

Projet d'Ordonnance sur le bail (3^{ème} lecture)

Note à l'attention des parlementaires bruxellois

Les commentaires et propositions d'amendements que nous vous soumettons suivent la chronologie des articles du projet d'ordonnance.

Nous rappelons cependant, comme nous l'avons fait lors de nos rencontres, que nous portons des revendications prioritaires. Elles sont de deux ordres : elles concernent d'une part des dispositions de l'ordonnance qui, nous l'espérons avec force, ne verront jamais le jour. Et d'autre part, toutes les occasions manquées, celles dont le gouvernement n'a pas voulu s'emparer.

Nous nous opposons ainsi fermement, pour le droit au logement :

- aux prorogations multiples des baux de courte durée, ainsi qu'aux possibilités de résiliation anticipée accordées, sans aucun garde-fou, aux bailleurs.
- aux dispositions de l'article 200 ter, qui sous le couvert d'une liste prétendument limitative, donne "blanc-seing" aux bailleurs pour discriminer.
- aux révisions de loyer, à nouveau libres de tout cadre, en cas de travaux visant l'amélioration de la PEB ;

Nous regrettons que cette régionalisation du bail n'ait pas été l'occasion :

- de revoir et d'améliorer la loi de 2007 sur les garanties locatives, étant entendu que le fonds de garanties locatives auquel nous croyons, ne verra pas le jour demain ;
- de sanctionner avec force des pratiques illégales, malheureusement très courantes, comme la garantie locative exigée de main à main par le bailleur ;
- de faire de même avec les expulsions illégales, car dans un état de droit, personne ne peut se faire justice lui-même ;
- d'en finir avec les indemnités dégressives dues par le preneur en cas de résiliation anticipée d'un bail de 9 ans. Des indemnités qui ne se justifient pas, qui ont été pensées à une époque (1991) où il faisait bon louer à Bruxelles...

1. “Principes de non-discrimination et justifications” (chapitre IV/1)

Données exigibles du candidat preneur (article 200 ter)

Nous demandons à ce que la liste des données prévue dans le projet d’Ordonnance soit amendée.

COMPOSITION DE MENAGE (article 200 ter, §1^{er}, 6°)

Il y a lieu de préciser ce que le gouvernement entend par **composition de ménage**. Le candidat locataire doit-il pouvoir prouver la composition de son ménage au travers d’un document officiel ? Si oui, lequel ? La composition de ménage délivrée par les communes n’est pas une bonne piste, car impossible à obtenir pour les personnes sans-papier, ainsi que pour les personnes sans-abri ayant été radiées. Par ailleurs, ce document ne reflète pas toujours la situation réelle des ménages, en cas de séparation, modalités d’hébergement partagé des enfants...

Nous préconisons donc plutôt de parler du **nombre d’occupants**, donnée suffisante pour permettre au bailleur de s’assurer que l’occupation répondra à ses attentes.

Etant cependant entendu que le nombre de personnes hébergées sous le même toit peut évoluer avec le temps (hébergement provisoire d’un tiers, arrivée d’un enfant au sein d’un couple...), sans pour autant constituer un manquement au sens de l’article 217§3. Ce dernier reste d’ailleurs très imprécis sur les dispositions du Code civil concernées. S’agit-il de l’hypothèse de la non-exécution, de bonne foi, du contrat ? Si c’est le cas, l’arrivée d’un nouvel occupant dans le logement n’est pas un élément suffisant que pour démontrer que le contrat n’est pas exécuté de bonne foi.

- **Article 200 ter, §1, 6° amendé : “le nombre de personnes qui occuperont le bien” ;**

MONTANT DES RESSOURCES FINANCIERES (article 200 ter, §1, 7°)

Le montant des ressources financières dont dispose le preneur fait aussi partie, dans l’Ordonnance, des informations que le bailleur peut exiger d’un candidat locataire. Cet élément ne manque pas d’interpeler, quand on connaît l’importance du phénomène de discrimination sur base de la fortune en matière de logement.

D’abord, en ayant accès au montant des ressources financières de tous les candidats, le bailleur peut facilement choisir celui qui présente les revenus les plus élevés. Ensuite, même si le projet d’ordonnance ne prévoit pas de révéler l’origine des revenus des candidats, cette interdiction reste toute théorique (et bien hypocrite !) : comment prouver le montant de ses revenus sans dévoiler leur origine ou leur nature ? Quand on est au CPAS, le montant même du revenu suffit à démontrer son origine, même avec un extrait de compte... Les risques de discriminations liées au statut (social ou professionnel) de la personne ne sont plus à démontrer.

Pour autant, le bailleur peut s’assurer de la solvabilité de son locataire et de sa capacité à payer le loyer demandé. **Mais le locataire et lui-seul, en répond.** S’il affirme être capable de supporter le prix du logement, il en assume seul la responsabilité.

ARTICLE 200 ter, §2

Cet article doit être amendé, de manière à ce que le bailleur ne puisse pas exiger plus que les éléments prévus à l'article 200 ter §1, déjà trop permissifs de notre point de vue.

