

## HABITAT GROUPÉ : emphytéose, copropriété et Community Land Trust

**Auteur :** Fautre, Ophélie

**Promoteur(s) :** Lecocq, Pascale

**Faculté :** Faculté de Droit, de Science Politique et de Criminologie

**Diplôme :** Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé (aspects belges, européens et internationaux)

**Année académique :** 2017-2018

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/4955>

---

### *Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---

## **HABITAT GROUPÉ : emphytéose, copropriété et Community Land Trust**

**Ophélie FAUTRÉ**

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en Droit privé

Année académique 2017-2018

Recherche menée sous la direction de :

Madame Pascale LECOCQ

Professeur ordinaire



## **RÉSUMÉ**

Notre société en constante évolution adapte sa manière de vivre, de consommer, et de se développer. A l'heure actuelle, le schéma traditionnel du mode d'habitat se voit bouleversé par l'arrivée de nouvelles manières de vivre... tous ensemble : l'habitat groupé.

Notre droit est-il adapté à ce nouveau schéma ? Quels sont les mécanismes légaux existants répondant à cette volonté de vivre en communauté ? Sont-ils adaptés ? Quelles sont leurs failles/forces ? Dans une perspective d'avenir, comment pourrions-nous développer notre droit afin qu'il s'approche au plus de ces évolutions ?



*Mes remerciements s'adressent à mon entourage, d'un infaillible soutien tout au long de ce parcours ;*

*Ainsi qu'aux notaires Marie-Emmanuelle de SENY & Hugues AMORY qui m'ont donné cette opportunité incroyable.*

*À vous tous, trop souvent dans l'ombre, je vous le dois. Merci.*



*« Il ne suffit pas d'engranger les récoltes du savoir, du savoir-faire, ni de vendanger les fruits du savoir-être et du savoir-devenir, encore faut-il accepter de les offrir pour s'agrandir ensemble ».*

- Jacques Salomé – T'es toi quand tu parles



## **TABLE DES MATIERES**

|  |    |
|--|----|
| INTRODUCTION .....   | 10 |
| CHAPITRE I - HABITAT GROUPÉ : Notions et définitions .....                                     | 11 |
| Section I - La volonté d'association .....   | 11 |
| Section II – Un contrat de société ? .....   | 11 |
| Section III – La définition de l'habitat groupé .....  | 12 |
| Section IV – Différents modes d'habitat groupé .....   | 13 |
| § 1. L'habitat groupé solidaire.....   | 14 |
| § 2. L'habitat groupé intergénérationnel .....   | 14 |
| § 3. L'habitat kangourou .....   | 14 |
| CHAPITRE II – HABITAT GROUPÉ : Quelle construction juridique pour accueillir le projet ? ..... | 16 |
| Section I – L'emphytéose : une formule idéale ? .....  | 16 |
| § 1. La loi du 10 janvier 1824.....  | 17 |
| § 2. Durée.....  | 17 |
| § 3. Canon .....   | 18 |
| § 4. Droit d'emphytéose sur droit d'emphytéose ? .....   | 18 |
| § 5. Habitat groupé et emphytéose : un couple qui fonctionne.....                              | 21 |
| 1. Accès à la propriété à coûts réduits .....  | 22 |
| 2. Limitation dans le temps.....   | 22 |
| § 6. Un couple qui connaît également des limites... .....                                      | 23 |
| 1. Limitation dans le temps, possibilité de pérennité ? .....                                  | 23 |
| 2. L'extinction de l'emphytéose .....  | 25 |
| § 7. Conclusion .....  | 26 |
| Section II – La copropriété : un carcan pour accueillir le projet associatif .....             | 27 |
| § 1. Les dispositions légales .....  | 27 |
| 1. Les lois du 30 juin 1994 et du 2 juin 2010.....   | 27 |
| 2. Les différents types de copropriétés .....  | 28 |
| § 2. Les avantages de la copropriété : l'unique réponse à l'habitat groupé ? .....             | 29 |
| 1. La propriété privative.....   | 29 |
| 2. La création d'une personne morale.....  | 30 |

|   |           |
|---|-----------|
| § 3. Les avantages de la copropriété : une protection accrue .....                  | 30        |
| 1. La protection de l’indivision et l’arrêt de Cassation du 20 septembre 2013 ..... | 30        |
| § 4. Les inconvénients d’une copropriété...trop stricte ? .....                     | 32        |
| 1. L’assemblée générale et le syndic : le pouvoir de décision ? .....               | 32        |
| 2. L’absence d’égalité des quotes-parts dans les parties communes .....             | 33        |
| 3. Lacunes de la personnalité juridique de l’association des copropriétaires .....  | 36        |
| § 5. L’habitat groupé en copropriété dans la pratique .....                         | 37        |
| 1. La fondation du Petit Marais à Jemappe.....                                      | 37        |
| 2. La construction des actes notariés y donnant naissance .....                     | 37        |
| § 6. Conclusion .....   | 38        |
| <b>CHAPITRE III – LE COMMUNITY LAND TRUST : un concept importé .....</b>            | <b>40</b> |
| Section I – Notion, origines et fonctionnement .....                                | 40        |
| § 1. Définition .....   | 40        |
| § 2. Fonctionnement .....   | 41        |
| § 3. L’absorption de la plus-value .....  | 41        |
| Section II – Le Community Land Trust en Belgique.....                               | 42        |
| § 1. Le concept du CLT – Une chimère juridique ? .....                              | 42        |
| § 2. L’enjeu majeur : la dissociation de propriété entre le sol et le bâti .....    | 42        |
| § 3. Le Community Land Trust en pratique.....                                       | 44        |
| 1. L’ASBL CLTB et le CLT à Bruxelles.....   | 44        |
| § 4. Conclusion .....   | 46        |
| <b>CHAPITRE IV – PETIT DÉTOUR SUR L’HABITAT GROUPÉ A L’ÉTRANGER .....</b>           | <b>47</b> |
| Section I – En France.....  | 47        |
| Section II – En Allemagne.....  | 48        |
| Section III – Aux Pays-Bas.....   | 48        |
| <b>CONCLUSION.....</b>  | <b>49</b> |



## **INTRODUCTION**

Ces derniers siècles ont été les témoins de bouleversements relatifs à notre société. De la révolution industrielle, en passant par l'arrivée des nouvelles technologies, nous aspirons de plus en plus à changer notre conception de la vie.

Qu'il s'agisse de notre mode de consommation, de notre système d'éducation ou de notre manière de vivre, cette société tend vers un développement plus solidaire, basé sur la coopération des hommes ainsi que sur un gommage des inégalités entre hommes et femmes, pauvres et riches, intellectuels et ouvriers.

L'idée est que chacun apporte sa pierre à l'édifice.

À l'heure actuelle, le schéma traditionnel du mode d'habitat se voit bouleversé par l'arrivée de nouvelles manières de vivre... tous ensemble : l'habitat groupé.

De quelle manière notre droit appréhende-t-il ce concept ? Est-il adapté au développement de notre société ? Quels mécanismes juridiques peuvent répondre à cette demande d'adaptation ? S'il en existe, quelles sont leurs failles et quelles sont leurs forces ? Dans une perspective d'avenir, comment pourrions-nous développer notre droit ? D'autres pays y sont-ils déjà arrivés ? C'est à ces questions que la présente étude tentera de donner une piste de réponse.

## **CHAPITRE I - HABITAT GROUPÉ : Notions et définitions**

### **Section I - La volonté d'association**

Le regroupement des hommes par l'association se retrouve dans la genèse de l'humanité elle-même, au commencement de notre vie sur Terre. Dès lors qu'ils ont acquis les capacités qui ont fait d'eux des Hommes à part entière, ces derniers ont compris qu'en privilégiant l'association de leurs forces, ils en décuplaient les effets.

De tout temps, l'homme s'est regroupé en familles, tribus, villages, afin de créer cette union qui fait sa force. Aujourd'hui, le regain contemporain de célébrité concernant l'habitat en groupe s'explique par une évolution<sup>1</sup> de notre société vers un retour aux sources, une société qui cherche à retrouver ses racines depuis longtemps altérées.

Que cherchent les hommes qui se tournent à présent vers la forme de l'habitat groupé ? La question est très large et ne permet pas de réponse exhaustive. Il semble que l'on puisse néanmoins identifier dans ce phénomène une volonté de se regrouper, une volonté d'association, vecteur d'un habitat, pour certains solidaire, pour d'autres durable, ou tout simplement groupé, selon la qualification que tout un chacun souhaitera donner à son projet associatif, nous le verrons plus loin.

C'est à notre sens le premier critère à épingle dans la construction de ce « nouveau » mode d'habitat : la volonté d'association. Cette volonté qui guide vers la création de ce groupe, de cette « mini-société », afin d'affronter ensemble les aléas d'ordre économique, social ou encore environnemental et de construire des solutions solidaires en réaction.

### **Section II – Un contrat de société ?**

Cette volonté d'association peut-elle ou doit-elle nécessairement se traduire par un contrat de société ? Certains auteurs<sup>2</sup> soutiennent que le projet associatif qui sous-tend la création d'un habitat groupé pourrait répondre à la notion doctrinale de « société apparente » définie comme une « *société constituée par plusieurs personnes qui exercent une activité civile ou commerciale sans remplir les conditions de l'article 1<sup>er</sup> du Code des Sociétés, ni d'autres dispositions du Code des Sociétés relatives à une forme déterminée de société, mais en créant l'apparence d'une société<sup>3</sup>* ».

---

<sup>1</sup>Il est vrai qu'il est paradoxal d'utiliser le terme « d'évolution » pour désigner un « retour » à un mode de vie plus ancien. Néanmoins, il ne nous paraît pas opportun d'user ni du vocable de la « régression », ni de tout autre vocable qui supposerait un quelconque sens péjoratif au dit retour.

<sup>2</sup>Voy. notamment ERNEUX P.-Y., « L'habitat groupé et le droit », *Opening Doors*, Larcier, 2017, pp. 419-421.

<sup>3</sup>MALHERBE J., LAMBRECHTS Ph. et MALHERBE Ph., *Droit des sociétés – Précis*, Bruylants, 2004, n° 402, pp. 176-177.

Nous soutenons notamment, avec P.-Y. ERNEUX<sup>4</sup>, l'idée selon laquelle en utilisant un mécanisme d'association afin de bénéficier de divers avantages liés au projet de groupe, les acteurs de l'habitat groupé peuvent, dans certains cas de figure, rencontrer les qualités requises à la constitution d'un contrat de société, à savoir « *un contrat aux termes duquel deux ou plusieurs personnes mettent quelque chose en commun (1), pour exercer une ou plusieurs activités déterminées (2) et dans le but de procurer aux associés un bénéfice patrimonial direct ou indirect (3)*<sup>5</sup> ».

Néanmoins, nous le verrons plus loin, il est plutôt rare que le groupe prenne la forme d'une société pour la construction du projet associatif, préférant généralement le socle d'une copropriété forcée, ou encore le système du Community Land Trust.

### **Section III – La définition de l'habitat groupé**

A ce jour, nous ne trouvons trace d'aucune définition juridique de la notion d'habitat groupé. Benoît DEBUGNE, de l'ASBL Habitat et Participation, évoque une définition généralement rencontrée et libellée comme suit : « *l'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs autogérés*<sup>6</sup> ». Il poursuit en attribuant six dimensions à l'habitat groupé<sup>7</sup> :

- 1) La dimension spatiale : on y rencontre tant des espaces privés (l'habitation) que des espaces collectifs (parties communes) ;
- 2) La dimension sociale : s'y développe la vie sociale du groupe au travers des parties communes, sans pour autant empêcher l'épanouissement personnel dans les espaces privés ;
- 3) La dimension volontariste : notion évoquée plus haut puisque l'habitat groupé suppose une volonté d'association ;
- 4) La dimension idéologique : se manifeste au travers d'un projet commun au groupe ;
- 5) La dimension d'autogestion : le groupe est l'acteur de la gestion de son propre projet et de son lieu de vie ;
- 6) La dimension temporelle : on retrouve une évolution du projet associatif dans le temps (nouveaux membres, organisation, etc.).

---

<sup>4</sup> ERNEUX P.-Y., « L'habitat groupé et le droit », *Opening Doors*, Larcier, 2017, pp. 419-421.

<sup>5</sup> Art. 1er du Code des Sociétés.

<sup>6</sup> DEBUGNE B., « L'habitat groupé : entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics », *Les Echos du logement*, janvier 2012, n°1/4, pp. 34-35.

<sup>7</sup> *Ibid.*, pp. 34 et s.

Une autre définition diffusée énonce que « *L'habitat groupé est essentiellement un projet d'occupation d'un immeuble, de rénovation ou de construction en commun qui donne lieu à un ensemble d'habitations autonomes, mais groupées*<sup>8</sup> ».

En France, la notion d'habitat groupé s'est vue remplacée par la notion « d'habitat participatif » défini comme un habitat qui « permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'éologie<sup>9</sup> ».

Dans une perspective plus juridique, P.-Y. ERNEUX, notaire belge, s'essaie à une définition évoquant « *un lieu géographique (site, ensemble immobilier, immeuble,...) (1), alliant vie privative (au moins, deux lots privatifs) et vie collective (espaces de vie communs) (2), autogéré par ses habitants à des degrés divers (habitat « intégré » ou « relâché ») (3), dans une dynamique participative appliquée tant à la décision qu'à la gestion (4), en vue d'y développer, en interaction avec le lieu, un Projet d'habitat, caractérisé par la densité du lien social entre Habitants et éventuellement accompagné d'autres desseins (ex. projet(s) culturel, artistique et/ou économique) (5) ainsi que, s'agissant du rapport aux espaces de vie communs, traversé par l'apparition d'aspirations égalitaires (6)*<sup>10</sup> ».

En France, à nouveau, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 et dont nous parlerons plus loin, le définit en son article L.200-1 comme suit : « *L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis*<sup>11</sup> ».

Ces quelques exemples de définitions nous amènent à la simple conclusion qu'en tout état de cause, l'habitat groupé revêt, majoritairement, un aspect social plutôt qu'un aspect strictement juridique, en dépit de la nécessité de lui trouver une réponse en droit.

#### **Section IV – Différents modes d'habitat groupé**

Indépendamment du fait que la présente étude se veut cibler l'habitat groupé en général, il est nécessaire de citer les différentes variantes sous lesquelles il peut se présenter.

---

<sup>8</sup>*Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale*, réalisé par Habitat et Participation, avec le soutien du ministre des Affaires sociales et de la Santé du gouvernement de la Région Wallonne, 2004, p. 14.

<sup>9</sup><https://www.habitatparticipatif.eu/cest-koi-lhp/>, consulté le 28 mars 2018.

<sup>10</sup>ERNEUX P.-Y., « L'habitat groupé et le droit », *Opening Doors*, Larcier, 2017, pp. 419

<sup>11</sup>Art. L.200-1 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ci-après « ALUR »), [https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/ETLX1313501L/jo/article\\_47](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/ETLX1313501L/jo/article_47), consulté le 22 mars 2018.

