

## **LE BAIL BRUXELLOIS : AUCUNE AVANCÉE FONDAMENTALE EN FAVEUR DES LOCATAIRES**

**Le Parlement bruxellois a approuvé ce midi, en séance plénière, l'Ordonnance visant la régionalisation du bail. Le RBDH dénonce un texte nettement défavorable aux locataires – qui représentent pourtant 60% des Bruxellois ! - et sans ambition face aux obstacles majeurs qui les empêchent d'accéder au logement et de s'y maintenir dans de bonnes conditions, tels que la cherté des loyers, la sécurité du logement ou la discrimination.**

### **1. La stabilité du locataire mise à mal**

Aujourd'hui, un bail de courte durée ne peut être renouvelé qu'une seule fois. Au-delà, il est converti en bail de 9 ans, bien plus protecteur pour le locataire. Le législateur régional a décidé de détricoter tout cela. Désormais, le bail de courte durée pourra faire l'objet de multiples prorogations, sans que la durée totale n'excède toutefois trois ans. Le risque est de voir fleurir des contrats de quelques mois, sorte de phases-test, de mises à l'épreuve, permettant d'évincer facilement n'importe qui, pour n'importe quel motif. Rappelons que le régime visé ici est celui de la résidence principale, qui doit être stable. Une stabilité recherchée par le locataire qui risque d'être mise à mal par ces nouvelles dispositions. Et que dire du risque inflationniste sur les loyers, dans un marché non-régulé !

### **2. Pas d'encadrement des loyers**

De ce côté, aucune avancée. Nos décideurs refusent de s'attaquer à l'arbitraire des loyers. Si le Gouvernement est sur le point d'adopter une grille de loyers, sorte de référentiel des prix moyens pratiqués à Bruxelles par type de logement, cette grille n'aura qu'une valeur indicative et ne devra pas, selon l'ordonnance « constituer une contrainte supplémentaire pour le bailleur ».

Une telle grille indicative nous semble parfaitement inutile, voire dangereuse : elle n'apportera pas nécessairement un pouvoir de négociation supplémentaire aux locataires ; par contre, elle risque d'influencer à la hausse les prix demandés pour certains logements (les prix actuels médians des logements servant de base à la composition de la grille).

### **3. Encore et toujours de lourdes indemnités pour le locataire en cas de départ anticipé.**

Nous espérons que la régionalisation du bail puisse être l'occasion de dépoussiérer certaines pratiques qui ne se justifient plus aujourd'hui, telles que les indemnités de rupture dues par les locataires. En effet, un locataire qui voudrait mettre fin avant terme à son contrat de bail, dans les trois premières années de celui-ci, doit payer des indemnités, équivalentes à 3, puis 2, puis 1 mois de loyer. Il doit aussi donner un préavis de trois mois. Rappelons que ce dispositif date de 1991. Depuis lors, les loyers ont augmenté, bien plus que l'indice santé et l'écart entre les revenus et les loyers ne cesse de se creuser. Aujourd'hui, avec un loyer moyen de plus de 700€ à Bruxelles<sup>i</sup>, quitter son logement est devenu, de fait, impossible pour une partie des locataires bruxellois dans les premières années du bail, et ce même si le logement loué est en mauvais état, même si une meilleure solution de logement lui parvient...

Quelle justification donner à ces indemnités ? Quel préjudice subit le bailleur ? Sur un marché locatif si tendu, avec un préavis de trois mois, le risque d'un vide locatif pour le bailleur est extrêmement faible.

### **4. Lutter contre la discrimination ? Vraiment ?**

Même si le pire semble avoir été évité en la matière<sup>ii</sup>, les dispositions prévues pour lutter contre la discrimination présentent encore, à nos yeux, des failles.

Rappelons d'abord que la principale discrimination qui limite l'accès au logement, c'est la discrimination basée sur la fortune. Pour lutter contre les phénomènes discriminatoires, le texte limite les informations personnelles que le bailleur pourra demander au locataire à une liste de 5 données : nom et prénom, un moyen de communication, tout document permettant d'attester de l'identité du

locataire, le nombre de personnes qui composent le ménage et le montant des ressources financières, alors même que les personnes les plus discriminées sont celles qui vivent d'allocations.

Pour tenter de cadrer la façon dont le bailleur pourra récolter ces données, l'Ordonnance indique que le Gouvernement peut arrêter un document précisant le contenu et la forme des informations qui pourront être demandées.

Il est donc essentiel que le Gouvernement arrête effectivement un tel document, et que ce document puisse mettre véritablement fin à la tendance actuelle qui vise à une accumulation croissante de preuves que le locataire doit fournir pour espérer un logement. Pour ce faire, le document devra clairement interdire aux bailleurs de demander des preuves de salaire, CDI, preuves de paiements des précédents loyers...

En sus, le texte autorise le Gouvernement à déterminer d'autres informations qui pourraient encore être recueillies par le bailleur. Le RBDH estime que l'Ordonnance cadre, votée aujourd'hui, aurait dû cadenciser ces informations et garantir la liste limitative, plutôt que de laisser une dangereuse porte ouverte à d'autres informations.

Signalons encore que la date d'entrée en vigueur de cette Ordonnance n'est pas encore connue.

### **Pour conclure**

La Ministre Céline Frémault se targue d'un texte équilibré, résultat d'une large consultation. Malheureusement, dans une ville-région où les locataires représentent 60% de la population, le marché locatif est particulièrement déséquilibré. Seuls 9% des logements sont théoriquement payables<sup>iii</sup> pour la moitié de la population bruxelloise la plus pauvre (les 5 premiers déciles de revenus)<sup>iv</sup>. Conséquence : une « concurrence » forte entre locataires pour qui l'accès au logement est de plus en plus difficile et des bailleurs qui peuvent choisir leurs locataires, mais aussi les conditions dans lesquels leurs logements pourront être loués.

**Plutôt que l'équilibre, c'est bien le soutien à la partie la plus faible de la relation – le locataire – que le texte aurait dû viser. Aucun des enjeux majeurs, aucun des obstacles à l'accès au logement ne sont résolus par ces nouvelles règles. Nous ne pouvons accepter une ordonnance qui fragilise les droits des locataires. Le logement est un droit fondamental à préserver et à renforcer surtout.**

---

<sup>i</sup> Intégrer un nouveau logement a aussi un coût : payer un premier mois de loyer, constituer une nouvelle garantie locative... Si on ajoute encore 3 mois d'indemnités, on atteint un montant « moyen » de 4200€ pour quitter un logement la première année !

<sup>ii</sup> Le texte initial prévoyait une liste limitée à 7 critères pour encadrer les données que pouvaient demander les bailleurs à leurs candidats locataires, mais il prévoyait aussi que les bailleurs puissent y déroger pour des motifs « sérieux et légitimes », motifs non définis.

<sup>iii</sup> Si l'on considère que les ménages ne peuvent pas consacrer plus de 30% de leur budget au paiement du loyer.

<sup>iv</sup> *Observatoire des loyers, enquête 2015*, p.33

## **CONTACTS PRESSE**

Werner Van Mieghem  
Coordinateur du RBDH  
02/502.84.63

Anne Bauwelinckx  
Chargée de projets  
02/502.84.63