

Le domaine des possibles #3

Patrick Bouchain

ArchiSTORM, chroniques #3

novembre 2011

Patrick Bouchain explore dans cette rubrique les zones d'ombres des textes réglementant le logement social, pour dégager une vision culturelle et libertaire dans une pratique toujours très contraignante. Les articles du code civil - chapitre « Du droit d'accession relativement aux choses mobilières » - sont passés au peigne fin pour envisager la possible appropriation d'un logement par son locataire. Appropriation versus propriété : comment l'habitat social, aujourd'hui truffé de normes étouffant l'acte d'habiter, peut-il gagner en souplesse pour, enfin, contribuer au mieux-vivre des plus modestes ?

« Comparons le logement social avec l'infrastructure routière française : nous pourrions dire que la route est un objet « de droit commun », propriété de l'Etat, donc possédé en « indivision » par l'ensemble des citoyens. Pourtant, elle est empruntable par chaque individu à sa guise. L'habitat social ne pourrait-il pas être considéré au même titre, comme étant une infrastructure *immobile* appartenant à la communauté des citoyens, tout en étant utilisé par des éléments *mobiles* ? Si ce type de réglementation d'usage existe déjà dans notre société pour les infrastructures de transport, pourquoi ne pas s'en servir pour le logement ? Y a-t-il un *risque* lié à l'habiter, relevant de la sphère intime ? Pourquoi ne pas faire confiance à l'habitant d'un bien commun, plutôt que d'instaurer avec lui une relation réglementaire, contraignante et conflictuelle ?

La lecture détaillée des articles du code civil, qui définit dans toute chose une part immobile « principale » et une part mobile « secondaire », ouvre des possibilités d'interprétation. En envisageant l'habitat comme étant cette chose principale, et l'usage cette chose secondaire, essayons de redessiner la frontière entre ces deux entités : le simple fait d'habiter un lieu ne pourrait-il pas lui apporter de la valeur ? Les lois qui nous régissent pourraient-elles envisager que le premier concerné par un logement doit être celui qui l'occupe, et non plus celui qui le possède ? Confrontons les textes à l'épreuve de la réalité :

Article 566 : « Lorsque deux choses appartenant à différents maîtres, qui ont été unies de manière à former un tout, son néanmoins séparables, en sorte que l'une puisse subsister sans l'autre, le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie principale, à la charge de payer à l'autre la valeur, estimée à la date du paiement, de la chose qui a été unie. »

Ce premier article pose cette idée de chose principale et de chose unie. Ainsi, partons d'une situation simple: j'achète un chauffage supplémentaire pour mon logement, considérant qu'il a été mal conçu, et que j'irai plus vite en agissant moi-même plutôt qu'en attendant une réaction de l'office responsable pour remédier à mon problème. J'ai donc *uni* à mon logement (chose principale) une chose –secondaire–, et mobilière selon le code civil (seulement si mon chauffage est électrique, branché grâce à un tuyau souple). Selon l'article ci-dessus, le radiateur ainsi *uni* appartient au propriétaire de la chose principale, les lieux. Il peut donc, selon les textes, garder mon radiateur considérant qu'il enrichit son bien, tout en me remboursant sa valeur.

Mais, changeant d'optique, ne peut-on pas plutôt imaginer que je garde mon bien, et considérer que je détiens une part sociale, aussi minime soit-elle, de l'appartement que j'occupe ? Le locataire, agissant selon ses besoins d'usage, deviendrait alors en quelque sorte copropriétaire du logement, même à un degré infime.

Développons cette idée. Nous pourrions imaginer que certains éléments du logement, comme le chauffage, ou la cuisine (qui elle aussi est mobilière si elle est détachée du mur) ne seraient pas encore déterminés à la livraison de l'ouvrage, le locataire prenant lui-même en charge cette part interprétable de l'habitat, grâce à une somme d'allocation sociale dédiée. Plutôt qu'une aide aveugle que constituent la plupart du temps les aides au logement, cette somme spécifiquement attribuée stimulerait l'installation, par l'implication du locataire. Le logement social serait ainsi symboliquement ouvert à l'*appropriation* de celui qui l'occupe, et s'éloignerait de cette norme extrême qui stipule qu'un bien loué doit être rendu « en l'état d'origine », même après avoir accueilli vingt ans de vie. Ce système normatif déresponsabilise, autant celui qui l'applique que celui qui la subit. Au contraire, cette aide forfaitaire dédiée pousserait l'habitant à prendre la responsabilité de son logement, et ainsi à l'entretenir et le transmettre en *bon état* quand il le quitte.

Article 567 : « Est réputée partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première. »

Cet article stipule presque clairement que les travaux d'entretien, l'amélioration du logement, tout en étant considérées comme *secondaires*, entrent en jeu dans la réglementation de propriété. Outre la cuisine, la salle de bain ou le chauffage, le locataire pourrait tout simplement se charger de la peinture de son domicile (*l'ornement*), et choisir la couleur et l'ambiance dans laquelle il compte vivre, accédant ainsi aux joies du propriétaire qui peut modifier à son gré le logement qu'il occupe. L'usage des lieux entre alors en ligne de compte, comme possible valeur positive.

Cette « propriété d'usage » permettrait de considérer l'acte d'habiter comme gratifiant. Imaginons qu'une habitation prenne une « valeur ajoutée » grâce à l'usage qui en a été fait, qui l'a embelli ou amélioré. Ainsi, nouvel arrivant dans un logement social, je pourrais avoir le choix d'adapter cet espace à mon mode de vie et ma culture, ou de garder intact l'aménagement du locataire précédent, me sentant à l'aise dans un lieu où de la vie s'est passée. À l'inverse du standard qui, censé *fonctionner* pour tout le monde, ne s'adapte à personne, nous pourrions construire ainsi un spectre, le plus large possible, de pratiques visant à l'épanouissement de l'habitant dans le logement qu'il loue.

Article 568 : « Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du propriétaire, celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe. »

Rappelons-nous du problème qu'avait posé une fresque, peinte par Picasso directement sur le mur de son atelier, rue des Grands Augustins... À qui appartient la fresque ? Au propriétaire des lieux, ou à celui qui l'a peinte ? Dans cette jurisprudence, une « simple » fresque, réalisée aux dépens du propriétaire des lieux, augmente considérablement sa valeur. Selon l'article, l'auteur peut alors exiger de récupérer son œuvre,

impliquant des dégradations sur place. Au-delà de ce cas exceptionnel (Picasso ne logeant probablement pas dans un logement social), l'article confirme l'idée qu'habiter - *unir* au logement des choses secondaires comme l'*ornement* ou l'*usage* - puisse enrichir un bien. Imaginons que l'on m'attribue un logement dans lequel le locataire sortant aurait réalisé une mosaïque de faïence traditionnelle de son pays d'origine... pour nous, occidentaux nostalgiques de savoirs-faires ancestraux, cette particularité n'ajouterait-elle pas de la valeur aux lieux ? Un espace chargé de sens n'est-il pas infiniment plus précieux qu'un volume blanc, standard, tout droit issu d'un calcul de rentabilité ? A quand la prise en compte de cette évidence dans la réglementation de l'habitat social ? »

salle principale
28 rue de Thionville
75019 Paris
+ 33 09 72 30 98 70
gallery@salleprincipale.com

mercredi à vendredi | 14h - 19h
samedi | 11h - 19h
et sur rendez-vous

www.salleprincipale.com