## § 1. L'habitat groupé solidaire

N. BERNARD décrit l'habitat groupé solidaire comme suit : « *Rassemblant en un même lieu de vie plusieurs ménages (familles, couples ou isolés), l'habitat dit solidaire est une variante en fait de l'habitat groupé ou collectif. Il connaît cependant une spécificité : l'un des membres au moins de cet habitat solidaire doit être en état de précarité sociale. En plus de donner un toit, cette formule de logement entend retisser du lien et de la cohésion sociale*<sup>12</sup> ».

## § 2. L'habitat groupé intergénérationnel

S'il ne se présente pas toujours sous la forme d'un habitat groupé, l'habitat intergénérationnel est généralement défini comme « *un projet de lieu(x) de vie qui, de manière organisée et pérenne, met en présence et structure une forme de solidarité entre générations en ciblant de manière délibérée des personnes âgées et d'autres générations, soit qu'il les fait cohabiter, soit que, sans cohabiter, le projet de mise en relation soit fondamental dans le lieu de vie*<sup>13</sup> ».

Dans le nouveau Code bruxellois du logement, la Région de Bruxelles-Capitale le définit comme « *un immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type*<sup>14</sup> ».

Un exemple bien connu d'habitat intergénérationnel est celui des « Maisons Abbeyfield ». Le concept voit le jour dans les années 50 en Angleterre autour de Richard Carr-Gomm qui décidera d'accueillir deux personnes âgées dans sa maison. Ce concept se définit comme un « *un habitat groupé cogéré* » dans lequel « *les habitants participent activement, selon leurs possibilités, à l'organisation de leur maison, aidés en cela par des volontaires extérieurs*<sup>15</sup> ».

## § 3. L'habitat kangourou

L'habitat kangourou est également une forme de vie en communauté dans laquelle se côtoient diverses générations. « *Le terme « kangourou » se réfère à la poche du kangourou, dans laquelle le jeune marsupial se sent en sécurité, à l'abri. Concrètement, la personne âgée s'installe au rez-de-chaussée d'un habitat tandis qu'un jeune ménage ou une famille occupe le reste de la maison. Dans la plupart des cas, la personne âgée est la propriétaire ou le bailleur des lieux et il est prévu un contrat qui précise les modalités de la relation de services*

---

<sup>12</sup>BERNARD N. & LEMAIRE V., « L'habitat groupé dit solidaire sous l'angle juridique – Allocations sociales, logement et labellisation », *Revue pratique de l'immobilier* 3/2013, Larcier, 2013, p. 7.

<sup>13</sup>Communiqué de presse de la Fondation Roi Baudouin du 25 septembre 2006, <http://www.koning-boudewijnstichting.be/pressitem.aspx?id=177614&LangType=206>, consulté le 16 mars 2018.

<sup>14</sup>Art. 2, §1er, 26° Code bruxellois du logement.

<sup>15</sup> [http://www.abbeyfield.be/fr/index.php?Id\\_contents=25](http://www.abbeyfield.be/fr/index.php?Id_contents=25), consulté le 17 mars 2018.

*et le loyer modique payé par la famille. Cette formule d'habitat simple et efficace permet aux personnes âgées de mieux vivre chez elles grâce à un voisinage bienveillant<sup>16</sup> ».*

---

<sup>16</sup> [http://www.atoimontoit.be/index\\_htm\\_files/habitat\\_kangourou.pdf](http://www.atoimontoit.be/index_htm_files/habitat_kangourou.pdf), citant une question orale de Madame Brigitte de Pauw (députée bruxelloise) à Madame Françoise Dupuis, Bulletin des interpellations et des questions orales au cours de la réunion du 12 juillet 2005 de la Commission du logement et de la rénovation urbaine (BIV(2004-2005)), n°86, consulté le 26 mars 2018.

## **CHAPITRE II – HABITAT GROUPÉ : Quelle construction juridique pour accueillir le projet ?**

Après avoir défini les contours du concept de l'habitat groupé, penchons-nous sur sa mise en pratique. Concrètement, comment traduire cette volonté et ce projet associatif en tenant compte des exigences de notre réalité juridique ?

Nous le verrons, l'état actuel de notre législation n'aborde pas concrètement ce nouveau mode d'habitat. Dès lors, ses acteurs piochent dans la boîte à outils existant actuellement. En fin de compte, il semble que c'est majoritairement dans les mécanismes les plus anciens et fondamentaux de notre système juridique qu'une réponse est trouvée. Parallèlement, de nouveaux carcans se développent pour pallier les lacunes de ces mécanismes.

Dans cette partie, nous aborderons successivement un outil permettant d'obtenir un fonds sur lequel développer le projet (au travers de l'emphytéose) ainsi que le moyen de traduire le projet associatif et de le mettre en forme (au travers d'une copropriété, essentiellement). Enfin, nous nous pencherons sur d'autres formes de réponses venues d'ici et d'ailleurs, telles que la fondation d'une société ou d'un Community Land Trust.

### **Section I – L'emphytéose : une formule idéale ?**

L'emphytéose trouve son origine à l'époque romaine durant laquelle elle fut utilisée afin de laisser au locataire une durée suffisamment longue pour s'investir dans les terres et ainsi amortir ses investissements, tout en maintenant la propriété dans le giron des grands propriétaires fonciers<sup>17</sup>.

Cette notion est très utilisée en matière d'habitat groupé, car elle présente de nombreux avantages qui servent le projet associatif tels que, par exemple, l'accès à la jouissance d'un fonds à moindre coût.

Dans les lignes qui suivent, nous commencerons par aborder le fondement du droit d'emphytéose, son mode de fonctionnement ainsi que quelques débats présents autour de son application et qui trouvent un écho dans la présente étude. Ensuite, nous verrons comment il est utilisé dans l'habitat groupé, ses avantages et ses inconvénients. Enfin, nous nous pencherons sur un exemple de mise en pratique de l'emphytéose dans un habitat groupé existant.

---

<sup>17</sup> BOUFLLETTE S., LECOCQ P., POPA R, et SALVE A., « La superficie », *Manuel de droits des biens* – Tome 2, Bruxelles, Larquier, 2016, p. 352.

## § 1. La loi du 10 janvier 1824

On ne trouve pas mention du droit d'emphytéose dans le Code civil, probablement sous l'impulsion de Napoléon pensant que les articles 552 et 553 se suffisaient à eux-mêmes en matière de droits réels démembrés<sup>18</sup>. Il faudra attendre la loi du 10 janvier 1824 afin d'organiser le régime de l'emphytéose.

Dans l'article 1<sup>er</sup> de la loi, l'emphytéose est définie comme « *un droit réel, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété [...]*<sup>19</sup> ».

L'emphytéose est donc un droit réel, avec toutes les conséquences qui en découlent<sup>20</sup>. Il est également corporel et immobilier puisqu'il grève la propriété d'un immeuble, en application de l'article 526 du Code civil<sup>21</sup>.

En termes de vocabulaire, le bénéficiaire du droit d'emphytéose est appelé « l'emphytéote », et celui qui l'accorde est appelé « le bailleur emphytéotique<sup>22</sup> ».

## § 2. Durée

L'emphytéose est un droit limité dans le temps. Selon l'article 2 de la loi du 10 janvier 1824, il comprend une durée minimale de 27 ans et maximale de 99 ans. L'article 17 de la même loi rend cette disposition relative à la durée non supplétive, sans qu'il soit précisé si la disposition est impérative ou d'ordre public<sup>23</sup>, de sorte qu'on ne peut, en principe, y déroger. C'est d'ailleurs la seule disposition de la loi à laquelle on ne peut déroger puisqu'elle est, pour le reste, construite sur un régime supplétif<sup>24</sup>.

L'accent qui est mis sur la durée s'explique sans doute essentiellement par le fait que la propriété a pour vocation d'être réunie pour former une propriété pleine et entière, de sorte que le démembrement des droits réels ne peut être indéfini<sup>25</sup>. Le Tribunal civil d'Anvers l'explique en ces termes : « [...] ce démembrément définitif et irrévocable de la propriété est,

---

<sup>18</sup> MOSTIN C., CULOT A., GOFFAUX B. et THILMANY J., « Emphytéose et superficie », *Rép. not.*, Tome II, Les biens, Livre 6, Bruxelles, Larcier, 2015, n° 2.

<sup>19</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 janvier 1824 sur l'emphytéose.

<sup>20</sup> Ce qui lui confère notamment une possibilité d'hypothèque, un droit de préférence, et un droit de suite.

<sup>21</sup> BOUFLETTE S., LECOCQ P., POPA R. et SALVE A., « L'emphytéose », *Manuel de droits des biens* – Tome 2, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 449.

<sup>22</sup> *Ibid.*, pp. 445 et s.

<sup>23</sup> Cette qualification fait d'ailleurs l'objet d'un débat doctrinaire : voy. BOUFLETTE S., LECOCQ P., POPA R., et SALVE A., « L'emphytéose » in *Manuel de droit des biens - Tome 2*, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 450-453

<sup>24</sup> Toujours selon le prescrit de l'article 17.

<sup>25</sup> BOUFLETTE S., LECOCQ P., POPA R., et SALVE A., « L'emphytéose » in *Manuel de droit des biens - Tome 2*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 450.

*en effet, en opposition directe avec les principes fondamentaux qui régissent le droit de propriété sous le Code civil<sup>26</sup> ».*

### § 3. Canon

L'article 1<sup>er</sup> de la loi sur l'emphytéose prévoit le paiement d'une redevance en contrepartie de la jouissance périodique, qu'on appelle communément « canon emphytéotique<sup>27</sup> ».

Il est traditionnellement admis en jurisprudence<sup>28</sup> comme en doctrine<sup>29</sup> que cette redevance constitue la juste contrepartie de l'emphytéose ainsi que la reconnaissance que le droit réel démembré ainsi constitué n'a jamais que cette qualification, afin de le distinguer de l'exercice sur un bien d'une propriété pleine et entière.

La loi prévoit l'annualité du canon, mais l'on admet généralement d'autres fréquences pour le paiement qui pourra, selon les cas, s'effectuer mensuellement ou trimestriellement. Néanmoins, le paiement du canon en une seule fois pose question, notamment sur une éventuelle requalification en contrat de vente<sup>30</sup>.

### § 4. Droit d'emphytéose sur droit d'emphytéose ?

Comment l'emphytéose interfère-t-elle avec l'habitat groupé ? Comment, concrètement, en use-t-on dans la pratique ?

En réalité, le projet associatif se servira de l'emphytéose comme vecteur de son habitat groupé. Dans un cas de figure, il pourra ainsi obtenir la jouissance d'un fonds sur lequel développer le projet par le biais de l'emphytéose. Dès lors que l'association devient emphytéote, elle pourra y ériger des constructions<sup>31</sup> et y bâtir l'habitat groupé. Elle sera alors propriétaire de ces constructions pendant la durée de l'emphytéose et ce, en pleine propriété. Ces constructions pourront, notamment, être soumises au régime de la copropriété forcée que nous aborderons plus loin (article 577-3 Code civil)<sup>32</sup>.

De plus, durant la période pendant laquelle l'emphytéote exerce sa propriété sur les biens qu'il a construits, il pourra lui-même concéder un droit d'emphytéose sur ces immeubles<sup>33</sup>. Bien

---

<sup>26</sup>Civ. Anvers, 25 février 1909, *Rev. Prat. Not.*, 1909, p.397.

<sup>27</sup> BOUFLETTE S., LECOCQ P., POPA R, et SALVE A., « L'emphytéose », *Manuel de droits des biens* – Tome 2, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 445 et s.

<sup>28</sup>Bruxelles, 5 novembre 1975, *J.T.*, 1976, p.27 ; Civ. Tournai, 21 mars 1956, *J.T.*, 1956, p. 703.

<sup>29</sup>MOSTIN C., CULOT A., GOFFAUX B. et THILMANY J., « Emphytéose et superficie », *Rép. not.*, Tome II, Les biens, Livre 6, Bruxelles, Larcier, 2015, n° 76. ; BOUFLETTE S., LECOCQ P., POPA R, et SALVE A., « L'emphytéose », *Manuel de droits des biens* – Tome 2, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 452.

<sup>30</sup>DONNAY M., « L'emphytéose », *Rec. Gén.*, 1974, n°21803, p. 220.

<sup>31</sup> Article 5, alinéa 3 de la loi du 10 janvier 1824.

<sup>32</sup>DONNAY M., « L'emphytéose », *Rec. Gén.*, 1974, n°21803, p. 225, n° 16 ; DURANT I., « L'emphytéose », *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 389.

<sup>33</sup> BOUFLETTE S., LECOCQ P., POPA R, et SALVE A., « L'emphytéose », *Manuel de droits des biens* – Tome 2, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 478.

sûr, il devra pouvoir créer ce droit d'emphytéose pour un minimum de 27 ans afin de respecter la lettre non supplétive de la loi que nous avons vue plus haut, ce qui entraîne que son propre droit d'emphytéose devra subsister suffisamment longtemps encore à ce moment<sup>34</sup>.

En effet, dès lors que le projet d'habitat groupé est, à sa genèse, porté par l'association, il est évidemment amené à évoluer dans sa composition. Des membres peuvent le quitter, d'autres devront s'y adjoindre. Ces nouveaux membres pourront donc avoir accès à la propriété, limitée dans le temps, certes, mais propriété tout de même, en devenant eux-mêmes emphytéotes des ouvrages construits par l'association emphytéote primitive qui exerce elle-même son emphytéose sur le fonds bâti.

Ces développements nous amènent à une interrogation intéressante : dans cette optique, l'association emphytéote qui acquiert la jouissance du fonds par la constitution d'un droit d'emphytéose, que nous appellerons ici l'emphytéote primaire, peut-elle concéder un droit d'emphytéose sur son propre droit d'emphytéose ?

Autrement dit, on sait que le droit d'emphytéose s'exerce sur des biens immeubles corporels<sup>35</sup>. Mais peut-il grever des immeubles incorporels, tel le droit d'emphytéose primaire lui-même ? L'association qui porte le projet d'habitat groupé contracterait alors une emphytéose et concéderait, sur ce droit d'emphytéose, aux membres souhaitant intégrer le projet et bâtir sur le fonds, un droit d'emphytéose secondaire.

Sur cette question, la doctrine se divise. D'aucuns pensent que l'emphytéose ne peut grever que des immeubles corporels, d'autres avancent qu'elle peut également porter sur des immeubles incorporels<sup>36</sup>.

Les premiers trouvent une justification dans les travaux préparatoires de la loi sur l'emphytéose qui contiendraient des références uniquement matérielles, telles que l'extraction de pierres, de houille et de tourbe, les défrichements, les plantations, l'amélioration d'héritage par des constructions<sup>37</sup>.

Un autre argument souvent invoqué en défaveur de l'application d'une emphytéose sur un droit d'emphytéose est celui de la nécessité de l'établissement d'une relation entre le

---

<sup>34</sup> DURANT I., « L'emphytéose », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 390.

<sup>35</sup> *Ibid.*, p. 373 et s.

<sup>36</sup> *Ibid.*, p. 379.

