

La régionalisation du bail d'habitation en Région bruxelloise

Nicolas BERNARD

Midi de l'IRIB
Bruxelles, 9 mars 2018



Plan

- I. Contextualisation
- II. Lignes directrices
- III. Ce qu'on trouve dans le texte
- IV. Ce qu'on n'y trouve *pas*

I. Contextualisation

A. CADRE INSTITUTIONNEL

1. *Cadre institutionnel prévalant jusqu'à la loi de régionalisation du 6 janvier 2014 (6^{ème} réforme de l'État)*
2. *Une surprise, la régionalisation du bail ?*
3. *L'ordonnance du 27 juillet 2017 (et ses arrêtés d'application)*

B. MÉTHODOLOGIE

1. *L'enjeu de la dé-fédéralisation*
2. *Méthode privilégiée par la Région bruxelloise*
3. *Comparaisons*
 - a) Wallonie
 - b) Flandre

C. CHAMP D'APPLICATION (*RATIONE MATIERAE*) DU BAIL D'HABITATION

1. *Définition du bail d'habitation*

➤ art. 2, § 1^{er}, 30^o , du Code bruxellois du logement

« Bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 »

2. Logements visés

- a) les logements dits privés
- b) les logements gérés par les agences immobilières sociales
- c) certains logements publics (ceux qui sont gérés par le CPAS ou la commune par exemple)...
- d) ...à l'exclusion toutefois des logements sociaux sensu stricto (gérés par une société immobilière de service public)

D. CE QUI RESTE FÉDÉRAL

Tous les points qui ne sont pas inclus dans les dispositions abrogées (ou cessant d'être applicables en Région bruxelloise), lesquelles sont :

- a) la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale (section 2 du chapitre II du livre VIII du titre III du Code civil)
- b) certaines dispositions de l'actuel droit commun du bail fédéral (chambre d'étudiant, cession du bail/sous-location, bon état initial du bien, réparations locatives)...

- c) ...en sus de certaines autres (cessation du plein droit du bail à l'expiration du terme fixé, tacite reconduction, ...) pour les baux spécifiquement de résidence principale ou de logement étudiant

- d) les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 (normes de salubrité) et du 4 mai 2007 (annexes)

→ *a contrario*, les dispositions fédérales n'ont pas complètement disparu, loin de là ! Même, l'essentiel du droit commun est toujours d'application :

- art. 1714 du Code civil : mentions obligatoires
- art. 1715 du Code civil : preuve du bail
- art. 1719 du Code civil : obligations du bailleur
- art. 1721 du Code civil : vices de la chose
- art. 1722 du Code civil : destruction par cas fortuit
- art. 1724 du Code civil : réparations urgentes
- art. 1725 du Code civil : trouble d'un tiers
- ...

→ le praticien devra jongler avec les textes

II. Lignes directrices

- A. VOLONTÉ DE GARDER L'ÉQUILIBRE ET LE CONSENSUALISME...

- B. ...SANS SE CANTONNER POUR AUTANT À UN SIMPLE TOILETTAGE DU TEXTE EXISTANT
(instauration de la colocation, du bail étudiant, du bail glissant, ...)

- C. ÉVITER LES MESURES VUES COMME TROP RADICALES
(régulation des loyers par exemple)

D. APPORTER DES SOLUTIONS À CERTAINS
PROBLÈMES PRATIQUES

(résiliation du bail de courte durée, décès du preneur, ...)

E. PRIVILÉGIER LA SOUPLESSE ET LA
FLUIDITÉ

(départ du colocataire par exemple)

F. RENFORCEMENT DES DROITS DU
PRENEUR ?

G. EXTENSION ET « SPÉCIALISATION » DU DROIT COMMUN

(normes de salubrité, enregistrement, sous-location, indexation, ...)

