colocataires est-il clairement identifié dans ses droits et obligations ou sont-ils à considérer comme ne formant au final, ensemble, qu'une seule entité juridique ? Il convient également d'avoir égard aux droits des autres copreneurs.

S'agissant du bail de longue durée, la loi prévoit un droit impératif pour le preneur de mettre fin au bail, mais doctrine et jurisprudence sont divisées sur les conséquences d'un éventuel congé par l'un des colocataires

(25) I. Planqueel, *art. cit.*, p. 264.

(26) B. Delcourt, *art. cit.*, pp. 25-26.

(25) I. Plancqueel, *art. cit.*, p. 264.

(26) B. Delcourt, *art. cit.*, pp. 25-26.

eventuele opzegging door slechts één van de medehuurders⁽²⁷⁾. Sommigen vinden dat de blijvende huurder(s) het recht bewaart om gebruik te maken van het gehele goed, voor zijn deel van de huur. In dat geval draagt de verhuurder alleen alle gevolgen van de eenzijdige verbreking van de overeenkomst. Anderen vinden dat de verplichting van de verhuurder om de overeenkomst voort te zetten met de blijvende huurder een verplichting inhoudt voor die laatste om de verplichtingen van de vertrekende huurder op zich te nemen; als hij dat echter niet kan/wil, moet ook hij een einde maken aan de huurovereenkomst.

In de gevallen waarin een medehuurder de gehuurde plaats voortijdig kan verlaten, bij overeenkomst of bij wet, rijst de vraag inzake de overdracht van het deel van de huur dat niet meer betaald wordt door de vertrekende huurder. In de praktijk, is het zo dat de medehuurder die voortijdig wenst te vertrekken een vergoeding betaalt, of een vervanger vindt die de verhuurder aanvaardt. Het medehuurpact tussen de medehuurders kan voorzien in regels, met name inzake de sanctie of vergoeding, in geval van voortijdig vertrek van een van hen.

Tot slot rijzen tal van vragen inzake de relaties tussen de medehuurders : al dan niet in gemeenschap leven, verdeeling van de taken betreffende de gedeelde ruimtes, verdeeling van de huur en de lasten, (niet noodzakelijk dezelfde, bijvoorbeeld afhankelijk van de ingenomen eigen ruimte), betaling en teruggave van de huurwaarborg, deel van het onderhoud en eventueel herstel, betalen van de verzekeringen en het energieverbruik, vervroegd vertrek van een medehuurder, komst van een nieuwe medehuurder, naast of ter vervanging van een vertrekende huurder, enz. Thans pleiten de meeste verenigingen die de belangen van huurders verdedigen voor het opstellen van een medehuurpact, en worden zelfs modellen voorgesteld om al die kwesties aan te pakken⁽²⁸⁾.

Voorstellen en mogelijke oplossingen

Gelet op die verschillende vaststellingen, vinden de indieners van deze resolutie het nodig om sommige situaties te verduidelijken en dus wetten op te stellen, met behoud van enige soepelheid.

Soepelheid is geboden, want tot op heden hebben huurders en eigenaars vaak oplossingen gevonden naargelang de situaties en noden. Uiteenlopende oplossingen, naargelang uiteenlopende situaties, moeten mogelijk blijven. Bovendien mag men aannemen dat de regels inzake de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats thans slecht gekend zijn en dat het belangrijk is ze te wijzigen, op redelijke wijze, met bijzondere aandacht voor het even-

(27) Zie B. Delcourt in « La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif », *op. cit.*

(28) Zie met name het werk van de vzw « Droits quotidiens »
http://droitsquotidiens.be/fr/system/files/documents/cnj_log_mod_pactedecolocation2014_0.pdf.

seulement⁽²⁷⁾. Certains estiment que le ou les locataire(s) restant(s) conservent le droit de jouir de la totalité du bien, contre sa/leur seule part de loyer. Dans ce cas, le bailleur supporte entièrement les conséquences de la rupture unilatérale du contrat. D'autres considèrent que l'obligation du bailleur de continuer le contrat avec le locataire restant implique une obligation corrélative de ce dernier de prendre à sa charge les obligations du locataire sortant; mais s'il ne peut/veut pas les reprendre, il devra lui aussi mettre fin au bail.

Dans les cas où un colocataire peut quitter anticipativement les lieux loués, soit conventionnellement soit légalement, se pose la question du report de la charge de la part de loyer qui ne sera plus pris en charge par le locataire sortant. En pratique, le colocataire qui souhaite partir avant terme soit paye une indemnité, soit trouve un remplaçant qui agrée au bailleur. Le pacte de colocation, à conclure entre colocataires, pourrait prévoir des règles, notamment en termes de sanction ou d'indemnités en cas de départ anticipé d'un des leurs.

Enfin, entre colocataires, les relations et questionnements sont nombreux : vie en communauté ou non, distribution des tâches relatives aux espaces partagés, répartition des loyers et des charges (pas forcément identiques en fonction de l'espace privatif occupé par exemple), constitution et libération de la garantie locative, répartition dans les entretiens et les réparations éventuelles, prise en charge des assurances et des fournitures d'énergie, départ anticipé d'un colocataire, arrivée d'un nouveau colocataire, en plus ou en remplacement d'un colocataire sortant, etc. A l'heure actuelle, la plupart des associations qui ont à cœur les intérêts des locataires, promeuvent l'élaboration d'un pacte de colocation, des modèles étant même proposés afin d'appréhender l'ensemble des questions à aborder⁽²⁸⁾.

Propositions et pistes de solution

A la lumière de ces différents constats, les auteurs de la présente résolution estiment qu'il est nécessaire de clarifier certaines situations et, donc, de légiférer, tout en veillant à garder une certaine souplesse.

Souplesse car jusqu'à présent, les colocataires et propriétaires ont souvent trouvé des solutions en fonction des situations et des besoins. Cette diversité de réponses, fonction de la diversité des situations rencontrées, est à préserver. Par ailleurs, il faut considérer que les règles en matière de bail de résidence principale sont mal connues aujourd'hui et il importe de les modifier de façon mesurée et proportionnée, en ayant tout particulièrement égard à

(27) Voir B. Delcourt in *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, *op. cit.*

(28) Voir notamment le travail de l'ASBL Droits quotidiens
http://www.droitsquotidiens.be/fr/system/files/documents/cnj_log_mod_pactedecolocation2014_0.pdf.

wicht tussen de wederzijdse rechten en plichten van de verhuurder aan de ene kant, en van de medehuurders aan de andere kant, alsook voor de medehuurders onderling.

Voor de indieners van deze resolutie, moet medehuurschap worden omschreven als die rechtsregeling die toepasbaar is op de relatie die verticaal tot stand komt tussen een verhuurder en verscheidene huurders, die allen de huurovereenkomst hebben ondertekend, en op de relatie die horizontaal tot stand komt tussen alle medehuurders van het goed, en die ideaal de vorm aanneemt van een medehuurpact.