<sup>37</sup> DONNAY M., « L'emphytéose », *Rec. Gén.*, 1974, n°21803, p. 217. ; LENN F. et WYNANT L., « Erfpacht », *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Wolters Kluwer, 2006, I.L.2-2. ; BOUFLLETTE S., LECOCQ P., POPA R. et SALVE A., « L'emphytéose », *Manuel de droits des biens* – Tome 2, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 458.

propriétaire de l'immeuble et l'emphytéote, en ce sens que le premier exerce sa propriété sur un immeuble corporel<sup>38</sup>.

Enfin, cette position est également justifiée au travers d'un doute relatif à l'analogie effectuée entre le régime de l'emphytéose<sup>39</sup> et celui de l'usufruit, puisqu'il est admis que ce dernier puisse être lui-même grevé d'un droit d'usufruit. Selon cette doctrine, l'application d'un usufruit sur un immeuble incorporel résulte d'une interprétation extensive de l'article 581 du Code civil, qui trouve surtout naissance dans le droit successoral du conjoint survivant. En tout état de cause, ces auteurs pensent qu'il n'y a pas de raison que ce « régime spécial » s'applique par similitude à celui de l'emphytéose.

Le professeur LECOCQ ajoute encore que : « *par le détour d'un droit d'emphytéose sur un droit d'emphytéose qui serait permis parce que l'emphytéote est propriétaire d'un immeuble incorporel (son droit d'emphytéose), on admet que l'emphytéote concède à un tiers, le sous-emphytéote, un droit réel sur un immeuble corporel dont il n'est pas propriétaire, ce que l'on interdit pourtant au nom des principes*<sup>40</sup> ».

Néanmoins, une seconde catégorie d'auteurs admet la possibilité de grever un droit d'emphytéose d'une sous-emphytéose<sup>41</sup>. En réponse au premier argument de la doctrine en défaveur de cette application, ils postulent que la loi sur l'emphytéose ne reprend que le terme « immeuble », sans en définir davantage.

Ensuite, ils invoquent bien entendu la nécessaire application d'une analogie quant au régime de l'usufruit et à l'interprétation extensive qui est faite de l'article 581 du Code civil<sup>42</sup>.

De plus, toujours dans le discours en faveur d'une telle application, la loi sur l'emphytéose prévoit la possibilité de céder ce droit, de l'aliéner. Dès lors, ils en déduisent la possibilité de le grever également d'un droit d'emphytéose secondaire<sup>43</sup>.

---

<sup>38</sup> BOUFLETTE S., LECOCQ P., POPA R, et SALVE A., « L'emphytéose », *Manuel de droits des biens* – Tome 2, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 457, note 2386 qui renvoie à VAN OEVELEN A., « Overeenkomsten op basis van het recht van erfpacht en het recht van opstal. Onroerende leasing : een theoretisch kader », *Oude en nieuwe rechtsfiguren : erfpacht, opstal, onroerende leasing, time-sharing*, Antwerpen, Kluwer, 1990, pp. 1 à 67, n°4, note 12.

<sup>39</sup> BOUFLETTE S., LECOCQ P., POPA R, et SALVE A., « L'emphytéose », *Manuel de droits des biens* – Tome 2, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 458-459.

<sup>40</sup> *Ibid.*, p. 460.

<sup>41</sup> DURANT I., « L'emphytéose », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, pp. 379 et s. citant : SAGAERT V., *Goedenrecht*, coll. Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Malines, Kluwer, 2014, p. 567. ; MOSTIN C., « Jouissance d'immeuble : bail et conventions voisines », *Aspects récents du droit des contrats*, Bruxelles, Jeune Barreau, 2001, p. 137. ; VERHEYDEN K., « Erfpachtcontracten binnen het onderwijs », *T.O.R.B.*, 2004-2005, p. 313.

<sup>42</sup> *Idem*.

<sup>43</sup> *Idem*.

Enfin, la quasi-entièreté du régime de l'emphytéose est bâtie sur des dispositions supplétives (à l'exception de son article 17), ce qui implique, selon ces auteurs, que cette application est possible<sup>44</sup>.

Pour notre part, outre ces derniers arguments convaincants, nous pensons qu'il est intéressant de plaider en faveur de l'admission d'un droit d'emphytéose sur un droit d'emphytéose. Il nous semble que la loi portant le régime de l'emphytéose, datant tout de même de 1824, a été écrite en son temps sans qu'il soit à ce moment possible d'envisager les applications modernes de l'emphytéose et donc l'intérêt de préciser davantage les dispositions y étant renfermées afin d'admettre la possibilité de créer une « sous-emphytéose ».

En termes d'applications modernes, nous pensons notamment à l'habitat groupé et à l'accès à la jouissance par le biais d'une sous-emphytéose. D'autres évoquent également deux autres intérêts à cette admissibilité<sup>45</sup>: l'avantage qu'en retire l'emphytéote primaire lorsqu'à l'échéance de l'emphytéose, il est indemnisé pour les constructions qu'il s'est engagé à réaliser, et qui ont été réalisées par l'emphytéote secondaire, alors que ce dernier n'a droit, lui, à aucune contrepartie (1) ; mais également l'avantage retiré au regard de l'application de législations nouvelles (2)<sup>46</sup>.

En conclusion, nous insisterons sur le fait que, dans l'optique où cette application devrait être admise, il faudrait néanmoins prêter attention à la règle « *nemo plus iuris* », selon laquelle il est interdit de concéder plus de droits que ceux que l'on possède<sup>47</sup>. En d'autres termes, l'emphytéote primaire devra veiller à ne pas grever son emphytéose d'un droit excédant ses propres limites de jouissance. Enfin, il sera également nécessaire que l'emphytéote primaire puisse disposer de son droit pendant encore au moins 27 ans s'il souhaite concéder une sous-emphytéose.

## § 5. Habitat groupé et emphytéose : un couple qui fonctionne

Dans les lignes qui précèdent, nous avons exposé le fonctionnement du régime de l'emphytéose ainsi que ses possibles applications en termes d'habitat groupé. Comme il est expliqué plus haut, il n'existe, actuellement, aucun cadre législatif belge en cette dernière matière. Dès lors que nous assistons par conséquent à une recrudescence de ce mode d'habitat,

---

<sup>44</sup> *Idem*.

<sup>45</sup> MOSTIN C., CULOT A., GOFFAUX B. et THILMANY J., « Emphytéose et superficie », *Rép. not.*, Tome II, Les biens, Livre 6, Bruxelles, Larcier, 2015, n°18.

<sup>46</sup> MOSTIN C., CULOT A., GOFFAUX B. et THILMANY J. citent l'application du décret régional wallon du 16 novembre 2007 (*Mon. B.*, 24 janvier 2008, p. 3754) relatif au programme prioritaire de travaux en faveur des bâtiments scolaires et qui organise un financement des travaux, pour autant que le pouvoir organisateur soit propriétaire ou, à tout le moins, dispose d'un droit réel qui lui garantit la jouissance du bien pendant minimum 30 ans. Dans ce cas-ci, le pouvoir organisateur pourrait alors être titulaire d'une emphytéose secondaire et prétendre à ces indemnités.

<sup>47</sup> DURANT I., « L'emphytéose », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 381.

l'usage de l'emphytéose est une formule souvent retrouvée dans la construction du projet associatif et ce, pour plusieurs raisons.

### *1. Accès à la propriété à coûts réduits*

En premier lieu, la volonté de construire un habitat groupé se heurte souvent à la difficulté contemporaine d'accéder au logement. De nos jours, pour devenir propriétaire, il est nécessaire de disposer de fonds importants et de montrer « patte blanche » afin d'accéder à un financement pour l'acquisition d'un bien.

Or, un des avantages que présente l'utilisation de l'emphytéose réside précisément dans la possibilité d'accéder à cette propriété à coûts réduits<sup>48</sup>. Pourquoi ? Tout d'abord parce que l'association n'a pas besoin de financer l'acquisition d'un terrain sur lequel bâtrir le projet associatif, puisqu'elle détient son droit d'ériger des bâtiments sur ce fonds, droit précisément acquis par le biais de l'emphytéose. Elle ne finance en réalité « que » le canon payé en contrepartie de cet accès à la propriété, ce qui diminue nettement l'apport de départ à réaliser.

De surcroît, la taxation s'appliquant à ce type de transaction s'élève à seulement 2% de droits d'enregistrement<sup>49</sup>, là où le taux est de 12,5% dans l'acquisition de la pleine propriété.

Cette taxation s'applique sur le montant cumulé des redevances et des charges qui sont imposées à l'emphytéose pour toute la durée du contrat<sup>50</sup>.

Ces avantages cumulés (diminution de l'investissement de départ ainsi que taxation préférentielle) entraînent un intérêt non négligeable dans l'utilisation du mécanisme de l'emphytéose comme pilier porteur du projet associatif.

### *2. Limitation dans le temps*

Une autre caractéristique de l'emphytéose, à savoir sa durée de vie se situant entre 27 et 99 ans, engendre son utilisation en matière d'habitat groupé.

En effet, bien souvent, c'est l'État qui met à disposition le fonds de terre ou l'immeuble. L'emphytéose lui permet alors de s'assurer de redevenir propriétaire du bien à l'échéance du droit<sup>51</sup> (même si, en pratique, le bailleur emphytéotique ne souhaite pas toujours user de cette extinction, nous le verrons plus loin lorsque nous aborderons le cas de Louvain-la-Neuve).

---

<sup>48</sup>BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073, n°146.

<sup>49</sup> Art. 83 alinéa 2 et 84 du Code des droits d'enregistrement.

<sup>50</sup> Art. 84 du Code des droits d'enregistrement.

<sup>51</sup> BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073, n°147.

Enfin, dans le mécanisme du Community Land Trust, qui sera également abordé par la suite, cette limitation dans le temps permet aussi au « Trust » de rester propriétaire des immeubles pour éviter, notamment, une spéculation immobilière<sup>52</sup>.

## § 6. Un couple qui connaît également des limites...

Si l'usage de l'emphytéose en matière d'habitat groupé séduit pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, il est également limité par le régime même de l'emphytéose qui nécessitera une série de manipulations en termes de mécanismes juridiques afin de contourner les frontières de la loi.

### 1. Limitation dans le temps, possibilité de pérennité ?

Si la particularité en termes de durée relative à l'emphytéose peut être considérée comme un avantage en matière d'habitat groupé pour le bailleur emphytéotique, car il a ainsi la certitude de récupérer la jouissance de son bien au terme convenu, elle peut également constituer un frein pour l'emphytéote.

En effet, le projet associatif se construisant sur un fonds détenu en emphytéose est voué à devenir caduc à l'échéance du terme convenu, soit maximum 99 années. Nous l'avons vu plus haut, la loi sur l'emphytéose cadenasse cette exigence de durée minimale et maximale puisqu'elle n'est pas supplétive. De plus, le renouvellement tacite de l'emphytéose est également proscrit<sup>53</sup>.

De fait, on peut se dire qu'en tout état de cause, l'emphytéose contractée pour le terme maximum de 99 ans pourrait être assimilée à un droit constitué pour la totalité de la durée de vie du preneur puisque notre espérance de vie ainsi que l'état actuel de la science limitent, tôt ou tard, de manière assez drastique, l'usage de ce droit<sup>54</sup>. Néanmoins, qu'en est-il de la succession ?

En réalité, et pour prendre un exemple concret, la ville de Louvain-la-Neuve a trouvé le moyen de contourner ce problème puisqu'elle est entièrement bâtie sur base du régime de l'emphytéose. N. BERNARD<sup>55</sup> expose trois raisons majeures justifiant le recours à cette formule.

---

<sup>52</sup> BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073, n°149.

<sup>53</sup> Gand, 4 février 2010, *R. W.*, 2012-2013, p. 899 : décision dans laquelle la Cour d'appel de Gand décide que le maintien de l'emphytéote dans les lieux après l'expiration du délai légal n'emporte pas renouvellement tacite de la convention mais bien constitution d'une possession précaire, à laquelle il peut être mis directement fin par le bailleur. Voy. Aussi : BOUFLLETTE S., LECOCQ P., POPA R, et SALVE A., « L'emphytéose », *Manuel de droits des biens* – Tome 2, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 452.

<sup>54</sup> BERNARD N., « L'emphytéose et la superficie comme pistes de solution à la crise du logement OU « c'est dans les vieilles casseroles... », *Les échos du logement*, 1/2010, <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/echos>, pp. 8 et s.

<sup>55</sup> *Ibid.*, pp. 8 et s.

En premier lieu, l'Etat a accordé à l'Université catholique de Louvain (ci-après UCL) les fonds nécessaires à l'acquisition du fonds de terre pour accueillir la construction du projet. Dès lors, en échange, l'idée était d'éviter que ces parcelles soient par la suite découpées et qu'elles reviennent à des particuliers. L'emphytéose permet dès lors à l'UCL de redevenir pleine propriétaire desdits immeubles à l'échéance du droit, et, de surcroît, de gagner les constructions qui auront été érigées dessus, sans contrepartie financière<sup>56</sup>.

Ensuite, l'utilisation de ce mécanisme a permis à l'UCL de véritablement régir les constructions effectuées sur le fonds en insérant dans ses conventions d'emphytéose une série de clauses lui permettant de créer un habitat harmonieux (affectation du bien, délai de construction, permis d'urbanisme soumis à la relecture de l'UCL, etc.)<sup>57</sup>.

Enfin, Louvain-la-Neuve voulait rassembler des gens venant de tous les horizons, sans que ceux-ci puissent être limités par le prix du logement. Dès lors, c'est au travers d'un canon symbolique (0,6 euro/m<sup>2</sup>) ainsi que d'un droit d'enregistrement préférentiel (2%) que les autorités souhaitaient ouvrir les portes de la ville à un public diversifié, et en tout cas sans qu'un tri sur une base pécuniaire puisse s'effectuer<sup>58</sup>.

L'intérêt pour l'UCL dans ce cas-ci est bien évidemment la faculté de redevenir automatiquement pleine propriétaire à l'échéance de l'emphytéose. Néanmoins, elle ne souhaite pas exercer ce droit, préférant insuffler une pérennisation de la gestion des immeubles érigés par les habitants, emphytéotes donc, et particuliers<sup>59</sup>.

Mais comment s'y prend-elle pour contourner le délai maximum et l'absence de renouvellement tacite contenus dans la loi de 1824 ? De prime abord, lorsqu'elle contracte une emphytéose avec un particulier, l'UCL l'octroie pour le délai légal maximum, à savoir 99 ans<sup>60</sup>.

Pour l'UCL, l'emphytéote décédera forcément avant l'arrivée du terme. Dès lors, elle insère dans ses contrats une clause novatoire par laquelle les héritiers peuvent, au décès, résilier l'emphytéose en cours et en conclure une nouvelle, cette dernière étant identique à la précédente, clauses et conditions comprises. À l'occasion d'un décès, la relation contractuelle redémarre donc à zéro<sup>61</sup>.

Cette clause s'applique également dans le cas où l'emphytéote use de sa faculté de céder son droit entre vifs<sup>62</sup>.

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, pp. 8 et s.

<sup>57</sup> *Ibid.*, pp. 8 et s.

<sup>58</sup> *Ibid.*, pp. 8 et s.

<sup>59</sup> *Ibid.*, pp. 8 et s.

<sup>60</sup> *Ibid.*, pp. 8 et s.