Nous rappelons que l'objectif affiché du gouvernement, au travers de cet article, est bien de lutter contre les discriminations. On sait qu'il s'agit là d'un phénomène d'ampleur, de l'un des premiers obstacles à l'accès au logement et qu'il est extrêmement compliqué à lever. Dès lors, le RBDH estime inexcusable de ne pas être plus ambitieux en la matière dans un tel texte. C'est bien dans le nouveau code de l'habitat qu'il faut être ferme et surtout éviter de donner des occasions aux bailleurs pour discriminer. Le déséquilibre entre l'offre et la demande locative - particulièrement aigu quand on parle de logements « bon marché » - la position dominante du bailleur lui offrent de fait la possibilité de choisir son locataire, parmi de très nombreux candidats (qui se font concurrence en somme).

Allons un pas plus loin. Les commentaires associés à l'article 200 ter, §2 sont d'autant plus interpellants : *« L'article 200 ter, §2 prévoit une interdiction de recueillir toute donnée relative au preneur autre que celles énumérées. Sont notamment visées les données relatives à l'âge, l'origine ethnique, un extrait du casier judiciaire, les références, la profession, l'état de santé mentale ou physique. Il détermine toutefois les conditions auxquelles de telles données a priori exclues pourraient néanmoins être recueillies, soit dans le respect des motifs de justifications prévus aux articles 195 et 197 du titre X du Code. La récolte de ces données doit poursuivre une finalité légitime, être justifiée par des motifs sérieux, et ne pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre la finalité poursuivie par le bailleur. »* (cf. pages 13 et 14 des commentaires)

On peine vraiment à comprendre ce qui pourrait impacter la relation locative dans les notions ici énoncées : *l'âge, l'origine ethnique, un extrait du casier judiciaire, les références, la profession, l'état de santé mentale ou physique.*

En outre la notion de *motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie* est terriblement floue et ne pourra être appréciée que par un juge. Quand on sait le faible taux de plaintes déposées en matière de discrimination au logement (dont les causes sont aujourd'hui bien identifiées par UNIA : le dépôt d'une plainte apparaît comme inefficace pour le candidat locataire victime de discrimination, elle ne constitue pas une aide directe pour lui, elle comporte des risques et/ou semble complexe et les preuves restent difficiles à réunir), on ne peut que craindre qu'il en soit de même ici. Encore un motif pour supprimer purement et simplement ce « *à moins que* ».

- **Article 200 ter, §2 amendé:** *“Aucune autre donnée relative au preneur ne peut être recueillie par le bailleur, que ce soit au stade précontractuel ou contractuel. ~~à moins que la demande poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie...~~”*

2. Les règles communes à tous les baux d'habitation (chapitre 2)

2.1. Informations précontractuelles (article 217)

Ces renseignements ont pour objectif d'informer au mieux le candidat locataire sur le logement qu'il convoite. Il doit pouvoir, en toute connaissance de cause, choisir de signer le contrat ou pas. La liste des informations précontractuelles prévue dans le projet d'ordonnance n'est pas complète, il manque des données précieuses sur les charges privatives dont le candidat locataire doit déjà pouvoir disposer à ce stade.

- Nous proposons **d'amender l'article 217** de la manière suivante (modifications en gras) :

Article 217 §1er. ~~Sans préjudice de l'article 1716 du Code civil et à toute autre information requise par des dispositions légales particulières,~~ le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes:

1° la description précise du logement ;

*2° le montant du loyer, **ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;***

3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité.

4° l'énumération et le montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base de frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

5° le certificat de performance énergétique ;

6° le mode de gestion de l'immeuble.

Le maintien, en l'état, de l'article 1716 du Code civil, est source d'incohérence. D'un côté, le bailleur est tenu de fournir, au stade précontractuel, la liste des informations énumérées ci-dessus, mais par ailleurs, dans les annonces de mises en location (affichettes, immoweb...), il peut se contenter d'informer les candidats sur le loyer et les charges communes seulement, conformément à l'article 1716. Le projet d'ordonnance parle d'un arrêté qui pourrait être pris ultérieurement pour préciser le contenu des annonces. Nous ne voyons pas le sens de cet arrêté. L'article 1716 peut être amendé dès maintenant de sorte qu'il s'adapte aux nouvelles dispositions régionales.

- **Il y a lieu de prévoir un paragraphe 2 à l'article 217** (copie de l'article 1716 du Code civil, sauf modification en gras)

*“Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent **les informations visées au paragraphe 1^{er}**. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros.*

Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article.

La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la nouvelle loi communale, à l'exception du §5."

2.2. Informations contenues dans le bail (article 218)

Nous estimons que des données importantes concernant les charges communes et privatives doivent figurer impérativement dans le bail, pour éviter de mauvaises surprises au locataire.

- Nous proposons **d'amender l'article 218§1** (modifications en gras) :

Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités:

1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;

2° la date de prise de cours du bail;

3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail ;

4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant de charges privatives ou communes ;

5° l'énumération et le montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base de frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges) ;

Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés.

6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou tout autre code d'identification.

Par ailleurs, il n'est pas rare que des locataires peinent à se domicilier dans le bien loué - malgré l'obligation qu'à la commune d'inscrire, même provisoirement ! – parce que le bien n'est pas considéré comme un logement du point de vue de l'urbanisme (autre affectation, subdivision irrégulière...). Le locataire n'a pas à assumer d'éventuelles irrégularités urbanistiques.