Uit die omschrijving blijkt dat, in geval van medehuurschap in de juridische betekenis van het woord⁽²⁹⁾ en van huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats van de huurders, onderhuren op het eerste gezicht niet meer mogelijk zal zijn, behoudens uitdrukkelijke overeenkomst van de verhuurder en de medehuurders. De overdracht van de huurovereenkomst zou daarentegen mogelijk blijven en zou zelfs aangemoedigd worden om de vervanging van vertrekende medehuurders en voortijdige vertrekken te vergemakkelijken, als die bij overeenkomst of bij wet toegelaten zijn. Niettemin wordt aanbevolen dat het voorafgaand en uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder voor de overdracht van de huurovereenkomst of voor het aanhangsel bij de huurovereenkomst niet meer noodzakelijk vereist is, op voorwaarde dat de huurwaarborg wel degelijk is samengesteld⁽³⁰⁾ en dat de identiteit van de nieuwe medehuurder(s) (bijkomende of vervangende) hem vooraf wordt meegeleerd⁽³¹⁾. De verhuurder kan zich dan enkel kanten tegen de overdracht om billijke redenen (of legitieme redenen). Zo kan de vertrekende huurder die aan al zijn verplichtingen heeft voldaan conform de huurovereenkomst en het medehuurpact, geheel vrij zijn van elke last, mits akkoord van de blijvende huurders. De verhuurder zal zich nog altijd kunnen kanten tegen de vervanging die hem vooraf ter kennis is gebracht, maar enkel om gewettigde redenen. Bij een geschil, zal de rechter beslissen.

Inzake de discussie tussen de voorstanders van de schrapping van de solidariteitsclausule en de voorstanders van een wettelijke opname van een solidariteitsregeling in de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats, vragen de indieners zich af of de opname van een solidariteitsregeling tussen de medehuurders in de wet niet moet gekoppeld worden aan de parallelle opname van aanvullende regels inzake de verdeling van de huur en de lasten tussen de

l'équilibre des droits et obligations réciproques du bailleur, d'un côté, et des colocataires de l'autre, de même que des colocataires les uns envers les autres.

Pour les auteurs de la présente résolution, la colocation doit être définie comme le régime juridique applicable à la relation qui se noue verticalement entre un bailleur et plusieurs locataires, tous signataires du bail ainsi qu'à la relation qui se noue horizontalement entre tous les colocataires du bien et qui prend idéalement la forme d'un pacte de colocation.

De cette définition, il ressort qu'en cas de colocation au sens juridique du terme⁽²⁹⁾ et de bail de résidence principale des preneurs, la sous-location ne serait plus possible de prime abord, sauf convention contraire expresse du bailleur et des copreneurs. A l'inverse, la cession de bail demeurerait possible et serait même favorisée pour faciliter les remplacements de colocataires sortants et les départs anticipés, lorsque ceux-ci sont permis conventionnellement ou légalement. Toutefois, il est préconisé que l'accord préalable et expresse du bailleur que ce soit à la cession du bail ou à l'avenant du bail ne soit plus nécessairement requis, pour autant que la garantie locative soit bien constituée⁽³⁰⁾ et que l'identité du ou des nouveaux colocataires (supplémentaires ou cessionnaires) lui soient notifiés préalablement⁽³¹⁾. Il ne pourrait alors s'opposer à la cession que pour de justes motifs (ou motifs légitimes). Ainsi, le locataire sortant qui a rempli tous ses engagements conformément au contrat de bail et au pacte de colocation, pourrait être quitte et libre de toute charge, moyennant l'accord des locataires restants. Le bailleur conserverait le droit de s'opposer au remplacement qui a été porté préalablement à sa connaissance, mais uniquement moyennant motivation légitime. En cas de litige, le juge serait habilité à trancher.

A propos du débat qui oppose les tenants de la suppression de la clause de solidarité et ceux d'une inscription légale de la solidarité dans le bail de résidence principale, les auteurs se demandent s'il ne faudrait pas coupler l'inscription dans la loi de la solidarité entre les colocataires, à l'inscription en parallèle de règles supplétives répartissant le loyer et les charges entre colocataires et prévoyant, le cas échéant, des indemnités en cas de départ anticipé en l'ab-

(29)Buiten medehuurschap blijft onderhuren natuurlijk mogelijk, bijvoorbeeld om de gevallen te dekken van vertrek naar het buitenland of andere, waarin de huurder zijn woning aan een andere huurder laat voor een bepaalde periode.

(30)Hier wordt verwezen naar de clausule waarin moet voorzien worden in overdrachtsovereenkomsten; zie ook de nota onderaan de bladzijde (betaling van de nieuwe waarborg en daarna vrijgave van de oude waarborg).

(31)Een termijn van dertig dagen voor de inwerkingtreding van de overdracht kan bijvoorbeeld bepaald worden om de effectieve uitoefening van het « recht van controle » door de verhuurder mogelijk te maken.

(29)En-dehors de la colocation, la sous-location demeurera bien entendu possible, par exemple, pour couvrir les hypothèses de départ à l'étranger ou autres, où le locataire laisse son logement à un autre locataire pour une durée déterminée.

(30)Il est ici fait référence à la clause à prévoir dans les contrats de cession; voir également la note de bas de page 24 (constitution de la nouvelle garantie et ensuite libération de l'ancienne garantie).

(31)Un délai de trente jours avant l'entrée en vigueur de la cession pourrait être par exemple retenu afin de permettre l'exercice effectif du « droit de regard » par le bailleur.

medehuurders met, indien nodig, vergoedingen in geval van voortijdig vertrek zonder vervanger. Van die regels zou kunnen worden afgeweken mits een medehuurpact wordt gesloten. De solidariteitsclausule die de meeste verhuurders wensen, zou ze aldus beschermen tegen tekortkomingen van een van hen.

Ingeval een van de medehuurders niet meer in staat is de huur of de lasten te betalen of voortijdig vertrekt en de andere medehuurders er niet meer in slagen alle verbintenissen na te komen, stellen de indieners als oplossing voor dat de huurovereenkomst ambtshalve kan worden verbroken door de rechter, na een gegeven termijn en rekening houdend met de omstandigheden die hem worden voorgelegd. Die oplossing kan een van de laatste zijn die moet worden overwogen om schuldenlast te voorkomen en uit een geblokkeerde situatie te geraken, die moeilijk is voor de verhuurder én voor de blijvende medehuurders.

Bijgevolg wordt voorgesteld de juridische band te formaliseren in een overeenkomst, los van de feitelijke banden tussen alle medehuurders, om alle aspecten van het medehuurderschap te regelen, zoals de plaatsbeschrijving bij ieders komst en vertrek, de verdeling van de huur en de lasten, het beheer van een komst of een vertrek, het deponeeren en vrijgeven van de huurwaarborg, de regels voor het leven in gemeenschap, de voorwaarden waaronder de medehuurders de woning kunnen verlaten vóór het einde van de huurovereenkomst enz. Die overeenkomst kan de naam krijgen van medehuurpact, zoals de vzw « Droits Quotidiens » voorstelt; die overeenkomst kan eveneens zeer gevoelige problemen regelen, bijvoorbeeld wanneer een inbeslagneming nodig is bij een van de medehuurders. Het feit dat geen enkele inventaris of betalingsbewijs aangeeft wie eigenaar is van de goederen in de gedeelde ruimtes kan gevolgen hebben voor alle huurders. Door een inventaris op te stellen van de meubels die toebehoren aan elk van de medehuurders, als bijlage bij het medehuurpact, en die wettelijk te bekraftigen, zouden de goederen van de medehuurders beschermd kunnen worden. Die inventaris zou moeten worden geregistreerd om inroepbaar te zijn voor allen.