H. SOUCI DE MODERNISATION

(réparations locatives par exemple)

I. ÉMERGENCE DU MODÈLE-TYPE

(contrat de bail et état des lieux)

J. RENVOI AU GOUVERNEMENT POUR LES QUESTIONS TECHNIQUES

(liste des réparations locatives, bail type, état des lieux type)

K. APPARITION DU LABEL

(bail étudiant, habitat intergénérationnel et habitat solidaire)

L. PRENDRE EN COMPTE DE LA DIMENSION
ÉNERGÉTIQUE

(travaux en cours de bail)

M. PRIVILÉGIER LE FAIT RÉGIONAL

(normes de salubrité et annexes)

N. SE DÉPRENDRE D'UNE CERTAINE
RIGUEUR/ORTHODOXIE JURIDIQUE

(nullité du bail portant sur un bien insalubre)

O. OUVERTURE À DES MODES ALTERNATIFS
DE RÉOLUTION DES CONFLITS

(médiation et arbitrage)

P. REVITALISER DES DISPOSITIFS OUBLIÉS
OU INAPPLIQUÉS

(bail de rénovation)

III. Ce qu'on trouve dans le texte

A. NON DISCRIMINATION – DONNÉES EXIGIBLES DU CANDIDAT PRENEUR

1. *Montant des ressources financières (...mais PAS l'origine)*

➤ art. 200ter, § 1^{er}, 7^o , du Code bruxellois du logement

2. *Caractère non limitatif des données exigibles (arrêté du Gouvernement, sur avis de la Commission de protection de la vie privée et d'Unia)*

➤ art. 200ter, § 2, du Code bruxellois du logement

B. DROIT COMMUN DU BAIL D'HABITATION

1. *Informations précontractuelles*

a) description du logement, loyer, compteurs, charges, certificat PEB

➤ art. 217, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement

b) sanction éventuelle : résolution du bail (« si cette absence d'information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement ») ou limitation des charges (si « le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes »)

➤ art. 217, § 2, du Code bruxellois du logement

2. *Forme du bail*

a) mentions obligatoires

- art. 218, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement

b) transcription des baux oraux par le juge

- art. 218, § 2, du Code bruxellois du logement

c) bail type

- indicatif
- à rédiger par le Gouvernement (...et pourquoi pas par une instance paritaire plutôt) ?
 - art. 218, § 4, du Code bruxellois du logement

d) annexes : remplacement par un texte régional

- art. 218, § 5, du Code bruxellois du logement

3. *État du bien loué*

- art. 219 du Code bruxellois du logement

a) généralités

- suppression (peu heureuse) de l'article 5 du Code bruxellois
- migration vers le droit commun
- suppression (heureuse) des normes fédérales

b) non conformité

- extension de la période d'appréciation (« à tout moment »)
- maintien (heureux) de l'option dans le chef du preneur entre résolution du bail et exécution forcée des travaux (mais uniquement « lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable »)
- possible mise à charge du bailleur par le juge des « frais de relogement » (« tels que les frais de déménagement ») en cas de résolution du bail aux torts du bailleur

c) interdiction à la location

- une avancée : l'indication de l'impact d'une décision administrative sur le plan *civil*
- si le bail a été conclu avant : caducité
- si le bail a été conclu après : nullité de plein droit (sauf si inertie de la DURL quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité). Opportun ?
- possible mise à charge du bailleur par le juge des « frais de relogement » (« tels que les frais de déménagement ») en cas de caducité ou de nullité du bail aux torts du bailleur, si l'interdiction à la location « est due à une faute imputable au bailleur »

d) Si le bailleur est en récidive marchands de sommeil (dans les dix ans précédents) : nullité du bail.

→ Opportun (car le bien *actuel* n'est pas nécessairement concerné par la condamnation passée) ?

→ Praticable (consultation du casier judiciaire) ?

e) une absence : *quid* de la force probante des rapports (certes non contradictoires) de la DIRL ?

4. *État des lieux*

➤ art. 220 du Code bruxellois du logement

a) pas de changement, si ce n'est...

b) ...l'état des lieux type (arrêté du 19 octobre 2017), à valeur indicative

5. *Travaux en cours de bail*

➤ art. 221 du Code bruxellois du logement

- a) autorisés pour « améliorer la performance énergétique du logement »...
- b) ...moyennant certaines conditions (une fois par triennat seulement, travaux de 2 mois maximum, en « site occupé », pas de « réduction de jouissance déraisonnable du logement », etc.)
- c) faculté d'augmentation du loyer (de l'accord des parties) mais critère pas clair (« proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique... »)

- d) exclusion des baux de courte durée
- e) absence de sanction en cas de dépassement du délai maximal de réalisation des travaux