- Nous proposons **d'ajouter un point 7**, à l'article 217§1 : ***7° si le bien mis en location porte sur un logement que le preneur affecte à sa résidence principale dans les conditions visées à l'article 234, le bailleur s'assure que l'affectation urbanistique est conforme.***

BAIL-TYPE (article 218§4)

Le bail-type doit avoir valeur obligatoire et pas indicative. Ce bail-type doit s'imposer à tous pour : éviter la multiplicité des modèles en circulation ou les contrats incompréhensibles et donc difficilement interprétables, lutter contre les clauses abusives trop fréquentes, mieux informer les parties de leurs droits et obligations et établir, au niveau régional, un cadastre des loyers (ou recueillir d'autres données standardisées, précieuses pour le traitement statistique).

L'élaboration du bail-type doit revenir à un organe de représentation paritaire (bailleurs/locataires). L'expérience des commissions paritaires locatives, menée entre 2006 et 2007 à Bruxelles, a montré qu'il était possible de négocier paritairement un bail-type. Pourquoi l'avoir ignoré ?

- **Article 218§4** : ***“le gouvernement arrête un modèle de bail-type obligatoire.”***

2.3. Etat du bien loué (article 219)

- Article 219§4 : la notion de caducité est mal choisie car elle renvoie à un événement indépendant de la volonté des parties ;
- Le législateur régional aurait pu prévoir une gradation dans les sanctions. Le cas du marchand de sommeil récidiviste (article 219§5) n'implique pas plus que la nullité de plein droit ;

Bien que, dans cette section, le législateur régional ait déjà travaillé à renforcer l'articulation entre action civile et action administrative de la DIRL, en précisant, par exemple, ce qu'il advenait du bail en cas d'interdiction de mise en location, il nous semble que le législateur aurait pu aller plus loin en créant des ponts entre justice de paix et inspection du logement, d'autant qu'il est question d'intégrer les dispositions du bail dans le Code du logement pour en faire un véritable code d'habitation.

Ainsi, il nous semblerait pertinent que les rapports de la DIRL acquièrent valeur probante auprès de la justice de paix. On sait qu'aujourd'hui, ces rapports n'arrivent pas toujours entre les mains du juge de paix ou si c'est le cas, ne sont pas toujours pris en considération, notamment parce que décriés pour leur qualité. Mais le juge lui-même doit souvent procéder à des expertises pour apprécier la situation. Des experts qui ne maîtrisent pourtant pas les normes du Code du logement comme les enquêteurs de la DIRL.

Autre argument, souvent utilisé "à charge" : les rapports ne sont pas établis de manière contradictoire et ne disent pas qui, du bailleur ou du locataire, est responsable de l'état du logement. Il nous semble pourtant évident que ces rapports d'enquête donnent des indications précieuses sur la nature et les causes des problèmes relevés, ce qui devrait permettre au juge de déterminer (au même titre qu'une expertise externe) les responsabilités de chacun.

- **Nous plaidons donc pour l'introduction d'un nouvel alinéa au §3 de l'article 219, entre les alinéas 2 et 3 :**

"Sauf preuve contraire, les rapports réalisés par le Service d'inspection régionale du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale font foi."

2.4 Etat des lieux (article 220)

Le modèle d'état des lieux arrêté par le gouvernement doit être obligatoire. Un état des lieux imprécis rend difficile l'interprétation d'une situation conflictuelle en fin de bail. Par ailleurs, certaines données devraient impérativement se retrouver dans cet état des lieux. C'est un avis partagé par le centre d'appui socialEnergie de la FDSS qui souligne que : *"les relevés de consommation posent régulièrement problème. En imposant des relevés de compteurs ainsi qu'une identification desdits compteurs, des anomalies pourraient être plus rapidement détectées et résolues. Ceci aurait pour effet de réduire le nombre de litiges et de faciliter leur résolution et d'éviter de générer de dettes énergétiques importantes chez les locataires."*

- Nous suivons la FDSS qui propose **d'amender l'article 220§1, alinéa 2** :

*“Conformément à l'article 1730, §1 du Code civil, les parties dressent un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs, en ce compris en cas de sous-location. **Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des indices/index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.**”*

- **l'article 220§2 doit lui aussi être modifié** :

*“Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur **obligatoire.**”*

2.5. Travaux en cours de bail (article 221) ¹

Les dispositions prévues à l'article 221 ne devraient pas s'appliquer aux baux de courte durée. D'une part, parce qu'il ne nous semble pas justifié que le locataire se voit imposer des travaux, qui risquent d'ailleurs d'engendrer une réduction de jouissance dans un logement qu'il va occuper pour un temps limité. D'autre part, parce que bien qu'étant obligé d'en subir les désagréments, il risque de n'en tirer aucun avantage (réduction de sa facture énergétique par exemple), vu la durée du bail. Au demeurant, le bailleur pourrait attendre le renouvellement du bail pour exécuter les travaux. L'article 221§1 parle de travaux exécutés maximum une fois par triennat. Est-ce que l'ordonnance sous-entend alors l'exclusion des baux de courte durée ? Ce n'est pas clair.