Meer in het algemeen, blijkt dat de voorstellen en mogelijke oplossingen voortvloeien uit de nood van de verhuurder om een relatie te onderhouden met één enkele entiteit, hoewel die bestaat uit tal van medehuurders, en uit de nood van de medehuurders om ten volle rechten te genieten, zoals bekraftigd in het Burgerlijk Wetboek of in de wet van 20 februari 1991 betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarbij duidelijkheid wordt gewaarborgd inzake de verplichtingen die elk van hen heeft. In dat opzicht, lijkt het medehuurpact tussen de medehuurders het onlosmakelijke tegenwicht te zijn van de huurovereenkomst die moet gesloten worden tussen de verhuurder en de medehuurders.

sence de solution de remplacement. Il pourrait être dérogé à ces règles supplétives, moyennant conclusion d'un pacte de colocation. Ainsi, la clause de solidarité à laquelle la plupart des bailleurs demandent de souscrire, serait-elle accompagnée de gardes-fous pour protéger les colocataires et les prémunir face à la défaillance de l'un d'entre eux.

Dans l'éventualité où l'un des colocataires soit ne parvient plus à payer son loyer ou ses charges, soit part anticipativement, et que les autres colocataires ne parviennent plus à faire face à l'ensemble des engagements, les auteurs proposent qu'une solution de résolution d'office du bail puisse être prononcée par le juge, après un délai donné et moyennant la prise en compte des circonstances qui lui sont soumises. Cette solution peut être l'une des dernières à envisager pour éviter l'endettement et sortir d'une situation de blocage, vécue difficilement tant pour le bailleur que pour les colocataires restants.

Dès lors, il est proposé de formaliser par un contrat, le lien juridique qui se superpose aux liens de fait qui se nouent entre tous les colocataires afin de régler tous les aspects de la colocation, tels que les états des lieux à l'entrée et à la sortie de chacun, la répartition des loyers et des charges, la gestion d'un départ ou d'une arrivée, la constitution et la libération de la garantie locative, les règles de vie en communauté, les conditions dans lesquelles les colocataires sont admis à quitter le logement avant la fin du bail, etc. Ce contrat pourrait prendre la dénomination de pacte de colocation, comme le propose l'ASBL Droits Quotidiens; ce contrat pourrait également régler des problèmes très délicats comme par exemple lorsqu'une saisie doit être opérée pour l'un des colocataires. Tous les locataires peuvent être concernés si aucun inventaire ou preuve de paiement ne signale la propriété des uns et des autres sur les biens meublants les espaces partagés du logement. L'élaboration d'un inventaire des meubles appartenant à chacun des colocataires, à annexer au pacte de colocation, et sa consécration légale permettrait de sauvegarder le patrimoine des colocataires. Cet inventaire devrait alors faire l'objet d'un enregistrement pour être opposable à tous.

De manière plus générale, il ressort que les propositions et pistes de solution se trouvent au croisement des besoins du bailleur d'entretenir une relation avec une seule entité, quand bien même elle est formée par une pluralité de colocataires et de ceux des colocataires de garder le bénéfice plein et entier des droits, tels que consacrés soit par le Code civil, soit dans la loi du 20 février 1991 sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur, tout en assurant une clarté quant aux engagements auxquels ils sont tenus chacun pour ce qui le concerne. A cet égard, le pacte de colocation à conclure entre colocataires apparaît comme le pendant indissociable du contrat de bail, à conclure entre bailleur et colocataires.

2. Sociale rechten

Problemen die zich voordoen

Het cruciale probleem (!) van medehuurderschap blijft natuurlijk de sociale status van de medehuurders die een vervangingsinkomen ontvangen en onder hetzelfde dak leven in medehuurderschap.

Een van de voornaamste nadelen voor de medehuurders, en meer in het algemeen voor degenen die een vorm van cohousing willen uitstellen, betreft de eventuele daling van hun vervangingsinkomen.

Nicolas Bernard drukt dit ongeveer als volgt uit : « *als iemand een vervangingsinkomen ontvangt (werkloosheidsuitkering, leefloon, gewaarborgd inkomen voor ouderen, enz.), wordt het bedrag van de uitkeringen automatisch verlaagd indien de bevoegde overheid die persoon erkennt als samenwonend. Wanneer de uitkering van die persoon onaangeroerd blijft, wordt soms die van de andere ingeperkt !* » (32).

Die inperking van de vervangingsinkomens heeft te maken met het feit dat het socialezekerheidsstelsel verschillende tarieven hanteert (alleenstaande, samenwonende met gezinslast ...) (33). Bovendien worden die tarieven bepaald op grond van zeer verschillende situaties volgens de stelsels in kwestie (34). Het leefloon en de werkloosheidssuitkeringen bijvoorbeeld zijn afhankelijk van een sociologisch criterium (woont men onder hetzelfde dak ?) en van een economisch criterium (deelt men de kosten en uitgaven van het dagelijks leven ? Vormt men een feitelijk gezin ?). De beoordeling van die criteria varieert naargelang het desbetreffende stelsel. In het stelsel van de werkloosheidsverzekering, is de toekenning van de status van samenwonende in feite eenduidig : medehuurderschap

(32) Bernard, « L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visage multiple », Jurimpratique, Larcier, 2008, Tome 3, p. 133.

(33) Voor details inzake de toepassing van deze verschillende stelsels wordt verwezen naar het reeds geciteerde artikel van Nicolas Bernard en Valérie Lemaire.

(34) Voorbeelden : artikel 59 van het ministerieel besluit van 26 november 1991 houdende toepassingsregelen van de werkloosheidsreglementering : *Onder samenwonen wordt verstaan het onder hetzelfde dak samenleven van twee of meer personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen. (Een persoon wordt tot bewijs van het tegendeel geacht te wonen op het adres van zijn hoofdverblijfplaats.)*.

Artikel 14, § 1, tweede lid van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie : *Onder samenwoning wordt verstaan het onder hetzelfde dak wonen van personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen.*

Artikel 6 van de wet van 22 maart 2001 tot instelling van een inkomensgarantie voor ouderen : § 1. – *Het bedrag van de inkomensgarantie beloopt ten hoogste 4.653,00 euro per jaar.*

Onverminderd de toepassing van afdeling 2 van dit hoofdstuk wordt dit bedrag toegekend aan de betrokkenen die aan de in artikelen 3 en 17 bedoelde leeftijdsvoorwaarden voldoet en dezelfde hoofdverblijfplaats deelt met één of meerdere andere personen. Worden geacht dezelfde hoofdverblijfplaats te delen, de aanvrager en elke andere persoon die gewoonlijk met hem op dezelfde plaats verblijft.

2. Droits sociaux

Problèmes rencontrés

Le problème crucial (!) de la colocation est bien entendu celui du statut social des colocataires lorsqu'ils ont des revenus de remplacement et qu'ils vivent sous le même toit en colocation.

