

Fiche 19 Pédagogique : « Logement partagé = risques à envisager »

Le constat

Le plan d'action national d'inclusion sociale estimait en 2004 que la précarité par le logement serait de l'ordre de 7%. L'on pourrait considérer que ce pourcentage est largement dépassé de nos jours. Face à cet état de fait, en vue de trouver des solutions, 'on pourrait recourir à un système d'habitat alternatif – comme par exemple la colocation. D'ailleurs, le code bruxellois du logement récemment mis à jour, évoque clairement cette piste.

Il est de plus en plus difficile de trouver un logement confortable abordable à Saint-Gilles. Hélas, parmi les critères d'octroi d'allocations de remplacement, partager un espace de vie avec une ou plusieurs autres personnes fait parfois basculer son statut d'isolé à celui de cohabitant. Un « piège » dans lequel peuvent tomber les personnes les plus fragiles et faibles.



La réglementation

La situation familiale de chacun a une influence sur les revenus. Que ce soit en matière de revenus du travail ou d'allocations de remplacement (chômage, maladie, allocation d'insertion, ...), revenus aux personnes âgées, ...

En matière de situation familiale, il existe trois catégories : la personne ayant charge de famille (le chef de ménage), l'isolé et le cohabitant.

Plusieurs formules d'occupation alternatives existent : l'habitat solidaire, l'habitat groupé, les kots étudiants collectifs, la colocation, la cohabitation intergénérationnelle, l'habitat précaire,...

La colocation désigne le fait de réaliser une location en commun ou plus précisément de partager en commun un logement. Après la signature de leur bail avec le propriétaire, les colocataires possèdent tous les mêmes droits et devoirs vis-à-vis du bailleur.

Petit à petit, on observe que des colocataires peuvent garder leur statut en colocation moyennant le fait de prouver qu'ils ne partagent pas les frais liés au ménage. Certains cours et tribunaux ont tendance à confirmer le statut « isolé » à des colocataires dans cette situation.

Il faut aussi noter que depuis l'arrêt de la Cour d'arbitrage du 28 juillet 2006, la personne qui a un enfant mineur (non marié) à charge et qui vit en habitat groupé conserve le taux supérieur « famille à charge ».

Le code bruxellois du logement a prévu (art257 et suivant) des règles propres à la colocation (mais avec tellement de conditions à remplir pour entrer dans cette définition, qu'il est fort probable que ce type de contrat ne soit jamais ou presque choisi par les propriétaires et locataires).

- pour la question du statut de cohabitant et isolé quand on cohabite: il y a eu récemment deux arrêts de la cour de Cassation qui vont dans le sens d'une reconnaissance du statut d'isolé dans le cadre de la colocation

1) Notion de cohabitation en chômage : le premier arrêt de la Cour de cassation attendu

Cass., 9 octobre 2017, n° S.16.0084.N

2) Cohabitation et chômage : nouvel arrêt de la Cour de cassation

Cass., 22 janvier 2018, n° S.17.0039.F

(source : site terralaboris: <http://www.terralaboris.be/spip.php?rubrique734>)

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour les locataires ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- En quoi favoriser la colocation pourrait être une solution à la crise du logement ?

Où se renseigner ?

- CAFA
- Le CODES
- Service Justice de Proximité
- Union des Locataires de Saint-Gilles
- www.cpas-ocmw1060.be

Voici quelques Indices pour alimenter la réflexion

- Il faut distinguer cohabitation et colocation. Par cohabitation, il faut entendre le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères. La colocation désigne le fait de réaliser une location en commun ou plus précisément de partager en commun un logement, sans pour autant « vivre ensemble » avec des parties communes et d'autres privées.
- Qu'appelle-t-on être cohabitant ? Isolé ? Chef de ménage ?
- Si je partage la même adresse qu'une ou plusieurs autres personnes : comment puis-je prouver – si tel est le cas – que je ne suis pas cohabitant ?
- L'ONEm, Actiris, l'INAMI, l'Office des Pensions, le CPAS peuvent-ils inspecter le logement pour vérifier si le locataire est cohabitant ?

- Parfois, un logement est identifié comme « colocation » du fait d'une composition de ménage qui reprend toutes les personnes domiciliées et habitant à la même adresse. C'est parfois le cas lorsque le propriétaire loue un bien qui n'est pas conforme aux informations disponibles au service de l'urbanisme et ne reflète donc pas la réalité.
- Deux bénéficiaires d'un revenu de remplacement, colocataires d'un même logement, peuvent-ils être considérés différemment selon l'assistant social qui les suit ?
- C'est quoi un habitat groupé ?
- C'est quoi une colocation ?
- C'est quoi un habitat kangourou ?
- Les tribunaux parlent-ils tous de la même voix en cas de litige sur le statut de cohabitant ?
- La formule de colocation présente des avantages pour les deux parties.
 - Pour beaucoup de colocataires, la colocation (choisie ou contrainte) est devenue une étape quasi incontournable de leur parcours. Qu'ils soient étudiants ou jeunes travailleurs, la colocation sert bien souvent de transition entre la vie chez les parents et la vie en couple ou seul.
 - Selon une étude du Crioc réalisée en 2010, vivre en colocation permettrait de réaliser des économies de près de... 40 % par rapport à un loyer de locataire dit classique.
 - Du côté des propriétaires, c'est souvent l'aspect financier qui l'emporte (éviter de lourds travaux, tracas en permis d'urbanisme... afin de conserver une seule unité de logement).
- Certains propriétaires hésitent à accepter une colocation en raison d'un éventuel risque de dégâts matériels inhérents au nombre de colocataires et, dans l'esprit des certains propriétaires, à l'âge moyen des colocataires.
- Les propriétaires pointent aussi un problème de stabilité qui est avancé pour expliquer leur refus. Selon l'Observatoire des loyers bruxellois, les colocataires âgés de 25 à 44 ans ne restent, en moyenne, que deux ans et demi dans le même logement, soit moins que la durée classique d'un bail à résidence. Et pour beaucoup de propriétaires, l'assurance de voir son bien loué pour un certain temps est un facteur de tranquillité d'esprit, d'une importance capitale.
- La colocation est un concept en plein essor mais assez flou. Les textes législatifs commencent seulement à paraître. Les propriétaires se retrouvent un peu dépourvus face à ce genre de situation. Ils se posent un tas de questions. Faut-il louer la maison chambre par chambre, en signant un bail différent avec chaque colocataire ? Qu'advient-il des parties communes dans ce cas ? Comment cela se passe-t-il au niveau juridique ? Mes droits sont-ils identiques face à une multiplication des locataires ? "
- De plus en plus de propriétaires exigent d'inscrire tous les locataires sur le bail. Les deux parties y voient un avantage : le propriétaire s'assure de savoir qui loge dans son bien, les colocataires assument chacun leurs devoirs.

- La solidarité financière entre les locataires n'est néanmoins pas garantie. Le principe général est que la solidarité n'est pas présumée et est donc absente si aucune clause ne l'indique. La première chose à laquelle il faut donc être attentif est d'inclure une clause de solidarité. Sans cela, le propriétaire se voit donc obligé de poursuivre chaque locataire individuellement en cas de problème et ainsi multiplier les procédures.
- Quid de la garantie locative dans le cas d'une colocation ? Une question à laquelle le propriétaire a tout intérêt à répondre dans le contrat de bail.
- Il est possible de maintenir un taux isolé à condition d'apporter la preuve de ne partager aucune dépense (excepté loyer et charges) avec les autres membres du logement (en dehors de la convivialité). Une preuve qui n'est pas évidente à soumettre.