➤ **Article 221, § 1^{er}** : *“Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil et à condition que le bail ait été conclu pour une durée égale ou supérieure à neuf ans, le bailleur a le droit...”*

Comme ces travaux sont susceptibles d'impliquer une révision du loyer, il faut que celle-ci soit encadrée par le gouvernement et ne soit pas laissée à l'appréciation des parties. **Le locataire n'est pas en mesure de pouvoir négocier son loyer.** Par ailleurs, dans les principes-directeurs de la régionalisation du bail, il était écrit que les travaux devaient *“contribuer à diminuer les charges et/ou augmenter le confort du locataire”*. Cette considération n'est pas du tout concrétisée dans le projet d'ordonnance.

➤ Le Gouvernement doit pouvoir encadrer les éventuelles révisions de loyer, en fonction de la nature et du coût des travaux réalisés, mais aussi de potentielles économies d'énergie dont pourrait bénéficier le locataire (au travers d'une grille). En cas de désaccord entre les parties, la ou les commission(s) paritaire(s) locative(s) dont nous espérons toujours la création, pourrai(en)t être habilitée(s) à intervenir.

Nous attirons encore votre attention sur le fait que le projet d'ordonnance ne prévoit pas de sanction en cas de dépassement de la durée des travaux. Nous proposons d'en ajouter une, en nous basant sur les dispositions de l'article 1724 du Code civil relatif aux réparations urgentes et nécessaires :

¹ Nous voudrions encore attirer l'attention sur les risques de conflit entre l'article 221 et l'article 240 qui traite de la révision du loyer, dans l'hypothèse où le bailleur réalise quand même des travaux (qui font augmenter la valeur locative du logement de 10%), bien que le locataire s'oppose à une augmentation de loyer.

D'un côté (article 221), il faut l'accord préalable du locataire pour une augmentation de loyer, augmentation qui fait suite à la réalisation de travaux dans le bien, de l'autre (article 240) et à défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder cette revalorisation du loyer. Il semble difficile pour un locataire qui aurait refusé l'augmentation du loyer (préalablement à la réalisation des travaux) de le prouver. Le bailleur pourrait forcer l'exécution des travaux, et ensuite demander au juge d'accorder l'augmentation de loyer si la valeur locative du bien a augmenté de 10%. Se pose d'abord la question de l'estimation de cette augmentation de 10% de la valeur locative du bien. Ensuite, dans cette situation, le locataire devrait pouvoir disposer d'une preuve formelle indiquant son refus.

L'article 221§2 précise que les parties peuvent convenir DE FACON EXPRESSE et préalablement à l'exécution des travaux que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer. Même si l'opposition du preneur fait l'objet d'un écrit, le juge refusera-t-il d'accorder l'augmentation de loyer demandée par le bailleur lorsque la valeur locative du bien est estimée à plus de 10% ? Dans cette hypothèse, quel est encore le sens de l'article 221 ?

- ajout d'un paragraphe §3 à l'article 221 : *“Si la durée des travaux excède celle prévue par le gouvernement à l'article 221§1, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer jusqu'au terme des travaux.”*

- la notion de réduction de jouissance déraisonnable mériterait d'être précisée.

2.6. Loyer, charges et indexation (articles 224 et 225)

INDEXATION (article 224§1)

Nous demandons la révision de cette article, de manière à supprimer le principe qui permet au propriétaire de réclamer jusqu'à trois mois d'indexation précédent sa demande. L'effet rétroactif n'est pas justifié : le bailleur indexe le loyer à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. S'il omet de le faire au moment opportun, il en assume seul la responsabilité. Nous proposons de réduire l'effet rétroactif à 1 mois, pour s'assurer que l'indice du mois soit effectivement publié et disponible.

➤ **Art.224 §1 amendé** : *“Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil, tel qu'applicable en Région de Bruxelles-Capitale. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour ~~les trois mois~~ le mois précédant celui de la demande. »*

CHARGES (article 224§2)

Nous demandons que le décompte des charges ait lieu au moins annuellement pour éviter au locataire de mauvaises surprises.

➤ **ajout d'un paragraphe 3, à l'article 224** : *“Sans préjudice des dispositions prévues à l'article 1728ter du Code civil, les charges réelles doivent faire l'objet d'un décompte annuel envoyé au locataire dans les trois mois suivant la période concernée.”*

GRILLE INDICATIVE DE LOYERS (article 225)

Le RBDH rejette la grille en discussion actuellement au sein du gouvernement :

- son élaboration, sur base d'un échantillon de loyers dont nous doutons de la représentativité (notamment les sous-catégories par quartier, problème déjà évoqué précédemment par rapport aux travaux de l'observatoire) ;
- son élaboration encore, qui n'a fait l'objet d'aucune concertation paritaire ;
- son contenu : du fait du trop faible lien avec la qualité du logement (résumé à l'année de construction et à la présence ou à l'absence de double vitrage), alors que **les défauts de qualité du logement** devraient être sanctionnés par une diminution de la valeur du bien.
- le risque inflationniste sur les loyers : la grille surévalue les loyers des logements modestes (référence à la médiane). Il y a un risque que cette grille, lors de sa diffusion, entraîne une augmentation des loyers de ces logements-là justement. Et justement : *la grille « doit être pensée d'une manière telle qu'elle s'applique principalement au segment du logement modeste »*. Elle devrait offrir une base de comparaison pour les loyers demandés dans des quartiers où sont habituellement situés les logements de ce segment (demande de la plate-forme logement, avis du Conseil économique et social et alignement du CCL sur cet avis).