En effet, l'un des inconvénients majeurs auxquels sont confrontés les colocataires, et plus largement les personnes désireuses d'expérimenter une forme de cologement, réside dans la baisse éventuelle de leurs revenus de remplacement.

Pour paraphraser Nicolas Bernard, « *lorsqu'une personne bénéficiait d'un revenu de remplacement (allocation de chômage, revenu d'intégration, garantie de revenus aux personnes âgées, etc.), si l'autorité compétente la reconnaît comme cohabitante, le montant des allocations est automatiquement revu à la baisse. Et si l'allocation de la personne accueillie reste intacte, c'est parfois l'allocation de la personne hébergeante qui est alors rabotée !* » (32).

L'explication de cette diminution des revenus de remplacement tient à la coexistence de différents taux dans les régimes de sécurité sociale (isolé, cohabitant, cohabitant avec charge de famille ...) (33). Qui plus est, la détermination de ces taux recouvre des situations très différentes selon les régimes concernés (34). Ainsi, pour ne reprendre que le revenu d'intégration sociale et les allocations de chômage, le taux va dépendre d'un critère sociologique (vit-on sous le même toit ?) et d'un critère économique (partage-t-on les frais et dépenses de la vie courante ? Forme-t-on un ménage de fait ?). Pour autant, l'appréciation de ces critères varie selon le régime concerné. Dans le régime de l'assurance chômage, l'octroi du statut cohabitant est dans les faits univoque : la colocation entraîne d'office le taux

(32) N. Bernard, « L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visage multiple », Jurimpratique, Larcier, 2008, Tome 3, p. 133.

(33) Pour le détail de l'application de ces différents régimes, il est renvoyé à l'article déjà cité de Nicolas Bernard et de Valérie Lemaire.

(34) Exemples : Article 59 de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant les modalités d'application de la réglementation du chômage : *Par cohabitation, il y a lieu d'entendre le fait, pour deux ou plusieurs personnes, de vivre ensemble sous le même toit et de régler principalement en commun les questions ménagères. (Une personne est jusqu'à preuve du contraire réputée habiter à l'adresse de sa résidence principale).*

Article 14 § 1^{er}, 1^o, alinéa 2 de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale : *Il faut entendre par cohabitation le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères.*

Article 6 de la loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées : § 1^{er}. – *Le montant annuel de la garantie de revenus s'élève au maximum à 4.653,00 euros.*

Sans préjudice de l'application de la section 2 du présent chapitre, ce montant est octroyé à l'intéressé qui satisfait aux conditions d'âge prévues aux articles 3 et 17 et qui partage la même résidence principale avec une ou plusieurs autres personnes. Sont censés partager la même résidence principale, le demandeur et toute autre personne qui réside habituellement avec lui au même endroit.

leidt automatisch tot de status van samenwonende, zelfs al vormen de personen geen feitelijk gezin, behalve indien zij het tegendeel aantonen; in het stelsel van het leefloon daarentegen, onderzoeken de OCMW's meer geval per geval de situaties die hun worden voorgelegd : worden de middelen voor de dagelijkse uitgaven van het gezin al dan niet samengelegd ? Ook daar varieert de administratieve rechtspraak niet enkel naargelang het Gewest (men wordt niet op dezelfde manier behandeld in Brussel, Wallonië of Vlaanderen), maar ook naargelang het OCMW. Bij gebrek aan geïndividualiseerde sociale rechten, wat een belangrijke eis blijft maar volledig onder de federale overheid ressorteert, zou het streven naar meer harmonisatie en eenvermigheid in de wijze waarop de status van samenwonende wordt toegekend leiden tot meer rechtszekerheid voor de betrokken personen.

Tot slot vloeit een laatste bron van verschil in de beoordeling van de tarieven in eenzelfde stelsel voort uit het feit dat de ene persoon er wel en de andere er niet in slaagt het systeem van medehuurderschap te begrijpen. Men andere woorden, soms is het mogelijk om geval per geval te onderhandelen met de overheden. Dat geldt nog meer als het een vereniging is die het medehuurderschap beheert.

Dat leidt tot discriminatie tussen de steuntrekkers, naargelang zij er al dan niet in slagen de betrokken administratieve diensten te doen begrijpen dat zij een gezin vormen dat economisch los staat van de andere bewoners van de woning.

Het feit dat de sociale rechten niet geïndividualiseerd zijn bestraft solidariteit binnen families, vrienden, gemeenschappen, en heeft tevens tot concreet gevolg – in de huidige toestand van ons recht inzake sociale zekerheid – dat er een overvloed is aan brievenbussen, die soms peperduur verhuurd worden, en andere fictieve domicilies om het voorkeurtarief te behouden.

Valerie Lemaire en Nicolas Bernard vatten dat als volgt samen : « *De overheden zitten vast in een logica van categorieën die geleidelijk grenzen aan koppigheid en alleszins aan verouderde denkpatronen, waardoor zij neigen sommige vormen van onderlinge bijstand en solidariteit te bestraffen. Uitkeringsgerechtigden die beslissen eenzelfde dak te delen om financiële redenen lopen bijgevolg sterk het gevaar hun status van alleenstaande te verliezen en als « samenwonende » te worden beschouwd, zelfs als zij geenszins een gezin vormen in de traditionele betekenis van het woord. »* ⁽³⁵⁾.

Daaruit volgt een schrijnende rechtsonzekerheid en de teloorgang van menselijke en staatssolidariteit.

cohabitant, alors même que les personnes ne constituent pas un ménage de fait, sauf pour elles à faire la preuve du contraire; à l'inverse, dans le régime du RIS, les CPAS examinent davantage au cas par cas les situations qui leur sont présentées : y a-t-il ou pas une mise en commun des ressources pour les dépenses quotidiennes du ménage ? Là encore, la jurisprudence administrative varie non seulement d'une Région à une autre (on ne sera pas traité de la même manière à Bruxelles, en Wallonie ou en Flandre) mais également d'un CPAS à un autre. A défaut de droits sociaux individualisés qui reste une revendication majeure mais relève entièrement de l'État fédéral, tendre vers davantage d'harmonisation et d'uniformité dans la façon dont le statut cohabitant est octroyé engendrerait une plus grande sécurité juridique pour les personnes concernées.

Enfin, une dernière source de différentiation dans l'appréciation des taux au sein d'un même régime découle de la capacité et de l'habileté des uns et non des autres à faire comprendre le mécanisme de la colocation. En d'autres termes, des négociations sont parfois possibles, au cas par cas, avec les autorités. C'est encore plus vrai lorsque c'est une association qui gère la colocation.

Il en résulte des discriminations entre les allocataires selon qu'ils parviennent ou non à faire comprendre aux services administratifs concernés qu'ils forment un ménage économiquement séparé des autres habitants du logement.

La non-individualisation des droits sociaux pénalise les solidarités familiales, amicales, communautaires et a aussi pour conséquence concrète, dans l'état actuel de notre droit en matière de sécurité sociale, la floraison des boîtes aux lettres, louées souvent à des prix exorbitants et autres domiciliations fictives pour maintenir un taux préférentiel.