6. *Bail de rénovation*

➤ art. 222 du Code bruxellois du logement

- a) limitation aux baux de longue durée
- b) délai maximal de réalisation des travaux (12 mois)
- c) mise au courant de la DIRL
- d) contrôle par le bailleur de l'exécution des travaux
- e) maintien (problématique) des contreparties existantes *alternatives* en faveur du preneur
- f) suppression judiciaire de la contrepartie en cas de non réalisation des travaux

7. Réparations locatives

➤ art. 223 du Code bruxellois du logement

- a) pas de changement quant au principe (« le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien »), mais...
- b) ...adoption d'un arrêté (du 23 novembre 2017), à valeur indicative, répartissant les réparations entre preneur et bailleur (sur l'inspiration des travaux de l'Union des géomètres experts de Belgique)

8. Loyer – grille indicative

- art. 225 du Code bruxellois du logement

a) le texte

« Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence de loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement. »

b) commentaires

- sur la grille : élaboration non concertée et absence de lien avec la qualité du logement
- sur le principe même : risque d'inflation locative et effectivité douteuse

c) l'arrêté du 19 octobre 2017

9. *Précompte immobilier*

➤ art. 226 du Code bruxellois du logement

a) comme avant, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale

b) extension :

- au bail glissant (logique, puisqu'il est obligatoirement régi par le régime du bail de résidence principale)
- au bail de logement étudiant (même s'il est régi par le droit commun donc — lorsque l'étudiant n'installe pas sa résidence principale dans le bien loué)

- mais donc PAS au bail de colocation qui serait régi par le droit commun (lorsqu'aucun des copreneurs n'installe sa résidence principale dans le bien loué)

10. *Enregistrement du bail*

➤ art. 227 du Code bruxellois du logement

a) extension de la sanction civile (départ du preneur sans respecter le délai de préavis ni payer d'indemnité) aux :

- baux de courte durée
- baux de droit commun

b) exigence nouvelle d'une mise en demeure préalable

➔ limitation probable de l'application de la sanction civile (...mais l'objectif n'est pas de punir)

11. *Cession du bail et sous-location*

➤ art. 230 du Code bruxellois du logement

a) durcissement de la réglementation fédérale :

- interdiction généralisée (sauf accord du bailleur)
- communication au bailleur du « projet » (qui « comprend toutes les données d'identification ») du cessionnaire ou du sous-locataire. Atteinte à la vie privée ?
- refus possible dans le chef du bailleur, pour la cession expressément (attendu qu'une absence de réponse dans le délai requis équivaut à un refus). Ce, même en présence d'une autorisation dans le contrat

b) répercussions négatives sur les étudiants et les colocataires

12. *Décès du preneur*

➤ art. 232 du Code bruxellois du logement

- a) résiliation (possible) du bail de plein droit, par le bailleur (« le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité »)....

- b) ...si est rencontrée l'une au moins de ces conditions :
 - logement inoccupé (par les membres du ménage du preneur)
 - défaut de paiement du loyer/des charges depuis 2 mois

c) remise (par le bailleur) des biens du preneur au dépôt communal

→ nécessité d'un titre exécutoire pour entrer dans le bien ?

→ prise en charge des frais liés au dépôt ?

13. *Résolution des conflits*

➤ art. 233 du Code bruxellois du logement

- a) officialisation de la médiation dans la matière locative
➔ nécessaire, vu la loi du 21 février 2005 ?

- b) interdiction de la clause d'arbitrage convenue *avant* la naissance du conflit
➔ diminution probable de l'arbitrage en matière locative car, dans l'immense majorité des cas, cette clause est prévue *dès l'abord*

- c) *quid* de la commission paritaire locative ?
➔ étude en cours

C. BAUX DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

1. *Champ d'application*

- pas de changement, sauf que l'hypothèse du logement « meuble » a disparu...
- ...et pour cause : le logement est décrit de manière générale dans le Code bruxellois du logement comme un « immeuble » (art. 2, § 1^{er}, 3^o)
- conséquence : en Région bruxelloise, le droit du bail ne s'applique *plus* aux logements mobiles (...alors que le même Code promet « l'habitat itinérant » — à l'art. 2, § 1^{er}, 24^o)

➤ Art. 234 du Code bruxellois du logement

2. *Sous-location*

a) comme avant :