Pour ce qui est de **la fixation et de la révision du loyer**, le RBDH défend les positions adoptées par la plateforme logement qui vous ont déjà été communiquées et sont par ailleurs accessibles sur le site : www.plateformelogement.be, rubrique “revendications pour lutter contre les loyers abusifs”.

! ARTICLE 241 (section 3, baux de résidence principale)

Il s’agit là d’un article réellement intéressant, devenu même indispensable vu les ouvertures prévues en matière de baux de courte durée, mais malheureusement inapplicable tel qu’il est rédigé ; les locataires n’ayant pas les moyens de connaître le loyer précédent. Imposer au bailleur de fournir une copie du bail précédent permettrait au locataire de vérifier d’abord que le bail précédent était aussi de courte durée et ensuite, la hauteur du loyer. Mais rien ne permet de vérifier qui du preneur ou du bailleur est à l’origine du congé (l’art.241 ne s’appliquant qu’en cas de congé donné par le bailleur). Impossible également de déterminer si on arrive en fin de la période de 9 ans durant laquelle le loyer ne peut être augmenté...

Pour le RBDH, il est pourtant crucial de rendre cet article opérant, compte tenu des nouvelles dispositions régissant les baux de courte durée. Cette « contrepartie » est indispensable pour limiter les risques inflationnistes qui découlent inévitablement de l’assouplissement du régime du bail de courte durée.

De plus, n’y aurait-il pas lieu d’appliquer cet article aux baux étudiants et aux baux de colocation ? Précisément, les baux étudiants, réputés conclus pour 12 mois, qui ne régissent pas la résidence principale de l’étudiant, risquent d’être fortement concernés par des augmentations de loyer, *annuelles*, même si le bien mis en location ne fait l’objet d’aucune rénovation. Nous craignons alors que des bailleurs en fin de bail, choisissent de donner le congé plutôt que de renouveler le bail avec le même preneur, afin de pouvoir revaloriser le loyer.

Finalement, les conséquences sur le marché sont identiques, que l’on soit dans le régime du bail de résidence principale, ou dans celui du bail étudiant ou encore de la colocation. Les régimes facultatifs, pour lesquels les bailleurs peuvent librement opter, méritent également d’être soumis à ces éléments qui encadrent la révision du loyer, afin de limiter les risques de dérives.

- **Aussi, pour le RBDH, il y a lieu de rapatrier la « section 3. Révision du loyer et des charges » vers le « chapitre 2. Règles communes à tous les baux d’habitation ».** Nous ne voyons pas pourquoi les régimes optionnels ne s’aligneraient pas sur ces dispositions. De plus, cela limiterait l’incertitude juridique qui les entoure (par exemple dans le cas d’un colocataire qui ne fixerait pas sa résidence principale dans le bien pris en colocation).

2.7. Aliénation du bien loué (article 229)

L'article 229 reprend les dispositions prévues actuellement à l'article 9 du Code civil.

En cas de vente du logement, il impose la subrogation de l'acquéreur aux droits et obligations du bailleur quand le bail est enregistré, mais pas quand il ne l'est pas.

Ainsi, quand le bail n'a pas été enregistré, l'acquéreur peut mettre fin au contrat sans devoir respecter les délais de préavis légaux.

C'est donc le locataire qui supporte les conséquences de l'absence d'enregistrement, obligation pourtant à charge du bailleur. Cette différence de traitement est inacceptable.

Nous proposons de supprimer la version actuelle de l'article 229 (les 3 alinéas) et de la remplacer par la formule suivante :

- **Article 229 amendé : *“En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.”***

2.8. Cession de bail et sous-location (article 230)

CESSION DE BAIL (article 230, §1 à 4)

L'article 230§1 à 4 constitue un durcissement de la législation actuelle sur la cession de bail. En effet, si le code civil l'interdit dans les baux de résidence principale (sauf accord écrit et préalable du bailleur, article 4 de loi actuelle sur les baux de résidence principale), il l'autorise par contre dans les baux de droit commun (article 1717). Le projet d'ordonnance prévoit, a contrario une interdiction généralisée. A noter que, paradoxalement, la version de l'avant-projet approuvée en première lecture assouplissait la cession de bail dans le régime des baux de résidence principale.

Mais le gouvernement régional va encore plus loin. Si quand bien même, le bailleur a autorisé la cession de bail, il pourra néanmoins encore s'y opposer au moment où un projet de cession lui est présenté par le locataire. Et s'il ne répond même pas à la demande, la cession sera réputée refusée (§2). Ce qui va complètement à contre-courant de l'esprit qui avait animé le législateur régional au moment de la réforme du Code du logement, où l'absence de décision de la part de l'administration dans les délais prescrits est désormais considérée comme une acceptation et non plus comme une décision implicite de rejet.