Comme le synthétisent Valérie Lemaire et Nicolas Bernard : « *Enfermés dans des logiques catégorielles qui confinent progressivement à l'entêtement et, en tout état de cause, à l'obsolescence, les pouvoirs publics tendent à pénaliser certaines formes de soutien mutuel et de solidarité. Ainsi, les allocataires sociaux qui prennent la décision de partager un même toit pour des raisons financières risquent fort de perdre leur statut d'isolé pour « tomber » dans le registre « cohabitant » et ce, quand bien même ils ne formeraient en rien un ménage au sens traditionnel du terme. »* ⁽³⁵⁾.

Au final, il en découle une insécurité juridique criante et la perte des solidarités humaine et étatique.

(35) *Ibidem.*

(35) *Ibidem.*

Voorstellen en mogelijke oplossingen

Hoewel de bekraftiging van het rechtstelsel voor medehuurderschap en de formalisering van de verdeling van de lasten via het medehuurpact beide pogingen om, voor de besturen, te komen tot een onderscheid tussen de gezinnen die een deel van hun woning delen zonder eenzelfde gezin te vormen, vinden de indieners van deze resolutie dat, op gewestelijk vlak, andere beslissende stappen kunnen worden gezet naar meer gelijkheid en solidariteit.

Op grond van een onderzoek dat in 2006 door een multidisciplinair onderzoeksteam⁽³⁶⁾ werd verricht op initiatief van de federale overheid en dat in 2013 werd bijgewerkt⁽³⁷⁾, zou het Gewest het begrip solidair wonen dus kunnen erkennen en op volgende wijze omschrijven : « *Bij solidair wonen gaat het over een leefomgeving en een leefproject voor (met name) één of meerdere mensen van wie er ten minste één maatschappelijk kwetsbaar is (in bestaanszekerheid leeft) of dat dreigt te worden. Deze mensen schrijven zich formeel of informeel in tot deze woonvorm. Deze mensen zijn er zich op één of andere manier van bewust dat zij gemeenschappelijke belangen hebben en krijgen soms begeleiding of (specifieke of algemene) maatschappelijke bijstand. Solidair wonen vertaalt zich concreet in groepswonen, dat wil zeggen in een aantal autonome woningen die samenhoren en bewoond worden door meer dan twee volwassenen die met elkaar geen andere banden hebben dan deze woonwijze, en waarbij het geheel één of meerdere gemeenschappelijke ruimten bevat.* ».

Solidaire huisvesting krijgt concreet gestalte in een bouwkundig geheel van privewoningen/kamers met ten minste één gemeenschappelijke leefruimte; in dat geheel, verblijven meerdere personen en/of gezinnen met ten minste één persoon in moeilijkheden en die zich kunnen vinden in een gemeenschappelijke bekommernis om solidariteit zoals vastgelegd in « het handvest van de solidaire huisvesting »⁽³⁸⁾.

In Brussel werd onder impuls van de vorige staatssecretaris belast met Huisvesting in de Huisvestingscode het begrip solidair wonen al als volgt omschreven : « Solidaire woning : woning die berust op een solidaire levenspro-

(36) Onderzoek door « Habitat et participation », Sum Research en de Facultés universitaires Saint-Louis voor rekening van de POD Maatschappelijke integratie, Armoedebestrijding en Sociale economie, dat in 2007 leidde tot de publicatie van een onderzoeksrapport : « Solidair wonen » : mogelijkheden tot erkennung van cohousing voor de sociaal zwakkeren ? Grootstedenbeleid, 2007.

(37) Zie ter zake het in 2012 bijgewerkte onderzoek over gedeelde woningen : Co-productie van Samenhuizen – Facultés universitaires Saint-Louis – Habitat et Participation 2012. Het bijgewerkte onderzoek brengt de 4 dimensies van solidair wonen aan het licht en stelt voor solidair wonen op operationele wijze te omschrijven met de experts te velde.

(38) *Ibidem*, p. 31.

Propositions et pistes de solution

Si la consécration du régime juridique de la colocation et la formalisation de la répartition des charges au travers du pacte de colocation concourent à distinguer aux yeux des administrations les ménages qui partagent ensemble une partie de leur logement sans former un même ménage, les auteurs de la présente résolution estiment que d'autres pas décisifs peuvent également être accomplis au niveau régional vers plus d'égalité et de solidarité.

Ainsi, en s'appuyant sur une étude menée en 2006 à l'initiative du pouvoir fédéral par une équipe pluridisciplinaire de recherche⁽³⁶⁾, remise à jour en 2012⁽³⁷⁾ la Région pourrait reconnaître la notion d'habitat solidaire et la définir de la manière suivante : « *Un habitat solidaire est un milieu et un projet de vie dans lequel évoluent (notamment) une ou plusieurs personnes dont au moins une se trouve en situation de précarité sociale (ou en passe de le devenir). Elles s'inscrivent formellement ou informellement dans une communauté d'intérêts et parfois bénéficient d'un accompagnement ou d'une aide sociale spécifique ou générale. Cet habitat solidaire se matérialise par un habitat de type groupé : ensemble d'habitations autonomes mais groupées comportant un ou des espaces communs occupés par plus de deux adultes qui ne sont pas liés par d'autres liens que cet ensemble d'habitations.* ».

L'habitat solidaire se matérialise au travers d'un ensemble architectural composé de logements/chambres privatisés et d'au moins un lieu de vie commun, au sein duquel « résident plusieurs personnes et/ou ménages dont au moins une personne en précarité sociale, qui sont liées par un souci commun de solidarité tel qu'explicité dans « la charte de l'habitat solidaire » »⁽³⁸⁾.

Ainsi, à Bruxelles, sous l'impulsion du précédent Secrétaire d'État en charge du Logement, le Code du logement définit déjà la notion d'habitat solidaire comme suit : « Logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié

(36) Étude réalisée par Habitat et Participation, Sum Research et les Facultés universitaires Saint-Louis pour le compte du Service public de programmation Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté et Économie sociale. Elle a débouché en 2007 sur la publication du rapport de recherche : Habitat solidaire. Étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale, Bruxelles, Service public de programmation Intégration sociale, Politique des grandes Villes, 2007.

(37) Lire à ce sujet l'étude remise à jour en 2012 sur le logement partagé : Co-production de Samenhuizen – Facultés universitaire Saint-Louis – Habitat et Participation ASBL, Décembre 2012. L'étude, remise à jour, met en évidence les 4 dimensions de l'habitat solidaire et propose de définir l'habitat solidaire de manière opérationnelle avec les experts de terrain.

(38) *Ibidem*, p. 31.

ject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorraarden, zoals vastgelegd in § 2, 1^o, van dit artikel) die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschaps huizen, nachtasielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten. » (artikel 1, 25^o, van de Code).

Onder « elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving » moet inzonderheid worden verstaan : de rusthuizen voor senioren of de tehuizen voor personen met een handicap. De inkomensvoorraarden die moeten worden vervuld door minstens één van de gezinnen die de solidaire woning bewonen vallen samen met de inkomensvoorraarden die de regering heeft bepaald om toegang te krijgen tot een sociale huurwoning. Voorts merken wij op dat er tijdens de vorige zittingsperiode een aanvang is genomen met een subsidiesysteem voor de structuren ter begeleiding van het solidair wonen, in een voorontwerp van ordonnantie van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, dat ertoe strekt ouderen, personen met een handicap of in sociale moeilijkheden te steunen en thuis te houden via solidair wonen⁽³⁹⁾.