<sup>61</sup> *Ibid.*, pp. 8 et s.

<sup>62</sup> *Ibid.*, pp. 8 et s.

Cependant, la validité d'une clause novatoire reprise dans un bail emphytéotique ne fait pas l'unanimité. Selon C. MOSTIN<sup>63</sup>, lorsque le propriétaire conclut cette convention, il accepte de manière anticipative la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique soit avec un héritier, soit avec un cessionnaire. Or, de cette manière, il contrevient au prescrit de l'article 2 de la loi de 1824 puisqu'il accepte que l'emphytéose puisse durer plus de 99 ans.

De plus, toujours selon le même auteur, une telle utilisation de la clause novatoire favorise la naissance d'un terrain fertile aux litiges entre bailleur emphytéotique et emphytéote. En effet, la clause, telle qu'elle est traditionnellement libellée, prévoit la faculté, pour le propriétaire, de refuser d'accéder au renouvellement de l'emphytéose s'il justifie son intention d'utiliser le bien pour ses propres besoins<sup>64</sup>.

Or, cette justification est nécessairement très subjective. Si l'emphytéote décide de contester la motivation du propriétaire, ce dernier pourrait dès lors invoquer, probablement avec succès, la nullité de la clause novatoire<sup>65</sup>.

Pour l'instant, le débat reste ouvert puisque les cours et tribunaux ne l'ont, selon nos informations, pas encore tranché. Il n'empêche que l'insertion de la clause novatoire dans la convention d'emphytéose permet de contourner la lettre imposée par la loi en matière de durée de vie du droit réel démembré<sup>66</sup>.

On l'a vu, son utilisation a jusqu'ici parfaitement fonctionné à Louvain-la-Neuve. En effet, la question ne se pose pas tant qu'un consensus est trouvé entre le propriétaire, l'emphytéote et ceux qui le suivront. Ils y trouvent probablement chacun leur compte, car en usant de ce mécanisme, c'est une nouvelle emphytéose qui naît et couvre la nullité de la clause novatoire<sup>67</sup>.

## 2. *L'extinction de l'emphytéose*

Il est bien évident qu'une autre catégorie d'obstacles à l'habitat groupé naît lors de l'extinction de l'emphytéose.

L'article 18 de la loi du 10 janvier 1824 renvoie à la loi sur la superficie en ce qui concerne les causes d'extinction. L'article 9 de cette dernière énonce à cet égard la confusion, la destruction du fonds et la prescription extinctive.

À ces trois modes d'extinction énoncés par l'article 9, le droit commun et d'autres dispositions ajoutent également : l'arrivée du terme (lorsque la durée de vie de l'emphytéose prend fin), la

<sup>63</sup> MOSTIN C., CULOT A., GOFFAUX B. et THILMANY J., « Emphytéose et superficie », *Rép. not.*, Tome II, Les biens, Livre 6, Bruxelles, Larcier, 2015, n° 28.

<sup>64</sup> *Ibid.*, n°28.

<sup>65</sup> *Ibid.*, n°28.

<sup>66</sup> *Ibid.*, n°28.

<sup>67</sup> *Ibid.*, n°28.

déchéance du droit (selon l'article 15 de la loi), la renonciation, l'abandon, la résiliation amiable, la nullité de l'acte juridique portant sa constitution, ou encore l'expropriation<sup>68</sup>.

L'emphytéose est donc bien un droit réel démembré temporaire, en ce sens qu'il n'est certainement pas amené à durer toujours. Cette échéance tôt ou tard atteinte constitue un autre inconvénient de l'emphytéose dans le contexte d'un habitat groupé puisque le projet associatif, qui se développera sur le fonds, devra prendre fin pour reconstituer la pleine propriété dans la main du bailleur emphytéotique.

Dès lors, les éventuelles constructions érigées par l'emphytéote durant sa jouissance, on l'a vu, deviennent, à l'extinction de l'emphytéose, propriété pleine et entière du bailleur emphytéotique, sans qu'aucune indemnité quelconque ne soit prévue en faveur du premier. Si cet outil juridique peut présenter les atouts exposés plus haut, il présente aussi ceci d'inconvenant que le projet associatif construit et s'investit dans des briques qui tôt au tard appartiendront à quelqu'un d'autre.

Néanmoins, cet état de fait n'est pas inéluctable et nous renvoyons pour le surplus aux exposés ci-avant sur les possibilités de contourner l'extinction de l'emphytéose, illustrés par l'exemple de Louvain-la-Neuve qui l'utilise avec succès.

## § 7. Conclusion

À la lumière des développements qui précèdent, il est clair que l'emphytéose permet l'acquisition facilitée d'un socle capable d'accueillir un habitat groupé, et ceci notamment compte tenu de l'absence de mécanismes juridiques spécialement adaptés à ce type de projet.

Un groupe de personnes désirant se lancer dans la construction d'un habitat communautaire en Belgique doit trouver une réponse juridique permettant de développer ce projet. Or, notre législation telle qu'elle existe à ce jour donne cette réponse, partielle certes, mais réponse tout de même, au travers de la constitution d'un droit d'emphytéose.

Bien sûr, nous l'avons vu, cette construction juridique n'offre pas que des avantages. Ceci est facilement compréhensible. Le législateur de 1824, en intégrant l'emphytéose dans notre droit, n'envisageait très probablement pas son utilisation en matière d'habitat groupé.

Selon nous, néanmoins, l'emphytéose n'offrant qu'une réponse partielle et, à certains égards, « un emplâtre sur une jambe de bois », il est probable que notre législation soit amenée à évoluer dans les années à venir afin d'améliorer les mécanismes juridiques existants et créer ainsi un véritable socle juridique capable de rencontrer les exigences de cette nouvelle forme d'habitat, en développement constant.

---

<sup>68</sup>DURANT I., « L'emphytéose », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 396.

## Section II – La copropriété : un carcan pour accueillir le projet associatif

Après avoir examiné la manière d'acquérir un fonds sur lequel bâtir l'habitat groupé, nous allons nous pencher sur les formes capables d'accueillir et de porter le projet associatif. Parmi ces formes, si l'en est une plus célèbre et plus majoritairement utilisée à cette fin, c'est bien celle de la copropriété.

En effet, selon l'ASBL Habitat et Participation active à Bruxelles approximativement 70% des habitats groupés qui y sont développés utilisent la forme de la copropriété en tant que carcan du projet<sup>69</sup>.

Dans les lignes qui vont suivre, nous allons analyser ce carcan en étudiant son origine et sa forme juridique. Nous nous interrogerons ensuite sur son adéquation avec l'habitat groupé et notamment sur les avantages et sur les inconvénients qu'il présente. Enfin, nous exposerons un exemple de projet associatif ayant utilisé la copropriété comme terreau d'accueil ainsi que la construction des actes notariés y donnant naissance.

### § 1. Les dispositions légales

#### 1. *Les lois du 30 juin 1994 et du 2 juin 2010*

Au même titre que l'emphytéose, la copropriété ne connaissait pas beaucoup de succès à l'époque des rédacteurs du Code civil. En effet, en 1804, on n'y trouve pas trace de cette notion, à l'exception de quelques allusions éparses reprises dans les articles 815 (relatif au partage) et 664 (relatif à la division de la propriété par étages)<sup>70</sup>.

Il faudra attendre la loi du 8 juillet 1924 qui viendra, après la Grande Guerre, fournir une base juridique à la reconstruction de l'habitat détruit à cette occasion<sup>71</sup>, et qui introduira l'article 577bis, transformé en 1994 en l'article 577-2<sup>72</sup>, relatif à la copropriété.

Son régime subira encore par la suite une réforme importante au travers de la loi du 2 juin 2010 par laquelle le législateur améliorera la gestion ainsi que la transparence de la copropriété<sup>73</sup>. Ces objectifs se traduiront notamment par la création d'associations partielles en

---

<sup>69</sup> ASBL Habitat et Participation, « Fiche JURI15 : La copropriété », *Guide pratique Habitat Groupé*, [www.habitat-groupe.be](http://www.habitat-groupe.be), octobre 2007.

<sup>70</sup> LECOCQ, P., « La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâties », *Rép. not.*, Tome VI, La copropriété, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 2011, n° 1.

<sup>71</sup> HANSENNE J., *Les biens. Précis*, Ed. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, vol. II. n°851.

<sup>72</sup> DURANT I., « La copropriété ordinaire », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 569.

<sup>73</sup> LECOCQ, P., « La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâties », *Rép. not.*, Tome VI, La copropriété, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 2011, n° 1.

parallèle de l'association des copropriétaires, par une analyse des rôles dévolus aux organes de la copropriété, par la modification des règles relatives à la fixation des statuts, etc<sup>74</sup>.

## 2. *Les différents types de copropriétés*

Selon H. DE PAGE, « *la copropriété est la division du droit de propriété entre plusieurs personnes (copropriétaires)*<sup>75</sup> ». Elle est de plusieurs types.

En premier lieu, nous avons la copropriété ordinaire (1), dont la composante essentielle découle du fait qu'elle s'impose aux copropriétaires sans que ces derniers aient eu la volonté d'y être associés. On la rencontre majoritairement en matière successorale lorsque, par le simple effet du décès, les héritiers se retrouvent en indivision sur un bien. Ce sont les articles 577-2 §§1<sup>er</sup> à 8 du Code civil qui gouvernent son régime<sup>76</sup>.

Ensuite, la copropriété forcée (2) concerne des biens sur lesquels l'indivision est vouée à subsister<sup>77</sup>, tels que « *les murs mitoyens, les biens mis au service de plusieurs biens immobiliers, ainsi que les parties communes mises aux services des lots privatifs dans le cadre d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*<sup>78</sup> ». Par définition, et puisqu'elle est vouée à perdurer dans le temps, l'article 577-2 §9 du Code civil interdit le partage entre les copropriétaires.

Enfin, lorsque deux ou plusieurs personnes émettent la volonté d'instaurer ensemble une indivision sur un bien, il s'agit de copropriété volontaire, qui permet notamment aux co-indivisiaires d'organiser dès lors ses modalités puisqu'elle est dépendante de leur volonté. Selon J-F ROMAIN, la faculté établie par l'article 815 du Code civil en matière de partage ne devrait pas lui être applicable compte tenu du fait que cette copropriété a pour vocation de perdurer dans le temps<sup>79</sup>. Nous reviendrons sur cette disposition ci-après.

Dans la présente étude, nous centrerons nos développements sur les deux dernières formes évoquées ci-dessus, à savoir la copropriété forcée et la copropriété volontaire, formes qui peuvent toutes deux trouver à s'appliquer en matière d'habitat groupé lorsque le projet

---

<sup>74</sup> La loi du 13 août 2011 (*Moniteur belge*, 29 août 2011, p.55242) viendra par la suite encore modifier l'article 19§2 de la loi de 2010.

<sup>75</sup> DE PAGE H. et DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, Bruxelles, Bruylant, 1941, p. 990, B.

<sup>76</sup> ROUSSIEAU, C., « Copropriété volontaire, tontine et accroissement : comment en sortir ? », *La séparation du couple non marié*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2016, p. 165.

<sup>77</sup> DE PAGE H. et DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, Bruxelles, Bruylant, 1941, p. 991, C.

<sup>78</sup> ROUSSIEAU, C., « Copropriété volontaire, tontine et accroissement : comment en sortir ? », *La séparation du couple non marié*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2016, p. 165-166.

<sup>79</sup> ROMAIN J.-F., « Copropriété et autonomie de la volonté : de la copropriété volontaire à titre principal et de l'application de l'article 815 du Code civil », *Les copropriétés, Les conférences de Centre de droit privé de l'U.L.B.*, Bruylant, 1999, p.9. ; voy, aussi DE PAGE H. et DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, Bruxelles, Bruylant, 1941, p. 992.

associatif choisit la copropriété pour régler l'administration entre les parties privatives et communes de l'habitat.

## § 2. Les avantages de la copropriété : l'unique réponse à l'habitat groupé ?

Nous l'avons dit, le régime de la copropriété est majoritairement appliqué en matière d'habitat groupé. Pour aborder ses avantages, demandons-nous quelles autres constructions peuvent être envisagées à côté de la copropriété ?

L'alternative se situe entre la propriété privative et la création d'une personne morale. La première conduit alors à superposer différentes propriétés au travers, notamment, de la création de servitudes ou de mitoyennetés<sup>80</sup>.

La seconde utilise la forme d'une personne morale soit par la création de sociétés de formes diverses, soit encore par une association sans but lucratif<sup>81</sup>.

### 1. La propriété privative

Au regard de l'habitat groupé, la superposition de propriétés privatives offre l'avantage d'un régime moins strict que celui de la copropriété puisqu'il peut être aménagé des règles convenues entre les différents propriétaires et notamment en matière de répartition du pouvoir de décision, de fonctionnement et de règlement de vie. Comme chacun est plein propriétaire, nul besoin d'accords et d'ententes relatifs à d'éventuelles parties communes détenues en indivision<sup>82</sup>.

Paradoxalement, ce cadre légal « trop absent » dans la propriété privative peut néanmoins conduire à la naissance d'une trop grande coquille vide quant à l'organisation de l'habitat groupé qui devra fonctionner de manière indépendante, sans guide légal, en essayant de conserver un habitat associatif, au travers finalement d'une propriété qui ne l'est, par définition, pas vraiment<sup>83</sup>.

À l'inverse, la copropriété a l'avantage de bénéficier d'un véritable régime juridique et d'être encadrée par des dispositions spécifiques. L'ensemble du fonctionnement du projet associatif est dès lors régi par le législateur qui offre une réponse à chaque étape, que ce soit en matière de pouvoir de décision, d'organes, de réglementation ou de fonctionnement<sup>84</sup>.

---

<sup>80</sup> ERNEUX P.-Y., « I. Chapitre introductif : phénomène multiple, solutions multiples », *La loi sur la copropriété forcée et le phénomène multiple de l'habitat groupé*, Revue pratique de l'immobilier, Larcier, 3/2008, p. 161.

<sup>81</sup> *Ibid.*, p. 161.

<sup>82</sup> *Ibid.*, p. 162.

<sup>83</sup> *Ibid.*, p. 162 et s.

<sup>84</sup> *Ibid.*, p. 162 et s.

Néanmoins, cette organisation accrue doit être tempérée justement en raison de sa nature : le cadre qu'elle offre est parfois trop strict pour correspondre à l'idée que le projet associatif se fait de l'habitat groupé (voir infra).

## *2. La création d'une personne morale*

La possibilité d'adopter la forme d'une personne morale qui sous-tend l'organisation de l'habitat groupé offre ceci d'intéressant que la société ou l'ASBL, contrairement à la propriété privative, bénéficie elle aussi d'un régime encadré par des dispositions spécifiques<sup>85</sup>.

Dès lors, à nouveau, le fonctionnement, la répartition de la décision, les organes, les règlements... sont régis par les dispositions relatives à la forme d'association choisie. L'acquisition des bâtiments par l'association permettra de détenir sur ces bâtiments une « propriété commune », en évitant le régime cadenassé de l'indivision d'une copropriété forcée.