- **Nous demandons qu'en matière de cession de bail, le législateur régional s'en tienne aux dispositions prévues dans le Code civil et privilégie le statu quo.**

SOUS-LOCATION (article 230§5)

La sous-location a subi elle aussi les mêmes affres que la cession de bail. Si l'article 230§5 prévoit que le preneur peut sous-louer le bien, c'est uniquement avec l'accord du bailleur et ce, tant dans les baux de droit commun, que dans les baux de résidence principale. C'est donc à nouveau un pas en arrière pour les baux de droit commun, qui concernent nombre d'étudiants qui justement... demandaient l'assouplissement du régime de la sous-location pour permettre des départs facilités à l'étranger par exemple (Erasmus...).

La faculté de sous-louer un logement doit être autorisée par l'ordonnance, dans la mesure où le locataire principal reste lié par ses obligations contractuelles, notamment le paiement du loyer. Le bailleur ne devrait dès lors pouvoir s'y opposer que dans des cas limités, par exemple la volonté du sous-locataire de se domicilier dans le bien (alors que le locataire principal n'y est pas lui-même domicilié) ou encore la taille du logement, qui peut être jugée inadaptée à une sous-location partielle...

- **Article 230§5, alinéa 1 : "Le preneur peut sous-louer le bien loué. ~~avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.~~"**
- **Article 230§5, alinéa 2 : "Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. **Le bailleur peut s'opposer au projet, en s'appuyant sur une justification expresse et sérieuse, notamment le****

changement de destination du bien loué pour l'affecter à la résidence principale du sous-locataire."

- **Article 230§5, alinéa 4** (concerne les sous-locations dans un bail de résidence principale): *il peut sous-louer une partie de ce bien ~~avec l'accord du bailleur et~~ à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale."*

3. Baux de résidence principale (chapitre 3)

3.1 Durée du bail/préavis (articles 237 à 239)

BAUX DE 9 ANS – INDEMNITES DEGRESSIVES (article 237§5, alinéa 2)

Nous demandons la suppression des indemnités dues par le preneur pour lesquelles nous ne voyons aucune justification légitime. 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.

Rappelons que ce dispositif date de 1991. Mais, peut-on aujourd'hui encore se référer aux réalités d'il y a plus de 25 ans ? Le législateur a estimé, **en 1991**, que des indemnités en cas de départ anticipé du locataire se justifiaient lors du premier triennat, (équivalentes à 3, puis 2, puis 1 mois de loyer). Depuis lors, les loyers ont augmenté, bien plus que l'indice santé et l'écart ne cesse de se creuser. Aujourd'hui, avec un loyer moyen de plus de 700€ à Bruxelles, 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... En effet, n'oublions pas qu'intégrer un nouveau logement a aussi un cout, lourd ! : 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 !

Enfin, la logique qui voudrait que ces indemnités servent à financer d'éventuels travaux de remise en état/rafraichissement du bien, a priori imprévus (le bailleur ne les envisageant que dans 9 ans) nous étonne également. En effet, après à peine un an d'occupation, ces éventuels travaux seront probablement très minimes, voire inexistant, dans tous les cas, moins chers que les trois mois de loyer dus. Quel sens donner alors à cette dégressivité ? S'agit-il seulement de « moraliser » la relation locative en sanctionnant le locataire qui souhaite prendre congé avant terme ?

- **Propositions d'amendement, article 237§5, alinéa 2 : *“toute fois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a le droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.*—Remplacé par : *“il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois. **Aucune indemnité n'est due dans le chef du preneur.**”***

CONTRE-PREAVIS (article 237§5, alinéa 3)

Le contre préavis d'un mois donné par le locataire doit être applicable, non pas seulement dans le cas d'un congé anticipé donné par le bailleur, mais également dans le cas d'un congé notifié par le bailleur en fin de bail. Les deux situations sont sensiblement les mêmes pour le locataire. Si ce dernier a trouvé un autre logement, il doit pouvoir se libérer de ses obligations dans des délais relativement courts.

- **Proposition d'amendement, article 237§5, alinéa 3** : *“lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 1 à 4, le preneur peut, lui aussi, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois...”*

BAUX DE COURTE DUREE (article 238)

Nous sommes choqués par les nouvelles dispositions prévues pour les baux de courte durée. Les prorogations multiples autorisées par le législateur et la faculté de résiliation accordée au bailleur constituent des régressions par rapport au droit au logement. Nous rappelons que le bail de courte durée constitue un régime d'exception par rapport au bail de 9 ans, plus protecteur. Etant donné son caractère exceptionnel, il doit au moins être garanti un temps. Or, le gouvernement détricote cette garantie minimale et les risques qui en découlent sont multiples.

D'abord, une facilité pour le bailleur de ne pas renouveler un contrat pour « n'importe quel motif », une phase-test qui peut se prolonger jusqu'à 3 ans ! Durant cette période, le locataire qui aurait signé un très court bail risque à tout moment de ne pas voir son bail reconduit et donc de perdre son logement. Largement insécurisant alors qu'il s'agit bien de la résidence principale du preneur (que le législateur se doit de protéger). Avec des baux conclus pour quelques mois seulement, on est plus proche d'une occupation temporaire... La stabilité recherchée par le locataire est fortement mise à mal.

Elle l'est encore plus, dès lors que la résiliation anticipée du bail de courte durée par le bailleur est autorisée. Le régime des baux de courte durée est censé être un régime d'exception, moins favorable au locataire que le bail de 9 ans. Pour cette raison, le temps court doit au minimum être garanti au locataire, il est donc inacceptable que le bailleur puisse y mettre fin avant terme.