Door middel van een bekraftiging van het begrip solidair wonen door de gewestelijke wetgever, is Brussel gemachtigd om een label te geven aan wie een dergelijk woonproject op poten zet. Vervolgens kan men dat laten erkennen door de federale overheid, zodat de deelname aan een project voor « solidair wonen » van rechtswege geen invloed heeft op de berekening van het vervangingsinkomen van de verschillende gezinnen die samenwonen in die woningen met label. Dat label moet ook gepaard gaan met sociale begeleiding, via verenigingen en overheidsdiensten, die de deelnemers helpen hun sociaal project te verwezenlijken.

Op grond van de eerste wettelijke grondslagen die bepaald zijn in de Brusselse Huisvestingscode, vinden de indieners van deze resolutie dat, zonder afbreuk te doen aan de onderhandeling die nodig is met de federale regering over de erkenning van de sociale rechten van die solidaire bewoners, het Brussels Gewest uitvoeringsbesluiten

(39) De definitie van solidair wonen waarvoor dit voorontwerp kiest is wijzigelijk afgestemd op die van de Huisvestingscode, aangezien het gaat over « Solidaire woning, al dan niet op initiatief van een instelling, waarin verscheidene personen en/of gezinnen wonen, waaronder ten minste één persoon in sociale moeilijkheden, die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschaps huizen, nachtasielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten. ».

ou non par une institution mais coulé dans une charte ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1^o, du présent article) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière » (article 1^{er}, 25^o, du Code).

Par « tout autre logement collectif réglé par une législation particulière », il faut notamment comprendre les maisons de repos pour les seniors ou encore les foyers pour personnes handicapées. Les conditions de revenus auxquelles doit répondre au moins un des ménages résidents de l'habitat solidaire correspondent aux conditions de revenus déterminées par le Gouvernement pour pouvoir accéder à un logement locatif social. Notons encore qu'un mécanisme de subventionnement des structures d'accompagnement à l'habitat solidaire a également été préparé sous la précédente législature, à travers un avant-projet d'ordonnance de la Commission communautaire commune, visant à soutenir et à maintenir à domicile des personnes âgées, handicapées ou en difficultés sociales intégrées dans l'habitat solidaire⁽³⁹⁾.

A travers une consécration par le législateur régional de la notion d'habitat solidaire, Bruxelles est habilitée à organiser un label en faveur des porteurs de projet de ce type d'habitat et à être ensuite en mesure de le faire reconnaître par l'Autorité fédérale, de manière à ce que la participation à un projet d'« habitat solidaire », de plein droit, n'influence pas le taux appliqué lors du calcul du revenu de remplacement des différents ménages cohabitants dans ces logements labellisés. Ce label doit également être articulé avec un dispositif d'accompagnement social, par le biais des associations et des pouvoirs publics, qui aide les participants à réaliser leur projet social.

Ainsi, sur la base des premières amores légales inscrites dans le Code bruxellois du Logement, les auteurs de la présente résolution estiment que, sans préjudice de la négociation à avoir avec le Gouvernement fédéral au sujet de la reconnaissance des droits sociaux de ces habitants solidaires, la Région bruxelloise peut prendre les arrêtés

(39) La définition de l'habitat solidaire retenue par cet avant-projet est intelligemment articulée sur celle du Code du logement puisqu'on y vise le : « Projet de vie solidaire, initié ou non par une institution, dans lequel résident plusieurs personnes et/ou ménages dont au moins une personne est en précarité sociale et qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons ou appartements où réside un seul ménage, les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaires, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière ».

kan aannemen om de in de Brusselse Huisvestingscode vermelde labels voor solidair wonen en intergenerationeel wonen concreet gestalte te geven. De Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie kan eveneens die schikkingen aanvullen door regelingen ter ondersteuning van bejaarden, personen met een handicap of in sociale moeilijkheden die in een solidair woonproject zijn gestapt. Het doel zou erin bestaan de nadruk te leggen op medehuren, in een « gelabeliseerde solidaire woning », om hun de mogelijkheid te bieden hun sociaal project te verwezenlijken en de nodige sociale begeleiding te krijgen, van verenigingen en overheidsdiensten.

Tot slot komt het het Gewest ook toe bij het federaal niveau de ruimere uitdaging aan te kaarten die verband houdt met de individualisering van de sociale rechten⁽⁴⁰⁾, te weten de afschaffing van het tarief als samenwonende en toegang tot het tarief als alleenstaande voor alle begunstigden van vervangingsinkomens.

3. Domiciliëring en stedenbouwkunde

Gerezen problemen

Het kan gebeuren dat de gemeenten weigeren om een van de medehuurders in te schrijven in het bevolkingsregister, dan wel overgaan tot de inschrijving, maar de medehuurders in eenzelfde gezin plaatsen. Ter herinnering, de inschrijving, die ook voorlopig kan zijn, is een recht voor de burger en een voorwaarde voor de uitoefening van andere rechten op juridisch vlak, op het vlak van de verzekering voor gezondheidszorg, inkomensgarantie voor ouderen, bepaling van het tarief als alleenstaande of als samenwonende voor sommige sociale uitkeringen⁽⁴¹⁾. Een inschrijving in eenzelfde gezin houdt in dat het tarief voor samenwonende wordt toegepast, met het daaruit voortvloeiende belangrijke inkomensverlies.

Voorstellen en mogelijke oplossingen

Naar het voorbeeld van de aanbevelingen die werden gedaan in de Brusselse resoluties van 28 oktober 2011 en 27 januari 2012 betreffende het nemen van maatregelen om intergenerationeel wonen te ontwikkelen⁽⁴²⁾ en teneinde cohousing te ondersteunen en te labeliseren⁽⁴³⁾ in

(40) Zie het wetsvoorstel ertoe strekkende sommige sociale minima op te trekken en de rechten in de sociale zekerheid te individualiseren (doc. Kamer, zitting 2010, nr. 53-0319/001).

(41) Zie met name het recent artikel van Nicolas Bernard, « Tijdelijke inschrijving (in de bevolkingsregisters) van een persoon die in een residentiepark woont : een bevestiging van het principe en inzake verhaal, een ommekker in de jurisprudentie, nota inzake arrest nr. 229.392 van de Raad van State van 27 november 2014, Rev. dr. Comm., 2015/2.

(42) Resolutie teneinde « intergenerationeel wonen » te ontwikkelen in het Brussels Gewest, BHP, Parl. Doc. nr. A-188/1-2010/2011.

(43) Resolutie betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te ondersteunen en te labeliseren.

d'exécution pour rendre concrets les labels d'habitat solidaire et d'habitat intergénérationnel, figurant dans le Code bruxellois du logement. La Commission communautaire commune peut également compléter ces dispositifs par des mécanismes d'aides aux personnes âgées, handicapées ou en situation de précarité sociale et qui sont intégrés dans un projet d'habitat solidaire. L'objectif serait de mettre en exergue les colocataires, labellisées « Habitat solidaire », pour leur donner la possibilité de réaliser leur projet social et de bénéficier de l'accompagnement social nécessaire, par le biais des associations et des pouvoirs publics.