- la sous-location de la totalité du bien est autorisée lorsque le locataire principal est une association qui sous-loue à des « personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile »...
- ...moyennant l'accord du bailleur...
- ...et pour autant que les sous-locataires installent leur résidence principale dans le bien loué
- le régime du bail de résidence principale gouvernera tant le bail principal que le sous-bail

b) nouveauté :

- les parties au bail principal peuvent écarter par contrat toute résiliation anticipée de celui-ci par le preneur, pour une durée maximale de neuf ans; ce, que le bail soit de courte durée ou de neuf ans
- ce qui ne signifie pas que cette faculté soit exclue pour la résiliation anticipée des œuvres du *bailleur*, car celle-ci est déjà prévue par la loi

➤ art. 235 du Code bruxellois du logement

3. *Durée du bail*

a) baux de neuf ans : pas de changement notable

➔ maintien de dispositions qui peuvent
poser question :

- caractère dégressif de indemnité due par le locataire
- contre-préavis en cas de résiliation anticipée seulement

➤ art. 237 et 238 du Code bruxellois du logement

b) baux de trois ans ou moins :

- suppression de la limitation du nombre de prorogations (pour autant que la durée cumulée n'excède pas 3 ans)
- autorisation de la résiliation anticipée, pour les deux parties (moyennant préavis de 3 mois et indemnité d'1 mois)...
- ...mais le bailleur ne peut le faire qu'après la première année de location et dans le but d'occuper personnellement le bien

- bail de moins de 6 mois :
 - la simple arrivée du terme met automatiquement fin au contrat, sans l'envoi d'un congé
 - que se passera-t-il si, à l'échéance, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur (puisque nul congé n'est à donner en ce cas) ?

- art. 238 du Code bruxellois du logement

4. *Baux de courte durée successifs (avec lissage du loyer)*

- aucun changement...
- ...alors même que l'ineffectivité de cette disposition est patente...
- ...et qu'il s'agit d'une des rares dispositions d'encadrement du loyer (sinon la seule)

➤ art. 241 du Code bruxellois du logement

5. *Garantie locative*

- art. 248 et s. du Code bruxellois du logement

Aucun changement notable



- *quid* d'un fonds centralisé ? BRUGAL (arrêté du 28 septembre 2017) !
- maintien de la possibilité de recourir à des assurances dites privées
- non résolution des difficultés liées à la garantie bancaire (et qui en minent toute effectivité)

6. *Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles*

Aucun changement.

➤ art. 250 à 252 du Code bruxellois du logement

D. BAIL DE LOGEMENT ÉTUDIANT

1. *Définition*

➤ art. 2, § 1^{er}, 31^o , du Code bruxellois du logement en projet

« Bail de logement étudiant : un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central »

2. *Législation(s) applicable(s)*

- a) soumission du bail à ce régime spécifique de l'accord des parties seulement
 - art. 253 du Code bruxellois du logement en projet

- b) en sus, assujettissement du bail au régime de résidence principale (à l'exception de la durée notamment) si le preneur installe dans le bien loué sa résidence principale (avec l'accord du bailleur)
 - art. 255 du Code bruxellois du logement en projet

3. *Durée*

a) 12 mois, sauf clause contraire (et durée obligatoirement inférieure)

➤ art. 256, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement en projet

b) résiliation anticipée en cours de bail

- par le preneur
- seulement si le bail est de plus de 3 mois
- moyennant un préavis de 2 mois

➤ art. 256, § 2, du Code bruxellois du logement en projet

- c) résiliation anticipée avant même « l'entrée en jouissance effective » du preneur
- par le preneur
 - au plus tard 1 mois avant cette entrée en jouissance
 - si « justes motifs »
 - art. 256, § 5, du Code bruxellois du logement en projet

d) maintien du preneur au terme du contrat sans opposition du bailleur

- si contrat de 12 mois : il est « prorogé par période d'un an » (même en présence d'un congé)
 - art. 256, § 3, du Code bruxellois du logement en projet
- si contrat inférieur à 12 mois : il est réputé avoir été conclu initialement pour un an (mais, ici, à défaut de congé)
 - art. 256, § 4, du Code bruxellois du logement en projet