On comprend du texte de l'Ordonnance que le bailleur peut désormais résilier unilatéralement et anticipativement le bail pour un seul motif : celui de l'occupation personnelle. L'occupation personnelle du bailleur ne constitue pas, à nos yeux, une garantie suffisante. On sait que c'est le motif qui est le plus utilisé, parmi les dispositions actuelles régissant la résiliation anticipée des baux de 9 ans, par des bailleurs de mauvaise foi pour contourner les dispositions existantes. C'est, en effet le motif le plus difficilement contrôlable par le locataire évincé. Les risques de dérives seront d'autant accrus si c'est la seule option pour le bailleur de résilier anticipativement...

Sur la forme, nous estimons que les dispositions telles qu'elles ont été rédigées sont difficilement intelligibles pour l'utilisateur.

Précisément, « Les §§ 3 et 4 de l'article 237 ne sont pas applicables à ce bail » renvoient donc à ce que le bailleur ne peut pas faire en matière de résiliation anticipée. Rien n'est, par contre, indiqué sur ce qu'il peut faire, il n'est pas stipulé que le §2 de l'article 237 (mettre fin au bail pour occupation personnelle) s'applique.

Pire encore, la phrase qui précède : « il peut être résilié à tout moment par les deux parties moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer » introduit, au

minimum, une interrogation : le bailleur peut-il limiter le préavis à trois mois, en cas de volonté de rompre le bail pour occupation personnelle ? Au pire, on craint que cette disposition puisse être interprétée très dangereusement par les bailleurs, estimant être en droit de mettre fin au bail à tout moment et sans motif (si elle est lue sans tenir compte de la phrase suivante, indiquant que « Les §§ 3 et 4 de l'article 237 ne sont pas applicables à ce bail »).

Signalons aussi que le Conseil d'Etat signale un désaccord entre l'exposé des motifs et le texte de l'ordonnance et, une difficulté dans l'application telle quelle des dispositions prévues pour la résiliation anticipée des baux de 9 ans, transposées aux baux de courte durée. Aucune correction n'est apportée au texte suite à cet avis.

En outre, la multiplication des baux de courte durée amène inévitablement un risque d'inflation des loyers. Bien qu'interdites lorsque le congé est donné par le bailleur, les possibilités de réévaluer le loyer entre deux baux de courte durée sont accrues. On connaît les difficultés liées à l'application effective de cette interdiction (cf. page 9). L'une des vertus du bail de 9 ans, vantée à son adoption, était bien de limiter les augmentations de loyers anarchiques. Sans véritable encadrement du marché, il est d'autant plus indispensable d'éviter tout retour en arrière en la matière. La situation du locataire sur le marché locatif bruxellois s'étant nettement détériorée depuis 1991.

En assouplissement à l'extrême ce régime d'exception, le législateur déforce le bail de 9 ans et risque de provoquer un recours massif aux baux de courte de durée.

Le législateur a omis de prévoir une durée minimale au bail de courte durée. Or, il y a une logique à le faire pour coller aux délais de préavis (3 mois) en fin de bail.

Pour toutes ces raisons, nous plaidons pour un retour à la situation initiale en matière de prorogation (une prorogation maximum) et réservons la possibilité de résiliation anticipée du contrat au preneur seulement.

Propositions d'amendements :

➤ **Article 238, alinéa 2 :**

*“Par dérogation à l'article 237, §1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans. **Il ne peut être prorogé qu'une seule fois**, mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.”*

➤ **Article 238, alinéa 3 réécrit : “Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de 3 mois mais sans indemnité. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée.”** Il y a lieu de supprimer l'alinéa 4 : “les §§ 3 et 4 de l'article 237 ne sont pas applicables à ce bail. ”

➤ **Article 238, nouvel alinéa : “La durée du bail de courte durée ne peut être inférieure à trois mois.”**

3.2 Garantie locative (articles 248 et 249)

Nous défendons de longue date la création d'un **fonds régional de garantie locative**.

Celui-ci devrait :

- être universel, condition de base pour assurer sa viabilité financière (répartition des risques), activer la solidarité et éviter les phénomènes de discrimination ;
- permettre la constitution progressive de la garantie ;
- introduire un mécanisme de portabilité, pour faire suivre la garantie au fil des locations ;
- assurer l'indemnisation des bailleurs, même si la garantie n'a pas été entièrement constituée...

Ce n'est pas l'option retenue actuellement par le gouvernement.

Un arrêté visant à élargir les conditions d'accès au Fonds du Logement est en cours d'adoption.

Le gouvernement a par ailleurs opté pour une étude de faisabilité visant la création d'un fonds mutuelliste via le fonds du logement. Cette étude pourrait par ailleurs comporter un volet prospectif pour explorer la piste d'un fonds universel.

Bref, le fonds de garantie, ce n'est pas pour demain.

Le gouvernement bruxellois a choisi, dans le projet d'ordonnance, de ne pas toucher aux dispositions de la loi de 2007, ce que nous ne comprenons pas car leur applicabilité est plus que bancale : garantie bancaire inexploitée, utilisation d'autres formes de sûretés pour détourner les dispositions de la loi, garanties de main à main comme pratique courante, ...