Enfin, il appartient aussi à la Région de faire valoir auprès du niveau fédéral l'enjeu plus large lié à l'individualisation des droits sociaux⁽⁴⁰⁾, à savoir la suppression du taux cohabitant et l'accès au taux isolé pour tous les bénéficiaires de revenus de remplacement.

3. Domiciliation et urbanisme

Problèmes rencontrés

Il peut arriver que les communes refusent l'inscription d'un des colocataires dans le registre de la population ou alors qu'elles procèdent à l'inscription, mais en plaçant les colocataires dans la même composition de ménage. Pour rappel, l'inscription, qui peut aussi être provisoire, est un droit pour le citoyen et elle conditionne l'exercice d'autres droits en matière judiciaire, d'assurances soins de santé, de garantie de revenus aux personnes plus âgées, de détermination du taux isolé ou cohabitant de certaines prestations sociales⁽⁴¹⁾. Quant à une inscription dans la même composition de ménage, celle-ci emporte comme conséquence l'application du taux cohabitant, et la perte significative de revenus qui y est associée.

Propositions et pistes de solution

A l'instar des recommandations contenues dans les résolutions bruxelloises des 28 octobre 2011 et 27 janvier 2012 relatives à la prise de mesures visant à développer le « logement intergénérationnel »⁽⁴²⁾ et visant à soutenir et labelliser l'habitat groupé⁽⁴³⁾ en Région bruxelloise, les

(40) Voy. La proposition de loi visant à relever certains minima sociaux et à individualiser les droits sociaux, déposée par Zoé Genot (doc. Ch., session 2010, n° 53-0319/001).

(41) Voir notamment le récent article de Nicolas Bernard, « De l'inscription provisoire (dans les registres de la population) d'une personne habitant un parc résidentiel : une confirmation sur le principe et, à propos du recours, un revirement de jurisprudence, note à propos de l'arrêt n° 229.392 du Conseil d'État du 27 novembre 2014, Rev. dr. Comm., 2015/2.

(42) Résolution visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise, P.R.B., Doc. parl., n° A-188/1-2010/2011.

(43) Résolution relative à la prise de mesures visant à soutenir et labelliser l'habitat groupé, P.R.B., Doc. Parl., n° A-194/1-2010/2011.

het Brussels Gewest, stellen de indieners van deze resolutie voor om, naast de invoering van een eigen rechtstelsel voor cohousing, de regels inzake stedenbouwkunde aan te passen teneinde de administratieve hinderpalen voor cohousing te verwijderen.

Zij steunen op het voorstel van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) om het begrip collectieve woning op te nemen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) als een woning die bestemd is voor verscheidene gezinnen, medehuurders, zonder er samenwonenden van te maken. « Het erkennen en omschrijven moet ook het ontstaan van projecten in een « gelabeliseerde solidaire woning » vergemakkelijken en, gelet op de armoede van de personen die erin stappen en die het grootste risico lopen dat het tarief van samenwonende wordt toegepast, wat meer ademruimte geven » (44).

Tot slot vinden de indieners dat het Gewest het initiatief zou kunnen nemen voor een onderzoek over de vormen van binnenhuisarchitectuur die goed collectief wonen bevorderen en, meer in het algemeen, de vastgoedsector sensibiliseren voor nieuwe vormen van samenwonen.

auteurs de la présente résolution proposent qu'en parallèle à la création d'un régime juridique propre à la colocation, les règles en matière d'urbanisme soient adaptées afin de lever les obstacles administratifs à la colocation.

Ils prennent appui sur la proposition faite par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) de consacrer la notion de logement collectif dans le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) comme un logement destiné à accueillir plusieurs ménages, colocataires sans pour autant en faire des cohabitants. « Le reconnaître et le définir devrait aussi faciliter l'émergence de projets porteurs du label « habitat solidaire », qui, au vu de la précarité des personnes qui les composent, sont les plus fortement pénalisés par le risque d'application du taux coabitant. » (44).

Enfin, les auteurs estiment que la Région pourrait initier la réalisation d'une étude sur les formes d'architecture intérieure qui favorisent le bien vivre en collectif, et plus largement sensibiliser les acteurs de l'immobilier aux nouvelles formes du vivre ensemble.

Alain MARON (F)
Arnaud VERSTRAEDE (N)
Christos DOULKERIDIS (F)

(44) Zie het trimestriek dossier van de BBRoW, Artikel 23 van april, mei, juni 2015 « Medehuur in Brussel : uitdagingen, hinderpalen, perspectieven », <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1684>.

(44) Voir le dossier du trimestriel du RBDH, Article 23 d'avril, mai, juin 2015, « Cohabiter à Bruxelles : enjeux, freins, perspectives » : http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/rbdh_art_23_60_fr_site.pdf.

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**teneinde een duidelijk rechtskader
te verschaffen voor medehuurderschap
in overleg met de huisvestingsactoren**

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op artikel 23 van de Grondwet;

Gelet op de Brusselse Huisvestingscode en inzonderheid de wettelijke begrippen solidaire woning en intergenerati-onele woning;

Gelet op de resoluties van het Parlement betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te ondersteunen en te labeliseren en teneinde « intergeneratieel wonen » te ontwikkelen in het Brussels Gewest, respectievelijk aangenomen op 28 oktober 2011 en 27 januari 2012;

Overwegende de uitdagingen die de demografische boom en de verlenging van de levensduur teweegbrengen;

Overwegende de evolutie van de wijze om zich te huisvesten en het opdagen van nieuwe vormen van samenleven;

Overwegende de noden inzake huisvesting, die gedurende het ganse leven evolueren;

Overwegende dat de eengezinswoning niet statisch is of synoniem is voor een onomkeerbare situatie, dat ze kan gedeeld worden of kan herenigen, volgens de omstandigheden en de noden;

Overwegende dat het belangrijk is het recht op wonen concreet gestalte te geven en elkeen de toegang tot een woning tegen een betaalbare prijs te waarborgen;

Gelet op het toenemend aantal personen in een sociaal kwetsbare situatie en de noden van de bevolking op het vlak van sociale cohesie, wederzijdse bijstand en solidariteit;

Gelet op het zoeken naar spaarzame huisvestingsformules en het daaruit voortvloeiende toenemende aantal personen dat in medehuurderschap stapt;

Gelet op het belang van intergeneratieel en solidair wonen;

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**appelant à fournir un cadre juridique sûr
à la colocation en concertation
avec les acteurs du logement**

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 23 de la Constitution;

Vu le Code bruxellois du Logement et, en particulier, les notions légales d'habitat solidaire et d'habitat intergénérationnel;

Vu les résolutions du Parlement relatives à la prise de mesures visant à soutenir et à labelliser l'habitat groupé et visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise, adoptées respectivement les 28 octobre 2011 et 27 janvier 2012;

Considérant les défis devant lesquels nous placent l'explosion démographique et l'allongement de la durée de la vie;

Considérant l'évolution dans les manières de se loger ainsi que l'apparition de nouvelles formes de vivre ensemble;