4. *Un « label »*

➤ art. 256, § 3, du Code bruxellois du logement en projet

a) faculté

b) exigences à définir par le
Gouvernement...

c) ...dont acte : l'arrêté du 16 novembre
2017

- conditions d'octroi : respect des normes de salubrité et utilisation du bail étudiant, entre autres
- Procédure : DIRL
- durée : 5 ans
- retrait possible

5. Sujets de questionnements

- a) incompatibilité colocation - étudiants
- b) la (large) part laissée à l'autonomie contractuelle
- c) articulation avec le régime du bail de résidence principale
- d) souhaits étudiants non rencontrés : durée de dix mois (et prolongeable de deux mois à discrétion) et facilitation de la sous-location
- e) résiliation du bail *avant* entrée en jouissance :
 - absence de mention de congé ou de préavis
 - praticabilité temporelle
- f) l'hypothèse des baux successifs et le lissage du loyer
- g) le label (absence de visite préalable, plus-value des normes de salubrité ?)

E. COLOCATION

1. *Définition*

➤ art. 2, § 1^{er}, 34^o , du Code bruxellois du logement

« Location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur »

2. *Législation(s) applicable(s)*

- a) soumission du bail à ce régime spécifique de l'accord des parties seulement
 - art. 257 du Code bruxellois du logement en projet

- b) en sus, assujettissement du bail au régime de résidence principale (à l'exception de la résiliation par le preneur) si l'un des preneurs installe dans le bien loué sa résidence principale (avec l'accord du bailleur)
 - art. 258 du Code bruxellois du logement en projet

3. *Solidarité entre colocataires : obligatoire*

- art. 259 du Code bruxellois du logement en projet

4. *Résiliation anticipée*

a) par le bailleur

- congé de 6 mois
- lorsque la moitié des colocataires a donné congé

- art. 260, § 4, du Code bruxellois du logement en projet

b) par un colocataire

- congé de 2 mois
- trouver un « locataire de remplacement » (ou au moins « démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante »)...
- ...qui doit « présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer » (dans le respect des règles anti-discrimination)...
- ...et qui peut toujours, nonobstant, être refusé par les colocataires non sortants « pour de justes et raisonnables motifs »
- même à défaut de locataire de remplacement, extinction de la solidarité 6 mois après l'expiration du congé

➤ art. 260, § 2, 5 et 7, du Code bruxellois du logement en projet

5. *Pacte de colocation*

a) définition

➤ art. 2, § 1^{er}, 35° , du Code bruxellois du logement en projet

« Pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation tel que prévu par l'article 261, qui arrête leurs obligations respectives et qui contient au minimum : la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et de leur provenance, les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie, et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire »

b) régime applicable

➤ art. 261 du Code bruxellois du logement en projet

- vocation : « formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat »
- contenu : il « peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative »
- signature obligatoire par tous les colocataires
- adaptation en cas de résiliation anticipée

6. Sujets de questionnements

- a) absence de mention du logement collectif dans la définition de la colocation
- b) la (large) part laissée à l'autonomie contractuelle
- c) la solidarité obligatoire, pour tous
- d) la déliaison pécuniaire de ses obligations de colocataire
- e) le contre-préavis du bailleur
- f) le pacte de colocation :
 - son contenu (détaillé)
 - ses signataires
 - son enregistrement
- g) la sous-location
- h) risques pour le taux isolé

F. HABITAT SOLIDAIRE/INTERGÉNÉRATIONNEL

- art. 262 du Code bruxellois du logement

1. *Concepts insérés dans le Code depuis 2013*

2. *Un « label »*

- a) faculté
- b) exigences à définir par le Gouvernement

3. *Dérogations possibles*

- a) au « régime applicable au bail », à la durée, à la résiliation et aux « conditions d'occupation »
- b) prévues par le Gouvernement
- c) pour les logements labellisés uniquement

F. HABITAT SOLIDAIRE ET INTERGÉNÉRATIONNEL

1. *Définitions (ordonnance du 11/7/2013)*

a) habitat solidaire

- logement sous-tendu par un projet de vie solidaire,
- initié ou non par une institution
- mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type,

- dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus pour accéder à un logement social)
- qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun
- sont exclus : les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière

➤ art. 2, § 1^{er}, 25^o , du Code bruxellois du logement

b) habitat intergénérationnel

- 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.

