

Obligations

Le décret wallon du 2 mai 2019 consacrant « l’habitation légère »

Ces dernières années ont vu fleurir, en Wallonie et ailleurs, des habitats d’un genre nouveau. Qu’ils soient mobiles (caravanes, *tiny houses*...) ou non (yourtes, cabanes, péniches résidentielles, chalets, conteneurs...), ces habitats atypiques sont portés par des particuliers désireux de se construire leur propre solution de logement. Schématiquement, leur public se répartit en trois catégories : les gens du voyage, les « alternatifs »¹ et les personnes habitant à l’année dans des infrastructures de loisir. Au total, 25.000 personnes environ sont concernées.

Jusqu’alors, celles-ci évoluaient dans un *no man’s land* juridique complet ; on trouvait bien l’habitat « itinérant » dans le Code bruxellois du logement², mais ce concept n’a jamais bénéficié d’une quelconque mise en œuvre. C’est dans le sud du pays toutefois que ces habitats ont surtout essaimé ; aussi la Région wallonne a-t-elle décidé d’accompagner cette évolution sociétale en assurant – au sein même de son Code du logement³ – une consécration de ces formules émergentes, qu’elle a regroupées sous la bannière de « l’habitation légère ». Tel est l’objet du décret wallon du 2 mai 2019⁴, entré en vigueur ce 1^{er} septembre.

La notion d’habitation légère bénéficie elle-même d’une définition d’un genre légistique inédit, puisqu’on vise le bien qui satisfait à *au moins trois* des caractéristiques suivantes : « démontable, déplaçable, d’un volume réduit, d’un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, autoconstruite, sans étage, sans fondations, qui n’est par raccordée aux impétrants »⁵. On veille par là à embrasser largement le spectre des habitats légers (puisque ces éléments ne doivent pas *tous* être présents), sans diluer pour autant l’identité même de l’habitat léger (puisque trois de ces exigences sont tout de même requises).

Au-delà de la définition, un régime juridique propre est attaché à ces biens, dont l’introduction sur le marché locatif est subordonnée à l’obtention préalable d’un « permis de location », quelle que soit leur taille. Ce document attestera notamment de la conformité de l’habitation légère aux critères de salubrité et aux prescriptions urbanistiques. Il s’agit en effet de s’assurer que cette souplesse normative ne soit pas exploitée par des marchands de sommeil.

Tout n’est pas réglé cependant, tant s’en faut. D’abord, à s’en tenir à la police du logement, les habitats légers ne sont pas éligibles aux différentes mesures d’aides actuelles (à la rénovation du bien, à l’acquisition...), réservées en effet aux « logements » *sensu stricto*. Ensuite, force est de constater que la police de l’urbanisme n’a nullement répercuté ce changement, ce qui augure de difficultés certaines quant à l’implantation des habitations légères sur le terrain.

Nicolas BERNARD ■
Professeur à l’Université Saint-Louis - Bruxelles

1 Le quartier dit « de la Baraque » à Louvain-la-Neuve, par exemple.

2 Article 2, § 1^{er}, 24^o.

3 Intitulé auparavant « Code wallon du logement et de l’habitat durable », cet instrument devient de ce fait « Code wallon de l’habitation durable ».

4 Décret du 2 mai 2019 modifiant le Code wallon du logement et de l’habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation en vue d’y insérer la notion d’habitation légère, M.B., 11 juillet 2019.

5 Article 1^{er}, 40^o, du Code wallon de l’habitation durable.

Brève

La résolution unilatérale produit effet tant qu'elle n'a pas été déclarée inefficace par un juge

Aux termes d'un arrêt du 23 mai 2019¹, la Cour de cassation a eu à se prononcer sur une fin de non-recevoir opposée au pourvoi et déduite de l'acquiescement, par la demanderesse en cassation, de l'arrêt de la cour d'appel contre lequel le pourvoi était dirigé.

Les parties avaient conclu une convention de transaction incluant, dans le chef de la demanderesse en cassation, un acte d'acquiescement. Cette dernière avait cependant notifié à la partie défenderesse en cassation, préalablement à l'introduction du pourvoi en cassation, la résolution unilatérale de la convention.

À cette occasion, la Cour a confirmé que l'acte de résolution unilatérale « produit effet tant qu'il n'a pas été déclaré inefficace par un juge » de sorte qu'en l'absence d'une telle décision, la transaction résolue ne pouvait être invoquée.

Ce faisant, la Cour confirme la doctrine majoritaire² selon laquelle la seule volonté du créancier de résoudre la convention produit des effets, fût-ce dans l'attente d'un contrôle, éventuel et *a posteriori*, du magistrat.

Laurent DEBROUX ■
Assistant à l'université Saint-Louis
Avocat au barreau de Bruxelles

1 Cass., 23 mai 2019, R.G. no C.16.0254.F/1, inédit*.

2 Voy. notamment S. STIJNS, « La dissolution du contrat par un acte unilatéral en cas de faute dans l'inexécution ou de vice de formation », in *La volonté unilatérale dans le contrat*, Bruxelles, éd. Jeune barreau, 2008, p. 395.