

Le coopérateur-habitant dans son rapport au logement

Nicolas BERNARD

Colloque

*« Les coopératives d'habitants : un outil juridique innovant
pour l'accès à un logement abordable »*

Bruxelles, 1^{er} février 2024



I. Nature des droits de propriété

A. DANS LE CHEF DE LA COOPÉRATIVE

Propriété immobilière (sur le bien), détenue par une personne morale

➡ ≠ copropriété, propriété collective, ...

B. DANS LE CHEF DU COOPÉRATEUR

a) Propriété *mobilière* (sur des actions), détenue éventuellement à plusieurs

b) Conséquences :

- pas de droit d'enregistrement...
- ...pas d'acte notarié...
- ...pas de saisie immobilière
- MAIS pas de crédit hypothécaire...
- ...pas de transmission du bien aux héritiers

➔ créance à l'égard de la coopérative (remboursement des parts à la sortie notamment)

II. Nature des droits d'occupation

A. CONTEXTUALISATION

1. En droit

Pas de corrélation automatique entre la souscription d'actions et :

- le logement occupé
- la nature du droit d'occupation

➡ cette tâche revient aux statuts, au règlement d'ordre intérieur, ...

2. En pratique

(très) grande diversité

B. OCCUPATION DE TYPE ACQUISITIF

a) Description

b) Difficultés :

- risque fiscal d'imposition comme avantage de toute nature
- cession des parts au prix du marché (immobilier)

➡ un droit réel (immobilier) démembrement alors ?

c) Droits d'emphytéose ou de superficie ?

- compatibles avec le caractère collectif d'une coopérative... ?
- ...ainsi qu'avec sa nature *intuitu personae* ?

d) Droit d'habitation ?

- personnel
- incessible
- insaisissable
- largement modélisable par les parties
- MAIS acte notarié + transcription

C. OCCUPATION DE TYPE LOCATIF

a) Un mode d'occupation pas si inorthodoxe

b) Quel type de véhicule juridique ?

- bail (de résidence principale)
- convention *ad hoc*
- pas de contrat

c) Vers un modèle-type de contrat ?

D. EXPULSION

a) Un droit inaliénable, dans le chef de la coopérative, d'exclure un coopérateur (CSA 6:123, § 1^{er}, al. 1^{er})

b) *Ratio legis* : privilégier le projet

c) Difficultés

- des « justes motifs » très larges
- une procédure d'exclusion (relativement) peu contraignante
- impact sur le droit au logement du preneur
- compatibilité avec les règles sur le bail ?

d) Contrôle judiciaire, mais *ex post*

Merci pour votre attention !

nicolasbernard@uclouvain.be