➤ art. 2, § 1^{er}, 26° , du Code bruxellois du logement

2. Un « label »

- a) faculté
- b) exigences à définir par le Gouvernement
- c) dérogations possibles :
 - au « régime applicable au bail », à la durée, à la résiliation et aux « conditions d'occupation »
 - prévues par le Gouvernement
 - pour les logements labellisés uniquement

➤ art. 262 du Code bruxellois du logement

3. *Sujets de questionnements sur le label*

- a) finalité du label (taux isolé ? facilitation urbanistique ? brevet de qualité du bien ?)
- b) objet du label (le lieu ? les personnes ? le projet ? une association ?)
- c) autorité de délivrance ?
- d) durée du label et conséquences pour l'habitant en cas de non renouvellement ou de retrait du label ?
- e) moment d'appréciation (avant ou après l'entrée dans les lieux ?)
- f) comment labelliser des critères subjectifs et qui ont trait non pas au bâti mais au mode de vie (comme le « règlement principalement en commun des questions ménagères ») ?

G. BAIL GLISSANT

1. *Définition*

« Bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct »

- art. 2, § 1^{er}, 33^o , du Code bruxellois du logement

2. Particularités

➤ art. 263 et s. du Code bruxellois du logement en projet

- a) sous-location (et bail principal) de trois ans maximum
- b) suivi social « régulier » et obligatoire du sous-locataire (par l'association), et information au bailleur
- c) évaluation au terme de chaque année, menée par l'association, pour examiner si les « objectifs de l'accompagnement social » sont atteints (« dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal »)

d) en cas d'évaluation positive :

- cession du bail (sans opposition possible de la part du bailleur)
- le bail est réputé avoir été conclu rétroactivement pour 9 ans (sous régime de résidence principale) ...
- ...et n'est plus soumis aux règles du bail glissant

e) en cas d'évaluation négative (en fin de bail) :
résiliation ou prorogation possible du bail principal de l'accord des parties

3. Sujets de questionnements

- a) subside attaché à l'agrément ?
- b) suppression de l'exigence d'« état de précarité » (attachée aux bénéficiaires), ainsi que du « droit de regard » du bailleur (sur l'accompagnement social)
- c) respect de la vie privée du sous-locataire (à propos de l'information à donner au bailleur) ?
- d) résiliation anticipée possible ?
- e) un éventuel repoussoir pour les propriétaires, le caractère obligé de la cession de bail (en cas d'évaluation positive par l'association)
- f) risque de confusion des rôles de l'association (accompagnatrice *et* gestionnaire/sous-bailleresse)
- g) plus-value par rapport à l'A.I.S. ?

H. DISPOSITIONS ABROGATOIRES, TRANSITOIRES ET ENTRÉE EN VIGUEUR

1. *Dispositions abrogées (ou cessant d'être applicables en Région bruxelloise)*

- a) la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale (section 2 du chapitre II du livre VIII du titre III du Code civil)
- b) certaines dispositions de l'actuel droit commun du bail fédéral (chambre d'étudiant, cession du bail/sous-location, bon état initial du bien, réparations locatives)...

- c) ...en sus de certaines autres (cessation du plein droit du bail à l'expiration du terme fixé, tacite reconduction, ...) pour les baux spécifiquement de résidence principale ou de logement étudiant
- d) les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 (normes de salubrité) et du 4 mai 2007 (annexes)

2. *Entrée en vigueur*

1^{er} janvier 2018

3. *Dispositions transitoires*

- a) règle générale : application aux baux en cours
- b) exceptions (application aux baux conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la réforme)
:
 - mesures anti-discrimination (données exigibles du preneur)
 - informations précontractuelles
 - sort du bail en cas d'interdiction à la location (+ sanction pour les marchands de sommeil)
 - cession du bail et sous-location
 - bail de logement étudiant
 - colocation
 - habitat solidaire/intergénérationnel
 - bail glissant

IV. Ce qu'on ne trouve *pas* dans le texte

A. COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE

B. FONDS CENTRALISÉ DE GARANTIES LOCATIVES

C. ASSURANCE INCENDIE OBLIGATOIRE

Merci pour votre attention !

nicolas.bernard@usaintlouis.be