Inversement, la forme d'une association pourra parfois imposer des formalités assez contraignantes à accomplir par le projet associatif, notamment en matière de comptabilité<sup>86</sup>.

## *§ 3. Les avantages de la copropriété : une protection accrue*

### *1. La protection de l'indivision et l'arrêt de Cassation du 20 septembre 2013*

L'article 815 du Code civil énonce que « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision; et le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires. [...]* ».

Or, on peut s'accorder sur le fait que la notion d'habitat groupé implique l'existence de parties communes utilisées par les différents acteurs du projet associatif. Dès lors que ces parties communes sont détenues par le biais de l'indivision volontaire, le partage prévu à l'article 815 trouve-t-il à s'y appliquer<sup>87</sup> ?

L'article 577-2 §9 nous indique que la copropriété forcée n'est pas soumise audit partage et, *a contrario*, le paragraphe 8 du même article nous enseigne que la copropriété ordinaire y est par contre exposée. Mais qu'en est-il en matière de copropriété volontaire ? Le silence de la loi a amené de longs développements sur la question<sup>88</sup>.

---

<sup>85</sup> *Ibid.*, p. 162 et s.

<sup>86</sup> *Ibid.*, p. 162 et s.

<sup>87</sup> ERNEUX P.-Y., *L'habitat groupé et le droit, Opening Doors*, Larcier, 2017, p.426.

<sup>88</sup> *Ibid.*, p. 426.

Une certaine doctrine<sup>89</sup> exposée brièvement plus haut défend la position selon laquelle le partage ne trouve pas à s'appliquer à l'indivision volontaire compte tenu justement de cette manifestation de volonté des parties qui ne devrait, par définition, donc pas être soumise à cette disposition contraignante<sup>90</sup>.

D'autres auteurs<sup>91</sup> estiment quant à eux que l'article 815 du Code civil s'applique également à l'indivision volontaire en se basant sur le fait que certains cas ont expressément été exclus du champ d'application du partage par le législateur (entendu donc que s'il souhaitait exclure l'indivision volontaire de son application, il l'aurait expressément prévu) ainsi qu'en postulant la lettre générale de la disposition qui étend donc son application.

Une fois n'est pas coutume, la Cour de cassation viendra trancher la question dans son arrêt du 20 septembre 2013<sup>92</sup> dans lequel elle énonce que « [...] l'article 815 du Code civil, dont l'alinéa 1<sup>er</sup> dispose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et que le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires, ne s'applique pas à l'indivision volontaire à titre principal ».

Il découle de cette décision qu'un co-indivisaire du projet associatif en copropriété volontaire ne pourra solliciter le partage avant l'échéance du délai convenu pour l'indivision, ou alors seulement en respectant un délai de préavis, le cas échéant, si aucun terme de délai n'est prévu<sup>93</sup>.

En regard de cet arrêt, il sera néanmoins nécessaire de prêter attention à la faculté qui subsiste dans le chef de créanciers personnels des co-indivisiaires d'actionner l'article 1561 du Code judiciaire et donc de provoquer la sortie de l'indivision<sup>94</sup>.

À cet égard, P.-Y. ERNEUX identifie deux possibilités pour la protection de l'indivision<sup>95</sup>: l'utilisation d'une personne morale pour détenir la propriété (1) ou l'utilisation du régime de la copropriété forcée pour les parties communes et notamment l'application de l'article 577-2 §9 du Code civil interdisant le partage de l'article 815 (2).

<sup>89</sup> ROMAIN J.-F., « Copropriété et autonomie de la volonté : de la copropriété volontaire à titre principal et de l'application de l'article 815 du Code civil », *Les copropriétés, Les conférences de Centre de droit privé de l'U.L.B.*, Bruylant, 1999, p.9. ; voy, aussi DE PAGE H. et DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, Bruxelles, Bruylant, 1941, p. 992 ; également KOKELENBERG J., « Enige verdeelde bedenkingen omverdeeldheid », *R.G.D.C.*, 1997, pp. 243-259.

<sup>90</sup> ROMAIN J.-F., « Copropriété et autonomie de la volonté : de la copropriété volontaire à titre principal et de l'application de l'article 815 du Code civil », *Les copropriétés, Les conférences de Centre de droit privé de l'U.L.B.*, Bruylant, 1999, p.14.

<sup>91</sup> LECHIEN D. et PIRSON R., « L'article 815 du Code civil et l'indivision volontaire à titre principal », *La copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 1985, p. 229.

<sup>92</sup> Cass., 20 septembre 2013, *Pas.*, 2013, p. 1733.

<sup>93</sup> ERNEUX P.-Y., *L'habitat groupé et le droit, Opening Doors*, Larcier, 2017, p.426.

<sup>94</sup> ROUSSIEAU, C., « Copropriété volontaire, tontine et accroissement : comment en sortir ? », *La séparation du couple non marié*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2016, p. 171.

<sup>95</sup> ERNEUX P.-Y., « II. Les réponses apportées par la loi sur la copropriété forcée aux spécificités des habitats groupés », *La loi sur la copropriété forcée et le phénomène multiple de l'habitat groupé*, Revue pratique de l'immobilier, Larcier, 3/2008, p. 166.

En conclusion, force est de constater les avantages que présente l'utilisation de la copropriété comme carcan de l'habitat groupé, que ce soit par rapport à d'autres formes, telles que la société ou la propriété privative, ou encore par rapport à la protection qu'elle offre sur l'indivision.

#### § 4. Les inconvénients d'une copropriété...trop stricte ?

Malgré ces avantages, la copropriété ayant évolué à la suite des différentes réformes législatives représente une institution très cadrée, ou à tout le moins, assez limitée en termes d'autonomie de volonté du projet associatif.

Dès lors, il arrive souvent que ce dernier se heurte à certaines dispositions du régime telles que la répartition du pouvoir de décision, des parties communes ou du droit de vote.

##### *1. L'assemblée générale et le syndic : le pouvoir de décision ?*

L'assemblée générale et le syndic représentent les organes vitaux de l'association des copropriétaires. La première joue le rôle du pouvoir législatif (décisions), tandis que le second intègre celui de l'exécutif (gestion et application de ces décisions)<sup>96</sup>. Ils sont régis par les articles 577-6 et s. du Code civil.

L'article 577-6 du Code civil dispose que « *Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations* ». L'alinéa 2 de l'article vise quant à lui le lot lui-même en indivision entre plusieurs propriétaires ou encore le lot lui-même grevé d'une emphytéose. Dans ce cas, qui, parmi les détenteurs de ces différents droits démembrés, a sa place à l'assemblée générale ? La solution apportée par cet alinéa prévoit de suspendre l'accès à l'assemblée tant qu'un mandataire parmi ce groupe de personnes n'aura pas été désigné.

L'assemblée générale est tenue par le syndic au cours de la période fixée par le règlement ou lorsqu'une décision urgente doit être prise dans l'intérêt de la copropriété (article 577-6 §2).

Comment les décisions y sont-elles prises ? La loi prévoit un régime strict en matière de quorum de présence et de vote. En effet, il est nécessaire que plus de la moitié des copropriétaires soient présents pour qu'elle ait lieu. De plus, il est également requis que ces copropriétaires détiennent à eux seuls au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (article 577-6 §5).

Les voix sont distribuées entre les copropriétaires selon leur quote-part dans les parties communes (article 577- §6). Enfin, la loi prévoit que les décisions sont prises à la majorité absolue (article 577-6 § 8).

---

<sup>96</sup> DURANT I., « La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 607.

On comprend aisément que ces dispositions rencontrent difficilement les *desiderata* du projet associatif.

En effet, la conception que se font les porteurs du projet associatif de la notion d'habitat groupé s'imbrique difficilement dans la lettre cadrée des dispositions relatives à la copropriété forcée, parce que l'idée d'un habitat en communauté est d'intégrer cette dernière dans son processus de vie et donc nécessairement dans sa gestion et ses décisions, qu'il s'agisse de gestion quotidienne ou de questions plus fondamentales.

Chaque individu participant à l'habitat groupé est alors considéré comme une pièce d'un grand « puzzle » ou d'une machine qui ne saurait fonctionner correctement sans la participation de chaque engrenage.

En attribuant le pouvoir de décision aux organes précités, les dispositions relatives à la copropriété forcée ne rencontrent pas cet objectif de participation collective puisqu'elle n'établit pas une distribution égale du pouvoir de décision (sur base d'un consensus)<sup>97</sup>.

De surcroît, les pouvoirs ainsi attribués à l'assemblée générale et au syndic ne peuvent pas être délégués (article 577-8 §4 et §5 du Code civil) sauf une possibilité de délégation partielle et temporaire de la part du syndic (article 577-8 §5) ou une délégation au conseil de copropriété par l'assemblée générale (article 577-7 §1er, 1°, c).

Or, ces dispositions sont impératives (article 577-14 Code civil) de sorte qu'il n'est pas possible d'y déroger.

Cette attribution du pouvoir de décision dans l'esprit d'un plus petit nombre d'individus, responsable du processus de décision pour le plus grand nombre, rencontre difficilement le concept de l'habitat groupé. En effet, ses membres envisagent généralement la répartition de ce pouvoir entre tous les individus, de manière égale, afin que chacun puisse participer à ce processus.

## *2. L'absence d'égalité des quotes-parts dans les parties communes*

Selon l'article 577-4 §1er du Code civil, les quotes-parts dans les parties communes sont attribuées en fonction de la valeur respective de chaque partie privative.

Cette dernière est alors valorisée en tenant compte de trois critères : la superficie nette au sol (1), l'affectation de la partie privative (2) et la situation de la partie privative (3). La loi attribue à un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier le soin d'établir cette valeur au travers d'un rapport motivé<sup>98</sup>.

---

<sup>97</sup> ERNEUX P.-Y., *L'habitat groupé et le droit*, Opening Doors, Larcier, 2017, pp. 427-429.

<sup>98</sup> Article 577-4 §1<sup>er</sup> alinéa 2 du Code civil.

En d'autres termes, chaque membre de l'habitat groupé détient une quote-part dans les parties communes de cet habitat en fonction de la valeur de son lot privatif.

À nouveau, en répartissant les espaces communs en fonction de la valeur des lots privatifs, les dispositions relatives à la copropriété sont en contradiction avec l'idée d'égalité et de gestion commune de tous les membres, véhiculée par le concept de l'habitat groupé<sup>99</sup>.

Au-delà de ces considérations, cette répartition des espaces communs a également un impact plus emblématique sur deux points : le droit de vote et les charges.

En premier lieu, on l'a vu plus haut, la loi répartit le droit de vote entre les copropriétaires en fonction de leurs quotes-parts dans les parties communes<sup>100</sup>. Dès lors, un copropriétaire disposant d'un lot d'une valeur plus élevée disposera d'un vote plus puissant que les autres.

La question en doctrine s'est posée de savoir s'il était possible d'égaliser ce droit de vote en partie ou totalement dans les espaces communs. Selon P.-Y. ERNEUX<sup>101</sup>, l'article 577-6 §7 du Code civil est le seul à définir une restriction légale relative au droit de vote<sup>102</sup>. De plus, la situation accordant à un copropriétaire la faculté d'imposer son avis seul en assemblée générale est perçue comme abusive<sup>103</sup>. Dès lors, cet auteur pense qu'il est impossible de prévoir un plafond du vote des copropriétaires afin de l'aligner sur le plafond de celui d'entre eux disposant de la quote-part la plus faible dans les parties communes<sup>104</sup>.

En second lieu, la répartition des quotes-parts dans les parties communes a également un impact en matière de charges de la copropriété. En effet, l'article 577-2 §9 du Code civil prévoit que les charges sont également réparties entre les copropriétaires en fonction de la valeur du lot privatif, ce qui implique qu'un copropriétaire possédant un lot de plus grande valeur devra apporter une plus grande contribution dans les charges<sup>105</sup>.

Néanmoins, la loi prévoit deux tempéraments dans cette répartition<sup>106</sup> : l'utilisation du critère « d'utilité » (1) ou l'utilisation du critère de valeur ET d'utilité en même temps (2). Dans le premier cas, les charges seront réparties « [...] en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges<sup>107</sup> ». Dès lors, un

---

<sup>99</sup> ERNEUX P.-Y., *L'habitat groupé et le droit*, Opening Doors, Larcier, 2017, pp. 430-432.

<sup>100</sup> Article 577- §6 du Code civil.

<sup>101</sup> ERNEUX P.-Y., *L'habitat groupé et le droit*, Opening Doors, Larcier, 2017, p.432

<sup>102</sup> Selon laquelle aucun des copropriétaires ne peut disposer d'un droit de vote plus puissant que la somme de tous les autres, de sorte qu'il détiendrait le pouvoir de l'assemblée générale.

<sup>103</sup> DE PAGE P., DE STEFANI I. et MARCELIS L. Ph., « L'assemblée générale, questions pratiques », *La pratique de la copropriété*, Bruylant, Bruxelles, 1996, p. 245-246.

<sup>104</sup> ERNEUX P.-Y., *L'habitat groupé et le droit*, Opening Doors, Larcier, 2017, p.432 et s.

<sup>105</sup> DURANT I., « La copropriété forcée de droit commun », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 577

<sup>106</sup> *Ibid.*, p. 577.

<sup>107</sup> Article 577-2 §9 du Code Civil.

copropriétaire ayant un usage plus fort d'une partie commune participera plus dans les charges relatives à cette partie.

Dans le second cas, on répartit les charges entre les copropriétaires selon les deux critères : on utilisera celui de la valeur pour une partie des frais désignée et celui de l'utilité pour une autre. Dans les deux cas, l'utilisation d'un de ces deux tempéraments en lieu et place de la répartition légale devra être dûment motivée dans l'acte de base<sup>108</sup>.

Par conséquent, pourrait-on utiliser le critère de l'utilité pour atteindre une répartition des charges égale entre les copropriétaires, selon le concept d'un habitat groupé auquel chaque membre participe de la même manière<sup>109</sup> ?

Il est généralement admis qu'on ne peut s'éloigner du critère de valeur que dans certains cas bien précis. I. DURANT, citant deux décisions du Juge de Paix d'Etterbeek<sup>110</sup>, évoque l'exemple d'application du critère de l'utilité d'un ascenseur dans une copropriété dont les charges seraient supportées par les copropriétaires des étages, et non par ceux du rez-de-chaussée<sup>111</sup>, ces derniers n'en faisant pas usage. Il serait donc difficile de justifier une répartition des charges différentes en fonction d'un critère qui « servirait l'utilité de l'habitat groupé » en ce sens que la justification reposera sur l'utilité d'atteindre une répartition égale des charges entre les copropriétaires afin d'intégrer le concept du projet associatif.

P.-Y. ERNEUX établit quant à lui une division, dans les charges de la copropriété, entre les charges proprement dites (comme les frais relatifs à une réparation, par exemple) et les « investissements<sup>112</sup> » (entendus comme les frais exposés qui entraînent une augmentation de la valeur d'un lot). Pour ces derniers, on ne pourrait utiliser le critère de l'utilité pour atteindre une contribution égale des copropriétaires puisqu'on générerait ainsi une égalité dans les parties communes, égalité spécialement contraire à l'article 577-4, §1<sup>er</sup> du Code civil prévoyant une répartition proportionnelle à la valeur du lot privatif.