Considérant les besoins en logement et le caractère évolutif des besoins en logement tout au long de la vie;

Considérant que le logement unifamilial n'est ni statique ni irréversible, qu'il peut être partagé comme réuniifié, selon les circonstances et les besoins;

Considérant l'importance d'assurer la mise en œuvre du droit au logement et de garantir pour tous l'accès au logement à un prix abordable;

Considérant le nombre croissant de personnes en situation de précarité sociale et les besoins de la population en termes de cohésion sociale, d'entraide et de solidarité;

Considérant la recherche de formules de logement économiques et par voie de conséquence, le nombre croissant de personnes concernées par le phénomène de la colocation;

Considérant l'intérêt que représentent le logement intergénérationnel et l'habitat solidaire;

Gelet op de talrijke hinderpalen voor de personen die belangstellend zijn in de verschillende vormen van cohousing, onder andere medehuurderschap;

Overwegende de nieuwe gewestbevoegdheid inzake huurovereenkomsten na de zesde Staatshervorming, die een kans vormt om die nieuwe uitdagingen aan te gaan;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

1. volledige en objectieve informatie te verspreiden over de huurovereenkomst in het algemeen en meer in het bijzonder over de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats; die informatie moet uitgedacht zijn voor het grote publiek en makkelijk toegankelijk zijn, via de portalsite van het Gewest en de lokale besturen, en moet informatie bevatten die specifiek gewijd is aan medehuurderschap en de regels inzake stedenbouwkunde, huisvesting, domiciliëring en sociale bescherming die ermee verband houden;
2. de in de toelichting van deze resolutie voorgestelde oplossingen en voorstellen te onderzoeken en voor te leggen aan de huisvestingsactoren om, op een evenwichtige wijze, de rechten en plichten te verduidelijken, enerzijds in de relatie tussen de verhuurder en de medehuurders en anderzijds tussen de medehuurders, via een medehuurpact, en inzonderheid :
 - de mogelijke opname, in de regelgeving, van een solidariteitsregeling en, daaraan gekoppeld, de opname van bijkomende regels voor de verdeling van de huur en de lasten;
 - de verplichte of vrijblijvende aard van het medehuurpact;
 - de mogelijkheid om, in de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijf, de onderhuur om te zetten in medehuur;
 - de mogelijkheid tot overdracht van de huurovereenkomst tussen een nieuwe medehuurder en een vertrekende medehuurder, mits voorafgaande kennisgeving aan de verhuurder en volgens de in deze toelichting opgenomen voorwaarden;
 - de mogelijkheid tot ambtshalve ontbinding ingeval de nieuwe medehuurders de huur en de lasten van de vertrekende medehuurder niet kunnen betalen;
3. naast die denkoefening over het medehuurderschap en indien nodig, de regels inzake stedenbouwkunde aan te passen om in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) het begrip « collectieve woning » op te nemen (die nieuwe stedenbouwkundige bestemming

Considérant les nombreux obstacles auxquels sont confrontées les personnes intéressées par les différentes formes de colocation, dont la colocation;

Considérant la nouvelle compétence régionale en matière de bail d'habitation, consécutive à la sixième réforme de l'État, qui constitue une opportunité pour prendre en compte ces nouveaux enjeux;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

1. d'organiser une information complète et objective relative au bail de manière générale et au bail de résidence principale en particulier; cette information doit être conçue pour le grand public, être aisément accessible via le site portail de la Région et les administrations locales et doit intégrer une information spécifiquement dédiée à la colocation et aux règles d'urbanisme, de logement, de domiciliation et de protection sociale qui y sont liées;
2. d'examiner et de soumettre à la concertation des acteurs du logement, les pistes de solutions et les propositions exposées dans les développements de la présente résolution, en vue de clarifier de manière équilibrée les droits et obligations d'une part dans la relation entre le bailleur et les colocataires, et d'autre part entre les colocataires par le biais d'un pacte de colocation; et en particulier :
 - l'éventualité de l'inscription dans la loi d'un mécanisme de solidarité et, corrélativement, l'inscription de règles supplétives répartissant le loyer et les charges;
 - le caractère obligatoire ou facultatif du pacte de colocation;
 - la possibilité, dans les baux de résidence principale, de requalifier la sous-location en colocation;
 - l'hypothèse de la cession de bail entre un colocataire entrant et un colocataire sortant, moyennant notification préalable au bailleur et dans les conditions précisées dans les présents développements;
 - l'hypothèse de la résolution d'office en cas d'impossibilité pour les colocataires restants de payer le loyer et les charges du colocataire sortant;
3. en parallèle à cette réflexion au sujet de la colocation, d'adapter, le cas échéant, les règles en matière d'urbanisme, afin de consacrer dans le Règlement régional d'urbanisme (RRU) la notion de « logement collectif » (cette affectation urbanistique nouvelle ne pouvant

- mag echter geen rem vormen voor medehuurderschap in de « klassieke » woningen);
4. op basis van het in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen begrip solidair wonen, het label voor de dragers van een dergelijk woonproject concreet gestalte te geven, en het vervolgens te laten erkennen door de federale Staat, teneinde te waarborgen dat de deelname aan een « solidair woonproject » geen invloed heeft op de berekening van het vervangingsinkomen van de verschillende gezinnen die samenwonen in die gelabeliseerde woningen (los van het feit dat de invoering van een specifiek rechtstelsel voor medehuurderschap op zich bijdraagt tot het onderscheid tussen de gezinnen in de ogen van de bevoegde besturen); op gewestelijk niveau, zou de invoering van het label « solidaire woning » gepaard moeten gaan met een regeling voor sociale begeleiding van de projecten, die moet worden uitgedokterd door de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie;
 5. tot slot, de aandacht van de federale Staat te vestigen op de ruimere uitdaging inzake de individualisering van de sociale rechten, te weten de afschaffing van het tarief van samenwonende en de toegang tot het tarief alleenstaande voor alle begünstigden van vervangingsinkomens.
- cependant constituer un frein à la colocation dans les logements « classiques »);
4. sur la base de la notion d'habitat solidaire consacrée dans le Code bruxellois du Logement, d'organiser concrètement le label en faveur des porteurs de projets de ce type d'habitat, et de le faire ensuite reconnaître par l'État fédéral de manière à garantir que la participation à un projet d'« habitat solidaire » n'influence pas le taux appliqué lors du calcul du revenu de remplacement des différents ménages cohabitant dans ces logements labellisés (sans préjudice de ce que la consécration d'un régime juridique spécifique pour la colocation concoure, en soi, à distinguer les ménages aux yeux des administrations compétentes); au niveau régional, le label « habitat solidaire » devrait être articulé avec un dispositif d'accompagnement social des projets à organiser par la Commission communautaire commune;
 5. enfin, de faire valoir auprès de l'État fédéral l'enjeu plus large lié à l'individualisation des droits sociaux, à savoir la suppression du taux cohabitant et l'accès au taux isolé pour tous les bénéficiaires de revenus de remplacement.

Alain MARON (F)
 Arnaud VERSTRAETE (N)
 Christos DOULKERIDIS (F)

1115/3039
I.P.M. COLOR PRINTING
 02/218.68.00