Pour les charges proprement dites, par contre, il serait dès lors possible d'utiliser le critère de l'utilité (moyennant motivation de cette répartition et mode de calcul repris dans l'acte de base<sup>113</sup>).

En conclusion, les dispositions relatives aux parties communes dans la copropriété induisent trois répartitions « inégalitaires » (dans le sens où elles ne permettent pas de rejoindre le concept général de participation commune découlant de l'habitat groupé) : la répartition des

<sup>108</sup> Article 577-4 §1<sup>er</sup>, alinéa 4, 2° du Code civil. ; DURANT I., « La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâties », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 599.

<sup>109</sup> ERNEUX P.-Y., *L'habitat groupé et le droit*, *Opening Doors*, Larcier, 2017, p.432 et s.

<sup>110</sup> J.P. Etterbeek, 26 février 2015, J.J.P., 2015, p.601 ; J.P. Etterbeek, 14 janvier 2014, J.J.P., 2015, p. 596.

<sup>111</sup> DURANT I., « La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâties », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 599.

<sup>112</sup> ERNEUX P.-Y., *L'habitat groupé et le droit*, *Opening Doors*, Larcier, 2017, p.432.

<sup>113</sup> *Ibid.*, p.432.

quotes-parts dans les parties communes elles-mêmes (1), qui impacte la répartition du droit de vote (2), mais aussi la répartition des charges (3).

### ***3. Lacunes de la personnalité juridique de l'association des copropriétaires***

L'association des copropriétaires a acquis la personnalité juridique à la suite de la réforme de 1994 afin de pallier les différents inconvénients que représentait cette absence (notamment concernant les procédures en justice<sup>114</sup>).

Dès lors, l'article 577-5 du Code civil lui attribue la personnalité juridique lors de la réunion de deux conditions cumulatives, à savoir : la naissance de l'indivision par l'attribution d'un lot (1) et la transcription hypothécaire de l'acte de base et du règlement de copropriété (2).

L'une des conséquences de cette personnalité juridique est que l'association est dotée d'une mission spécifique « [...] qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties<sup>115</sup> ».

Or, dans la pratique, il arrive fréquemment que le projet associatif souhaite utiliser l'association de copropriétaires comme vecteur d'activités communes (potager, stages de découverte de l'habitat, etc<sup>116</sup>.).

Le peut-il ? Nous rejoignons les auteurs qui pensent que non, compte tenu du libellé explicite de la disposition précitée (usant du terme « exclusivement »)<sup>117</sup> et que tout acte posé en dehors de ce libellé serait dès lors nul<sup>118</sup>.

En réformant le régime de la copropriété pour doter les associations de copropriétaires d'une personnalité juridique, le législateur a réglé toute une série de problèmes liés au statut de cette association. Néanmoins, nous nous heurtons une fois de plus dans cet exemple à une sensation de manque relatif à l'aboutissement d'un habitat groupé épanoui dans le régime de la copropriété.

---

<sup>114</sup> DURANT I., « La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâties », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 603.

<sup>115</sup> Article 577-5 §3 du Code civil.

<sup>116</sup> ERNEUX P.-Y., *L'habitat groupé et le droit*, *Opening Doors*, Larcier, 2017, p.433.

<sup>117</sup> DURANT I., « La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâties », *Droit des biens*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 605. ; ERNEUX P.-Y., *L'habitat groupé et le droit*, *Opening Doors*, Larcier, 2017, p.434.

<sup>118</sup> SIMONART V., « Personnalité morale et copropriété », *Les copropriétés*, collection de la Faculté de droit de l'U.L.B., Bruxelles, Bruylant, 1999, p. 95.

## § 5. L'habitat groupé en copropriété dans la pratique

### 1. La fondation du Petit Marais à Jemappe

La fondation du Petit Marais à Jemappe est née d'une association de Montois en 2012 désireux de construire un habitat alternatif portant notamment « *sur les valeurs de transition solidaire et d'engagement dans les dynamiques sociétales responsables*<sup>119</sup> ».

Concrètement, leur projet est basé sur le mécanisme du Community Land Trust, défini ci-après. Il passe par la création d'une fondation afin d'acquérir le terrain qui accueillera l'habitat groupé par le biais de cinq appartements.

La fondation a fait le choix de la superficie, et non de l'emphytéose, pour accorder la jouissance du fonds au projet associatif, lui-même traduit dans une copropriété forcée. L'acquisition d'un appartement se fait donc de manière classique, comme dans un immeuble à appartements traditionnel. À l'échéance de la superficie (la durée prévue par la fondation est de 30 ans), celle-ci peut être renouvelée sur accord de la fondation. Dans le cas contraire, cette dernière rachète alors son logement au copropriétaire selon les principes du Community Land Trust (absorption de la plus-value, etc.) repris ci-après<sup>120</sup>.

Un conseil d'administration est donc créé, conformément aux dispositions relatives à la copropriété, et un canon unique est payé à la fondation par le copropriétaire lors de son adhésion au projet<sup>121</sup>, en plus du financement de son logement privatif, ce qui lui confère également des quotes-parts dans les parties communes.

### 2. La construction des actes notariés y donnant naissance

En général, les notaires chargés de la rédaction d'un acte comprenant la création d'un habitat groupé en copropriété y intégreront un chapitre relatif à l'habitat groupé en lui-même (a) et un chapitre relatif au régime de copropriété adopté par le projet associatif et y étant adapté (b).

Le premier reprend l'idée autour de laquelle s'est formé le projet. Exemple : « *Les comparants ont conçu le projet d'édifier sur le bien précédent un ensemble de constructions groupées, sous forme d'un quartier, convivial, composé de maisons familiales, d'une maison commune, de garages, d'emplacements de stationnement et d'espaces aménagés ouverts au public [...]*<sup>122</sup> ».

---

<sup>119</sup> [http://www.lesfondusdupetitmarais.be/fs/Root/d1fbj-Projet\\_HGPetitMarais\\_2015\\_12\\_15.pdf](http://www.lesfondusdupetitmarais.be/fs/Root/d1fbj-Projet_HGPetitMarais_2015_12_15.pdf), p.1., consulté le 26 mars 2018.

<sup>120</sup> *Ibid.*, p. 1.

<sup>121</sup> [http://www.lesfondusdupetitmarais.be/fs/Root/d1fbj-Projet\\_HGPetitMarais\\_2015\\_12\\_15.pdf](http://www.lesfondusdupetitmarais.be/fs/Root/d1fbj-Projet_HGPetitMarais_2015_12_15.pdf), p. 12, consulté le 26 mars 2018.

<sup>122</sup> Acte de base de l'habitat groupé « Hepsilone » situé à Louvain-la-Neuve, <https://www.habitat-groupe.be/IMG/pdf/hepsilone.acte.pdf>, p. 11, consulté le 15 avril 2018.

Il reprend également les obligations auxquelles le projet associatif a choisi de s'engager et notamment relatives à l'aménagement, la construction, le financement, les communs, etc. Exemple : « *Dans le cadre de leur projet commun, chacun des comparants s'oblige vis-à-vis des autres comparants, ce que chacun d'entre eux accepte expressément, à construire sur les parcelles de terrains prédécrites la maison d'habitation qui lui sera attribuée privativement et de contribuer à due concurrence à l'aménagement et à l'édition de l'espace commun constitué d'une maison commune [...]*<sup>123</sup> ».

Le second annonce le régime juridique de vie en communauté choisi par le projet associatif, à savoir la copropriété forcée. Exemple: « [...] les comparants, toujours unanimes, conviennent de soumettre les parties communes de leur projet immobilier au régime général de la copropriété et de l'indivision forcée [...]»<sup>124</sup>.

L'acte reprendra également la manière dont est divisé l'immeuble au travers de l'attribution des lots, des propriétés privatives et des quotes-parts dans les parties communes et modèlera aussi l'administration de l'habitat groupé par une assemblée générale et un conseil de gérance (désormais appelé conseil de copropriété depuis la réforme de 2010<sup>125</sup>).

## § 6. Conclusion

Notre droit en l'état ne prévoit pas de support spécifique dédié à l'habitat groupé. En l'absence de ce dernier, c'est l'outil de la copropriété qui est majoritairement utilisé pour pallier ce vide. S'il est incontestable qu'il présente ceci de convenant qu'il remplace une inexistence, il véhicule également, à l'instar d'un tournevis émoussé, une insuffisance sur certains points, aboutissant à la sensation d'une frustration. Frustration d'une copropriété, pourtant si proche de l'idée du concept d'habitat en communauté, et en même temps si loin de former un ensemble pour que celle-ci s'y imbrique parfaitement.

Les dispositions relatives à la copropriété ont déjà évolué plusieurs fois. Doit-elle encore muter pour correspondre au cadre juridique recherché par les porteurs du projet associatif ? Nous ne le pensons pas. Notre droit s'adapte aux changements de direction de notre société. Certes, cette adaptation prend parfois du temps et, dans l'intervalle, nous usons de ce que nous connaissons déjà, « faute de grive, on mange du merle ».

Il n'en reste pas moins que la copropriété est un mécanisme qui a été intégré dans notre droit d'une certaine manière et façonné pour se fondre avec un habitat également en mouvement, à l'instar de l'habitat groupé, au lendemain d'une guerre qui nous a forcés à reconstruire cet habitat. Mais ne nous y trompons pas : ce mécanisme vise des situations bien précises, dans lesquelles le concept est radicalement différent de celui de l'habitat groupé. Le législateur a

---

<sup>123</sup> *Ibid.*, p. 12, consulté le 15 avril 2018.

<sup>124</sup> *Ibid.*, p. 19, consulté le 15 avril 2018.

<sup>125</sup> Article 577-7 du Code civil.

répondu par la copropriété à une demande de cadre strict, vecteur d'une « cohabitation en paix ». Il n'était alors nullement question de créer un outil « participatif ».

Notre droit devra en conséquence s'adapter à l'habitat groupé en créant un carcan spécialement conçu pour l'accueillir et pour accueillir l'idée même du concept majoritairement basée sur une collaboration de tous les habitants entre eux, dans chaque étape de l'habitat, ainsi que sur une répartition égalitaire de cette collaboration.

## **CHAPITRE III – LE COMMUNITY LAND TRUST : un concept importé**

Le Community Land Trust est un mode d'habitat directement importé des États-Unis ainsi que du Royaume-Uni, tous deux berceaux de sa conception, né pour répondre à la crise du logement qui n'a de cesse de se répandre tout autour du globe.

Conçu au pays des libertés vers la fin des années 70, il connaît de nos jours un succès nouveau, notamment à la suite de la crise des subprimes, à la progression de laquelle il a permis de mettre un frein<sup>126</sup>.

### **Section I – Notion, origines et fonctionnement**

#### **§ 1. Définition**

Le Community Land Trust, qu'est-ce que c'est ? On trouve plusieurs définitions de la notion, telles que : « *Le CLT est une organisation non marchande qui possède, développe et gère des propriétés au profit des membres de la collectivité locale et avec son concours. Il s'agit pour cette organisation d'acquérir des terrains et des biens immobiliers en vue de les garder durablement en propriété, tout en en faisant profiter (sur le long terme également) des particuliers*<sup>127</sup> ».

Ou encore « *Een community land trust is een organisatie zonder winstgevend doel, gecontroleerd door de gemeenschap, die eigendommen ontwikkelt en beheert ten gunste van - vaak behoeftige - gebruikers. Het doel is om zonder duurtijdbeperking grond en eigendommen te verwerven en deze te behouden in een trust ten behoeve van geselecteerde gebruikers*<sup>128</sup> ».

Enfin, le Code Bruxellois du Logement en donne une définition en son article 2, §1<sup>er</sup>, 27° : « *Alliance foncière régionale (Community land trust) : organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains, mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembrés. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu [...]* ».

---

<sup>126</sup> BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073, n°89.

<sup>127</sup> Ibid., n°99, citant DIACON D., CLARKE R. et GUIMARAES S., *Redefining the Commons ; Locking in Value Through the Community Land Trusts*, Building and Social Housing Foundation, Cambridge, USA, 2005, p. 9.

<sup>128</sup> SAGAERT V., « *Community Land Trust : achterhalde hippies of moderne vastgoedontwikkelaars ?* », *Opening doors*, Larcier, 2017, p. 391.

En général, on prête six caractéristiques au Community Land Trust<sup>129</sup> : la dissociation de la propriété du sol et du bâti (1), la naissance de logements qui resteront accessibles dans le temps (avec un blocage du subside) (2), une gestion collective (3), une profonde implantation territoriale (4), une aide aux habitants (5) et, enfin, une hétérogénéité sociale de ces derniers (6).

## § 2. Fonctionnement

En premier lieu, la concrétisation du projet CLT s'effectue au travers de la création d'un « Trust », qui pourra prendre diverses formes (comme une ASBL ou une fondation), et en sera le socle. Il aura pour mission de devenir propriétaire d'un fonds, ainsi que des constructions bâties sur ce dernier pour ensuite céder l'usage de ces immeubles aux habitants<sup>130</sup>.

En définitive, les habitants du CLT ne sont propriétaires que du bâti pour une durée limitée dans le temps, le Trust gardant ainsi la possibilité d'un retour de cette propriété. En général, nous l'avons vu plus haut, ce mode d'habitat intègre une forte dimension sociale, concrétisée par divers mécanismes comme celui de l'absorption de la plus-value, que nous verrons plus loin.

Comme les habitants n'acquièrent que la propriété du bâtiment, les coûts engendrés par cette opération sont nettement diminués, ce qui permet l'accès au logement de personnes ayant des revenus plus faibles. N. BERNARD qualifie ce procédé « d'acquisition mixte » lorsque ces individus obtiennent la propriété d'un bien construit sur un fonds qui appartient au Trust. Ils doivent alors en général respecter deux conditions : l'occupation personnelle du bien (1) et l'absence, en partie, de plus-value lors de la revente de celui-ci (voy. Infra) (2)<sup>131</sup>.

## § 3. L'absorption de la plus-value

Ce mécanisme est l'un des principaux tenants du CLT. En effet, l'idée même de cette forme d'habitat est de garantir l'accès au logement perpétuel à des communautés notamment précarisées. Une des solutions trouvées pour éviter la spéculation immobilière a été d'empêcher la possibilité de générer du profit au travers du CLT.

En pratique, lorsqu'un des habitants souhaitera revendre son bâtiment, le CLT récupérera une partie de la plus-value éventuelle. Généralement, cette faculté est prévue dans l'accord entre le CLT et l'habitant par un pourcentage (exemple, le CLT décide de récupérer 50% de la plus-

---

<sup>129</sup> BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073, n°102.

<sup>130</sup> *Ibid*, n°104.

<sup>131</sup> *Ibid*, n°109 à 112.

value lors de la revente)<sup>132</sup>. De surcroît, ce mécanisme permet au Trust d'assurer la pérennité financière du projet et de financer une aide au logement.

La plupart du temps, le Trust se réservera également un droit de préemption et rachètera le bien, afin de pouvoir le réintégrer sur le marché à un prix toujours abordable et accessible aux communautés précarisées<sup>133</sup>.

## Section II – Le Community Land Trust en Belgique

### § 1. Le concept du CLT – Une chimère juridique ?

Force est de constater que le CLT n'est ni tout à fait un droit réel immobilier, ni tout à fait une construction juridique. Il réside plus dans une idée particulière, un concept de l'habitat en communauté qui recouvre des caractéristiques récurrentes, à savoir une dissociation entre la propriété du fonds et du bâti (1), la détention de la propriété de ce fonds par un Trust, groupement désintéressé (2), et la volonté de concrétiser les valeurs sociales qu'il véhicule (accès à la propriété et absence de plus-value) (3)<sup>134</sup>.

### § 2. L'enjeu majeur : la dissociation de propriété entre le sol et le bâti

Pour se donner les moyens d'atteindre les objectifs sociaux précités, le CLT mise en grande partie sur la conservation de la propriété du fonds par le Trust et la cession par ce dernier de la propriété du bâti.

Dans notre droit, c'est cette figure qui présente l'enjeu le plus complexe à atteindre puisque l'on sait que les fondements de notre Code civil postulent que lorsqu'on est propriétaire du fonds, on l'est aussi de ce qui est construit dessus<sup>135</sup>.

Pourrait-on imaginer qu'on puisse dissocier cette propriété afin de céder la propriété de ce qui est au-dessus de notre sol ? En d'autres termes, pourrait-on envisager qu'une propriété puisse porter sur un volume au-dessus de notre sol ? C'est là tout le débat existant autour de la théorie des volumes. Sans entrer dans le détail, nous relèverons l'arrêt marquant de la Cour de cassation du 13 septembre 2013<sup>136</sup> dans lequel, à l'inverse de la pratique française, la Cour semble rejeter l'éventuelle application de la théorie des volumes en expliquant « [...] *qu'un droit de propriété immobilier, distinct de la propriété du sol, ne peut porter que sur des constructions, ouvrages et plantations.* [...] ».

---

<sup>132</sup> ERNEUX P.-Y., « L'habitat groupé et le droit », *Opening Doors*, Larcier, 2017, p.442.

<sup>133</sup> BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073, n°114 et 115.

<sup>134</sup> ERNEUX P.-Y., « L'habitat groupé et le droit », *Opening Doors*, Larcier, 2017, p.436.

<sup>135</sup> Article 552 et s. du Code civil.

<sup>136</sup> Cass, 13 septembre 2013, R.G. n°os C.12.0422.F et C.12.0606.F, [www.juridat.be](http://www.juridat.be).

Certains auteurs pensent que cette décision met fin à la discussion<sup>137</sup>. Pour eux, il est impossible que notre droit puisse accepter une propriété d'un volume situé au-dessus d'un sol, sans être propriétaire de celui-ci (au motif, notamment, qu'il faudrait dans ce cas user de la renonciation à l'accession et que cette dernière n'est possible que lorsqu'on est propriétaire du sol).

D'autres auteurs, par contre, postulent que cet arrêt pose un pavé de plus sur la route de la théorie des volumes, mais n'y met néanmoins pas un stop définitif. Notre droit est amené à évoluer avec son temps et avec la nécessité d'augmenter les volumes de propriétés disponibles afin que notre population en constante évolution puisse accéder au logement<sup>138</sup>.

En l'absence de certitude quant à cette possibilité, le démembrement du droit de propriété en CLT se réalise traditionnellement au travers de la constitution, soit d'un droit d'emphytéose, soit d'un droit de superficie. Nous avons largement abordé le droit d'emphytéose dans les lignes qui précèdent et le droit de superficie s'en rapproche fortement.

Les différences entre ces deux droits se concrétisent dans la durée (27 à 99 ans pour l'emphytéose et maximum 50 ans pour la superficie<sup>139</sup>), dans la possibilité de renouveler le droit (non prévu dans l'emphytéose, possible dans la superficie<sup>140</sup>), ainsi que dans le sort des modifications immobilières apportées au fonds à l'extinction du droit (indemnisation du superficiaire,<sup>141</sup> mais pas de l'emphytéote).

La doctrine s'accorde cependant à préférer l'utilisation du droit de superficie dans la concrétisation du CLT. Ceci s'explique par plusieurs raisons : la possibilité d'une coexistence de plusieurs droits réels en grevant un droit d'emphytéose d'un droit de superficie, faculténée depuis la loi du 25 avril 2014 (et non l'inverse) (1), la faculté de résilier la superficie avant son terme (là où l'emphytéose impose une durée minimale de 27 ans) (2) et la faculté pour le superficiaire d'obtenir une indemnisation pour ses constructions (3)<sup>142</sup>.

---

<sup>137</sup> PIRLET B., « Étendue du droit de propriété » in *Droits réels*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 56-71.

<sup>138</sup> Le Professeur LECOCQ relève à ce sujet qu'à son avis « [...] pareille interprétation des articles 552 et 553 du Code civil, faite par la Cour de cassation [...] ne s'impose pas juridiquement et, d'autre part, freine l'évolution possible et souhaitée de la propriété immobilière. Elle ne prend pas pleinement conscience [...] de la réalité tridimensionnelle et en partie abstraite de la propriété immobilière. Le droit belge ne peut pourtant persister dans une vision purement corporelle de l'immeuble, abandonnée depuis belle lurette par d'autres, que rien n'oblige et que les besoins contemporains invitent à délaisser. [...] » in LECOCQ P., « Superficie et Emphytéose – Actualités Législatives et Jurisprudentielles », *Les droits réels démembrés*, Larcier, 2014, p. 168. ; voy. Aussi ERNEUX P.-Y., « La propriété en volumes – Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *J.T.*, 2014/6, n° 6550, p. 85-95.

<sup>139</sup> Article 4 de la loi du 10 janvier 1824 sur la superficie.

<sup>140</sup> *Idem*.

<sup>141</sup> Article 6 de la loi du 10 janvier 1824 sur la superficie.

<sup>142</sup> ERNEUX P.-Y., « L'habitat groupé et le droit », *Opening Doors*, Larcier, 2017, p.438-439. ; LEROY T., « Les Community Land Trusts – Un outil innovant pour concrétiser le droit à un logement décent ? », *Mémoire dans le cadre du master en droit (horaire décalé)*, sous la direction d'Olivier de SCHUTTER, Louvain-la-Neuve, UCL, Faculté de droit et de criminologie, 2013-2014, p. 44.

Enfin, la superficie offre également un avantage dans le cas d'insertion de clauses anti-spéculations en matière de plus-value et qui doivent être limitées dans le temps (une limitation générée par ces clauses pour une durée de 99 ans risquerait par conséquent d'entraîner leur nullité)<sup>143</sup> (4).

Nous verrons le mécanisme mis en pratique dans les lignes qui vont suivre.

### § 3. Le Community Land Trust en pratique

Selon nous, le Community Land Trust peut être classé comme représentant une catégorie d'habitat groupé. Loin d'être un mécanisme juridique, et plus proche du concept idéologique, le CLT véhicule des valeurs renforcées de solidarité, d'action sociale, d'accès au logement pour tous, sans spéculation immobilière.

Afin de tendre vers cet aboutissement, le CLT se veut être une forme plus « sévère » d'habitat groupé dans le sens où ce dernier est poussé vers une dimension sociale beaucoup plus développée, notamment au travers du Trust qui détient le foncier pour une distribution égale de la richesse immobilière entre les habitants, mais également au travers du mécanisme anti-spéculation vu ci-dessus.

Si l'habitat groupé, base de la vie communautaire, ne trouve pas de mécanisme lui étant dédié dans notre arsenal juridique, il va de soi que le CLT non plus. Dès lors, à nouveau, on puisera dans notre boîte à outils pour y répondre sur le plan juridique notamment par l'utilisation de la superficie. Comment cela se met-il concrètement en place ? C'est ce que nous allons voir.

#### 1. L'ASBL CLTB et le CLT à Bruxelles

Nous avons vu précédemment que la Région de Bruxelles-Capitale a intégré dans sa législation la concrétisation du CLT à Bruxelles par ce qu'elle appelle l'Alliance foncière régionale.

Pour aboutir à cette évolution, des associations se sont battues dans notre capitale. Une fois la légitimité donnée par la loi, ce sont ces mêmes associations qui se sont regroupées au travers de l'ASBL du Community Land Trust de Bruxelles (CLTB) pour retrousser leurs manches et lui donner vie.

Voici son fonctionnement : Le CLTB est en réalité divisé entre une Fondation d'Utilité Publique, propriétaire des terrains, et une Association Sans But Lucratif, chargée de la gestion de ces terrains et des différents projets<sup>144</sup>. Cette gestion dualiste permet de garantir le

---

<sup>143</sup> *Ibid.*, p. 44.

<sup>144</sup> DAWANCE T. et LOUEY C., « L'exemple du Community Land Trust – Bruxelles », *Echos du Logement*, Numéro 1, février 2015, SPW éditions, p. 17.

caractère désintéressé fondamental du CLT, tout en offrant la possibilité que le Trust puisse détenir un patrimoine<sup>145</sup>.

Le CLTB concède l'usage des biens immeubles construits sur le fonds au travers d'un droit de superficie. La convention de superficie contient dès lors les clauses et mentions reprises ci-dessous et fondant ainsi le concept même de CLT<sup>146</sup>, et notamment :

- Une clause novatoire : le droit de superficie est conclu pour 50 ans et renouvelable à son terme. En cas de décès, soit les héritiers procèdent à la revente du bien, soit la convention prévoit la possibilité pour eux de continuer à occuper le bien pendant 30 ans à dater de l'acquisition et puis éventuellement de poursuivre jusqu'au terme des 50 ans renouvelables, pour autant qu'ils soient dans les conditions requises<sup>147</sup>.
- Une clause anti-spéculation doublée d'un droit de préemption qui prévoit que le vendeur récupère sa mise de départ ainsi que 25 % de la plus-value dont le bien aura fait l'objet, et, le cas échéant, le remboursement des travaux effectués par lui. Ainsi, le CLT remet par la suite le bien en vente à une autre famille, qui bénéficie en partie de la quote-part de plus-value conservée lors de la revente (69 %). Le solde de cette quote-part est utilisé pour financer le CLT (6 %). Dès lors, l'acheteur suivant ne finance que le prix initialement payé par le premier propriétaire, augmenté de 31 % de plus-value<sup>148</sup>.
- Le versement d'un canon fixé à 10 € par mois et symbolisant l'intégration de l'habitant dans le financement de son projet<sup>149</sup>.

Le CLTB définit également des conditions d'admissions notamment en termes de plafond de revenus (qui ne doivent pas dépasser ceux prévus en matière de logements sociaux)<sup>150</sup> et de propriété (ne pas être déjà plein propriétaire ou usufruitier d'un autre immeuble)<sup>151</sup>.

Enfin, le CLT repose sur une gestion tripartite répartie entre les habitants du CLT (1), les pouvoirs publics (2) et d'autres personnes ressources et externes (associations, etc.) (3)<sup>152</sup>.

---

<sup>145</sup> LEROY T., « Les Community Land Trusts – Un outil innovant pour concrétiser le droit à un logement décent ? », *Mémoire dans le cadre du master en droit (horaire décalé)*, sous la direction d'Olivier de SCHUTTER, Louvain-la-Neuve, UCL, Faculté de droit et de criminologie, 2013-2014, p. 45.

<sup>146</sup> DAWANCE T. et LOUEY C., « L'exemple du Community Land Trust – Bruxelles », *Echos du Logement*, Numéro 1, février 2015, SPW éditions, p. 17-18.

<sup>147</sup> CLTB, « Brochure d'information aux candidats propriétaires », *Community Land Trust Bruxelles*, <https://communitylandtrust.files.wordpress.com/2017/08/brochure-dinformation-aux-candidats-proprietaires.pdf>, p. 5, consulté le 12 avril 2018.

<sup>148</sup> DAWANCE T. et LOUEY C., « L'exemple du Community Land Trust – Bruxelles », *Echos du Logement*, Numéro 1, février 2015, SPW éditions, p. 18-19.

<sup>149</sup> CLTB, « Brochure d'information aux candidats propriétaires », *Community Land Trust Bruxelles*, <https://communitylandtrust.files.wordpress.com/2017/08/brochure-dinformation-aux-candidats-proprietaires.pdf>, p. 4, consulté le 12 avril 2018.

<sup>150</sup> *Ibid.*, p. 12, consulté le 12 avril 2018.

<sup>151</sup> *Ibid.*, p. 15, consulté le 12 avril 2018.

#### § 4. Conclusion

En conclusion, le concept du CLT importé en Europe directement par les pays anglo-saxons pousse l'idée d'un habitat groupé vers une plus grande dimension sociale. Bien qu'il suscite certaines interrogations et complexités lors de sa mise en œuvre, il favorise la résorption de la crise du logement à laquelle nous avons dû faire face ces dernières années.

Si le concept est passé par quelques balbutiements, force est tout de même de constater son implantation grandissante en Belgique et notamment à Bruxelles où il est en développement constant. Laboratoire de l'habitat communautaire, notre pays pourrait bien, dans les années, à venir avoir à légiférer réellement sur cette forme de vie en groupe afin de renforcer définitivement son implantation dans nos contrées.

---

<sup>152</sup> DAWANCE T. et LOUEY C., « L'exemple du Community Land Trust – Bruxelles », *Echos du Logement*, Numéro 1, février 2015, SPW éditions, p. 20.

## **CHAPITRE IV – PETIT DÉTOUR SUR L'HABITAT GROUPÉ A L'ÉTRANGER**

### **Section I – En France**

Nous l'avons vu au début de la présente contribution, l'habitat groupé connaît également un développement constant chez nos voisins français. Depuis la Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), il est repris sous le terme d'« habitat participatif » et comptait plus de 490 projets en 2014<sup>153</sup>.

Véritable concrétisation du concept, cette révolution juridique prévoit deux carcans pour l'habitat participatif : la coopérative d'habitants ou la société d'attribution et d'autopromotion<sup>154</sup>.

La première se base sur une idée de propriété collective selon laquelle le coopérateur endosse deux casquettes : celle d'associé et celle de locataire (en versant une redevance mensuelle). Son adhésion lui procure une jouissance sur un logement. Lorsqu'il s'en va, on lui rembourse ses apports de départ, indexés<sup>155</sup>.

La seconde se base sur une idée « d'accession à la propriété<sup>156</sup> ». L'associé finance la totalité du logement dont il va jouir. Le législateur permet de lui attribuer ensuite le bien soit en pleine propriété, soit en jouissance. Dans ce dernier cas, l'associé dispose de la faculté de revendre ses parts lorsqu'il quitte le projet associatif<sup>157</sup>.

Indépendamment du choix à effectuer, le législateur se lance à la rencontre des partisans du projet associatif en cadrant le concept de l'habitat participatif<sup>158</sup> : une responsabilité limitée aux apports des coopérateurs<sup>159</sup> (1), une limitation de l'objet de la société à l'ensemble immobilier concerné<sup>160</sup>(2), la possibilité pour le projet associatif de développer des activités et fournir des services aux associés ou aux tiers<sup>161</sup>(3), un plafond limité à 30 % et relatif au capital ou aux droits de vote qui peuvent être détenus par une personne morale qui adhère au projet<sup>162</sup>(4), et enfin, l'adoption d'une charte de fonctionnement pour le « vivre ensemble » par l'assemblée générale<sup>163</sup>(5).

---

<sup>153</sup><http://www.ecohabitons.org/nos-predecesseurs-en-france/>, consulté le 18 avril 2018.

<sup>154</sup>Art. L.200-2 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ci-après « ALUR »), [https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/ETLX1313501L/jo/article\\_47](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/ETLX1313501L/jo/article_47), consulté le 18 avril 2018.

<sup>155</sup>DEVAUX C., « L'habitat participatif : l'immobilier « alternatif » ? », *Droit de la finance alternative*, Bruylant, 2017, p.325.

<sup>156</sup>*Ibid.*, p.326.

<sup>157</sup>*Ibid.*, p.326.

<sup>158</sup>*Ibid.*, p.324.

<sup>159</sup>Art. L200-5 loi ALUR.

<sup>160</sup>Art. L200-7 loi ALUR.

<sup>161</sup>Art. L 200-8 loi ALUR.

<sup>162</sup>Art. L 200-3 loi ALUR

<sup>163</sup>Art. L 200-10 loi ALUR

## **Section II – En Allemagne**

En Allemagne, l'habitat groupé est appelé *baugruppen*, soutenu par les administrations communales, et se classe en trois catégories : soit l'administration reste acteur du projet (1), soit l'organisation d'une collaboration entre l'administration et les habitants est établie (2), soit, enfin, l'administration n'intervient que comme facilitateur du projet (3)<sup>164</sup>.

Dans la ville de Fribourg, par exemple, l'habitat groupé est basé sur un principe d'autopromotion : les terrains disponibles et non occupés sont réservés pendant un an à la mise à disposition de cette initiative. Chaque projet associatif émet des propositions d'habitats à y développer qui seront avalisées par l'administration communale. Ensuite, chacun pourra bénéficier de financements selon l'ampleur du contexte écologique de son projet<sup>165</sup>.

## **Section III – Aux Pays-Bas**

Aux Pays-Bas, le développement de l'habitat groupé s'est notamment traduit par la naissance du projet relatif à la nouvelle ville d'Almere. Afin de favoriser l'expansion du projet et d'y attirer de nombreux habitants, les élus communaux mettront en place, pour la première fois dans l'histoire du pays, une participation des habitants dans la construction de la ville<sup>166</sup>.

Une dimension sociale est notamment donnée au projet via le lancement de l'opération « ik bouw betaalbaar in Almere »<sup>167</sup> pour les personnes en situation plus précaire, dans laquelle il est prévu de regrouper les candidats pour la conception solidaire de leurs maisons, afin de réduire le coût des matériaux<sup>168</sup>.

---

<sup>164</sup>BRESSON S. et TUMMERS L., « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles*, <http://journals.openedition.org/metropoles/4960>, p.6, mis en ligne le 15 décembre 2014, consulté le 13 avril 2018.

<sup>165</sup>BRESSON S. et TUMMERS L., « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles*, <http://journals.openedition.org/metropoles/4960>, p.7, mis en ligne le 15 décembre 2014, consulté le 13 avril 2018.

<sup>166</sup>BRESSON S. et TUMMERS L., « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles*, <http://journals.openedition.org/metropoles/4960>, p.10, mis en ligne le 15 décembre 2014, consulté le 13 avril 2018.

<sup>167</sup>« Je construis à prix abordable à Almere ».

<sup>168</sup>BRESSON S. et TUMMERS L., « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles*, <http://journals.openedition.org/metropoles/4960>, p.11, mis en ligne le 15 décembre 2014, consulté le 13 avril 2018.

## **CONCLUSION**

S'il est incontestable que notre manière d'appréhender le « vivre ensemble » subit une évolution exponentielle ces dernières années, il est aussi certain que nous manquons d'outils pour bâtir correctement cette révolution.

Palliant ce manque, nos mécanismes juridiques fondamentaux comme l'emphytéose ou la copropriété viennent colmater les fissures de notre ordre juridique. Loin de nous l'idée, bien sûr, de dénigrer notre droit.

Imparfait en l'état, certes, ce dernier ne peut cependant être majoritairement construit qu'en réponse aux besoins naissants. Il est rare que la réalité juridique puisse anticiper le développement de la réalité pratique.

Dans ces conditions, nous évoluons, pas à pas, pierre par pierre. Si de révolution juridique il est nécessaire à présent de voir la naissance, celle-ci s'effectue néanmoins à pas mesurés.

Dans la présente étude, il a été question d'analyser les possibilités que nous offre notre droit présent en matière d'habitat groupé. De solution miracle, nous l'avons vu, il n'y en a point. Cependant, nous utilisons les mécanismes juridiques actuels comme palliatifs.

Bien que présentant certains désavantages, nous constatons tout de même qu'ils fonctionnent !

Néanmoins, à la lumière desdits désavantages, nous constatons également qu'il est nécessaire que notre droit évolue pour s'adapter aux besoins nouveaux générés par les récentes formes de vies communautaires auxquelles nous faisons face.

Fort de l'évolution déjà présente dans nos pays voisins, ainsi que de celle importée de terres plus lointaines, nous sommes certains que celle-ci s'épandra également dans nos contrées afin de rencontrer les sollicitations de notre société en constant développement.



## **BIBLIOGRAPHIE**

### **Sources législatives et réglementaires**

Code civil

Code des sociétés

Code bruxellois du logement

Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose

Loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie

Loi du 8 juillet 1924 révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété

Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété

Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion

Loi du 13 août 2011 modifiant l'article 19, §2, de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (« ALUR »), [https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/ETLX1313501L/jo/article\\_47](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/3/24/ETLX1313501L/jo/article_47), site consulté le 22 mars 2018.

### **Doctrine**

BERNARD N. & LEMAIRE V., « L'habitat groupé dit *solidaire* sous l'angle juridique – Allocations sociales, logement et labellisation », *Revue pratique de l'immobilier* 3/2013, Larcier, 2013.

BERNARD N., DE PAUW G. et GERONNEZ L., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, CRISP, 2010/28, n°2073.

BERNARD N., « L'emphytéose et la superficie comme pistes de solution à la crise du logement OU « c'est dans les vieilles casseroles... » », *Les échos du logement*, 1/2010, SPW éditions.

BOUFLETTE S., LECOCQ P., POPA R, et SALVE A., « L'emphytéose », *Manuel de droits des biens* – Tome 2, Bruxelles, Larcier, 2016.

BRESSON S. et TUMMERS L., « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles*, <http://journals.openedition.org/metropoles/4960>, mis en ligne le 15 décembre 2014, consulté le 13 avril 2018.

DAWANCE T. et LOUEY C., « L'exemple du Community Land Trust – Bruxelles », *Les échos du Logement*, 1/2015, SPW éditions.

DEBUIGNE B., « L'habitat groupé : entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics », *Les Echos du logement*, 2012, n°1/4, SPW éditions.

DE PAGE H. et DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, Bruxelles, Bruylant, 1941.

DE PAGE P., DE STEFANI I. et MARCELIS L. Ph., « L'assemblée générale, questions pratiques », *La pratique de la copropriété*, Bruylant, Bruxelles, 1996.

DEVAUX C., « L'habitat participatif : l'immobilier « alternatif » ? », *Droit de la finance alternative*, Bruylant, 2017.

DIACON D., CLARKE R. et GUIMARAES S., *Redefining the Commons ; Locking in Value Through the Community Land Trusts*, Building and Social Housing Fundation, Cambridge, USA, 2005.

DONNAY M., « L'emphytéose », *Rec. Gén.*, 1974, n°21803.

DURANT I., « L'emphytéose », *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017.

DURANT I., « La copropriété ordinaire », *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017.

DURANT I., « La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis », *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017.

ERNEUX P.-Y., « L'habitat groupé et le droit », *Opening Doors*, Larcier, 2017.

ERNEUX P.-Y., *La loi sur la copropriété forcée et le phénomène multiple de l'habitat groupé*, Revue pratique de l'immobilier, Larcier, 3/2008.

ERNEUX P.-Y., « La propriété en volumes – Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », *J.T.*, 2014/6, n° 6550.

HANSENNE J., *Les biens. Précis*, Ed. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, vol. II.

KOKELENBERG J., « Enige verdeelde bedenkingen omtrent onverdeeldheid », *R.G.D.C.*, 1997.

LECHIEN D. et PIRSON R., « L'article 815 du Code civil et l'indivision volontaire à titre principal », *La copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 1985.

LECOCQ, P., « La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis », *Rép. not.*, Tome VI, La copropriété, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 2011.

LECOCQ P., « Superficie et Emphytéose – Actualités Législatives et Jurisprudentielles », *Les droits réels démembrés*, Larcier, 2014.

LENS F. et WYNANT L., « Erfpacht », *Het onroerend goed in de praktijk*, Malines, Wolters Kluwer, 2006.

MALHERBE J., LAMBRECHTS Ph. et MALHERBE Ph., *Droit des sociétés – Précis*, Bruylant, 2004.

MOSTIN C., CULOT A., GOFFAUX B. et THILMANY J., « Emphytéose et superficie », *Rép. not.*, Tome II, Les biens, Livre 6, Bruxelles, Larcier, 2015.

MOSTIN C., « Jouissance d'immeuble : bail et conventions voisines », *Aspects récents du droit des contrats*, Bruxelles, Jeune Barreau, 2001.

PIRLET B., « Étendue du droit de propriété », *Droits réels*, Bruxelles, Larcier, 2017.

ROMAIN J.-F., « Copropriété et autonomie de la volonté : de la copropriété volontaire à titre principal et de l'application de l'article 815 du Code civil », *Les copropriétés, Les conférences de Centre de droit privé de l'U.L.B.*, Bruylant, 1999.

ROUSSIEAU C., « Copropriété volontaire, tontine et accroissement : comment en sortir ? », *La séparation du couple non marié*, Bruxelles, Larcier, 2016.

SAGAERT V., *Goedenrecht*, coll. Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Malines, Kluwer, 2014.

SAGAERT V., «Community Land Trust : achterhalde hippies of moderne vastgoedontwikkelaars ? », *Opening doors*, Larcier, 2017.

SIMONART V., « Personnalité morale et copropriété », *Les copropriétés*, collection de la Faculté de droit de l'U.L.B., Bruxelles, Bruylant, 1999.

VAN OEVELEN A., « Overeenkomsten op basis van het recht van erfpacht en het recht van opstal. Onroerende leasing : een theoretisch kader », *Oude en nieuwe rechtsfiguren : erfpacht, opstal, onroerende leasing, time-sharing*, Antwerpen, Kluwer, 1990.

VERHEYDEN K., « Erfpachtcontracten binnen het onderwijs », *T.O.R.B.*, 2004-2005.

### **Jurisprudence**

Civ. Anvers, 25 février 1909, *Rev. Prat. Not.*, 1909, p.397.

Civ. Tournai, 21 mars 1956, *J.T.*, 1956, p. 703.

Civ. Namur, 31 janvier 2001, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1517.

Civ. Ypres, 18 février 2005, *R.A.B.G.*, 2006, p. 754.

Civ. Bruges, 26 mai 2010, *R.C.D.I.*, 2010/3, p. 28.

Civ. Bruxelles, 29 septembre 2011, *F.J.F.*, 2012, p. 810.

Bruxelles, 5 novembre 1975, *J.T.*, 1976, p.27.

Gand, 29 mai 1985, *Pas.*, 1985, II, p. 414.

Liège, 22 septembre 1999, *F.J.F.*, 2000, p. 337.

Gand, 25 avril 2007, *R.G.D.C.*, 2008, p. 554.

Gand, 13 octobre 2009, *T.G.R.-T.W.V.R.*, 2011/2, p. 146.

Gand, 4 février 2010, *R. W.*, 2012-2013, p. 899.

Gand, 20 juin 2013, *R.C.D.I.*, 2013/4, p. 55.

Bruxelles, 17 mai 2011, *T.B.O.*, 2012, p. 112.

Cass., 31 octobre 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 276.

Cass., 3 avril 2009, *R.G.D.C.*, 2010, p. 505.

Cass., 12 avril 2010, *Larcier Cass.*, 2010, p. 150.

Cass., 23 mai 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1223.

Cass., 20 septembre 2013, *Pas.*, 2013, p. 1733.

J.P. Etterbeek, 14 janvier 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 596.

J.P. Etterbeek, 26 février 2015, *J.J.P.*, 2015, p.601

### **Mémoires et travaux de fin d'études**

LEROY T., « Les Community Land Trusts – Un outil innovant pour concrétiser le droit à un logement décent ? », *Mémoire dans le cadre du master en droit (horaire décalé)*, sous la direction d'Olivier de SCHUTTER, Louvain-la-Neuve, UCL, Faculté de droit et de criminologie, 2013-2014.

### **Sites internet**

Acte de base de l'habitat groupé « Hepsilone » situé à Louvain-la-Neuve, <https://www.habitat-groupe.be/IMG/pdf/hepsilone.acte.pdf>, consulté le 15 avril 2018.

ASBL Habitat et Participation, « Fiche JURI15 : La copropriété », *Guide pratique Habitat Groupé*, [www.habitat-groupe.be](http://www.habitat-groupe.be), octobre 2007.

CLTB, « Brochure d'information aux candidats propriétaires », *Community Land Trust Bruxelles*, <https://communitylandtrust.files.wordpress.com/2017/08/brochure-dinformation-aux-candidats-proprietaires.pdf>, consulté le 12 avril 2018.

*Communiqué de presse de la Fondation Roi Baudouin* du 25 septembre 2006, <http://www.koning-boudewijnstichting.be/pressitem.aspx?id=177614&LangType=206>, consulté le 16 mars 2018.

Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale, réalisé par Habitat et Participation, avec le soutien du ministre des Affaires sociales et de la Santé du gouvernement de la Région Wallonne, 2004, <https://www.habitat-groupe.be/IMG/pdf/GUIDE.pdf>, site consulté le 14 mars 2018.

<https://www.habitatparticipatif.eu/cest-koi-lhp/>, consulté le 28 mars 2018.

[http://www.abbeyfield.be/fr/index.php?Id\\_contents=25](http://www.abbeyfield.be/fr/index.php?Id_contents=25), consulté le 17 mars 2018.

[http://www.atoimontoit.be/index.htm\\_files/habitat\\_kangourou.pdf](http://www.atoimontoit.be/index.htm_files/habitat_kangourou.pdf), Bulletin des interpellations et des questions orales au cours de la réunion du 12 juillet 2005 de la Commission du logement et de la rénovation urbaine (BIV(2004-2005)), n°86, consulté le 26 mars 2018.

[http://www.lesfondusdupetitmarais.be/fs/Root/d1fbj-Projet\\_HGPetitMarais\\_2015\\_12\\_15.pdf](http://www.lesfondusdupetitmarais.be/fs/Root/d1fbj-Projet_HGPetitMarais_2015_12_15.pdf), consulté le 26 mars 2018.

<http://www.ecohabitons.org/nos-predecesseurs-en-france/>, consulté le 18 avril 2018.