En attendant la création d'un fonds régional de garanties locatives (qui reste hypothétique!), il y a eu d'aménager le dispositif actuel pour lui permettre d'être opérant.

NOS PROPOSITIONS :

A. Les modalités de constitution de la garantie locative doivent être limitées et encadrées. Aujourd'hui, certains bailleurs demandent la garantie sous forme d'assurances-vie (Korfine) ou de dépôt d'obligations, ou autre encore, pour contrer la limite des deux mois et demander plus. Ces formes de sûretés, non réglementées, doivent être interdites ;

- **Amendement, article 248§1^{er} : ~~Si, indépendamment des sûretés prévues notamment à l'article 1752 du Code civil,~~ Le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, **à l'exclusion de toute autre.****

B. Le système actuel créé de l'iniquité entre les locataires qui peuvent mobiliser leur garantie en une fois sur compte bloqué et ceux qui devraient pouvoir la constituer progressivement. Ces derniers, avec des moyens plus limités, doivent reconstituer une garantie équivalente à trois mois de loyer, alors que pour les autres, elle est limitée à deux mois. Rien ne justifie cette différence de traitement. Pourquoi, dans ce cas, les bailleurs pourraient-ils espérer une indemnisation plus importante ? Pourquoi les plus pauvres doivent-ils produire un effort financier plus grand, même réparti dans le temps ? Nous demandons que dans tous les cas, le montant de la garantie soit limité à deux mois de loyer ;

➤ **Amendement, article 248§1^{er}** : le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, **à l'exclusion de toute autre**. Celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux ~~ou trois mois~~ de loyer. ~~Selon la forme de la garantie locative.~~

Les précisions prévues aux paragraphes suivants deviennent inutiles :

~~§3: "Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer. Les intérêts..."~~

~~§4 "Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, qu'il s'engage, le cas échéant, à la reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum.~~

~~§5 Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.~~

C. Les pratiques de cautionnement des CPAS restent source de problème, car ce qui est couvert par la caution varie fort d'un CPAS à l'autre, certains refusant par exemple de couvrir les arriérés de loyer. Le CCL l'a mentionné également dans son avis du 30 septembre 2016. Pour permettre d'harmoniser les pratiques et faire en sorte de couvrir toutes les obligations contractuelles, il semblerait opportun d'introduire le mécanisme du cautionnement dans les formes possibles de constitution de la garantie.

➤ **Article 248§2 amendé :**

Les garanties mentionnées au paragraphe 1er peuvent prendre, au choix du preneur, **trois quatre** formes:

1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière

2° une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie

3° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière

4° le cautionnement par un tiers.

D. Ce n'est un secret pour personne, la garantie bancaire est très peu utilisée. Et pourtant, en l'absence d'un fonds de garanties universel, la garantie bancaire reste théoriquement un dispositif porteur : prêt à taux zéro, constitution progressive de la garantie, remboursement sur une période de trois ans (plus que le Fonds du logement), formulaire neutre...

Mais les banques n'en veulent pas malgré un arrêt de la cour constitutionnelle du 1^{er} septembre 2008 (n°130/2008) qui avait rejeté leur recours en annulation. Pour éviter de faire ce que la loi exige d'elles, les banques imposent, comme mécanisme dissuasif, des frais de dossier pouvant atteindre 250€...

Si la Région s'estime compétente pour déterminer les modalités de constitution de la garantie bancaire (tout le §4 de l'article 248), en copiant/collant les dispositions fédérales de la loi de 2007, alors pourquoi ne pourrait-elle pas interdire aux banques, les frais de dossier ?

- **Amendement, article 248§4, ajout d'un alinéa : "l'institution financière ne peut demander aucun frais de dossier au preneur qui opte pour une garantie bancaire".**

E. Autre problème et pas des moindres : les garanties de main à main. En 2009², le service de lutte contre la pauvreté affirmait qu'à Bruxelles, 1/3 des garanties étaient entre les mains du bailleur, en toute illégalité. On imagine que la situation n'a pas dû beaucoup évoluer depuis. Pour nous, cette pratique illégale (garanties, en plus, difficilement récupérables en fin de bail) doit être sanctionnée. En tout cas, la sanction doit avoir un effet dissuasif.

- **Nouvel article 249§1 :**

1° Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et ~~s'abstient de la placer de la manière prévue~~ ce, malgré les obligations prévues à l'article 248§2, le preneur adresse une mise en demeure au bailleur, par voie recommandée, demandant la restitution de sa garantie dans un délai d'un mois, en vue de la déposer sur un compte individualisé, mentionné à l'article 248§2, 1°.

Le bailleur est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci avec comme minimum le taux légal.

A défaut d'exécution, le Juge de paix impose la restitution de la garantie, majorée d'intérêt au taux légal, ainsi que son dépôt sur un compte individualisé au nom du preneur. Le juge peut accorder une indemnité au preneur d'un montant équivalent à 6 mois de loyer. (NB : par cette indemnité forfaitaire, le but est bien de dissuader les bailleurs de mettre la garantie en poche).

2° Si en fin de bail, le bailleur est toujours en possession de la garantie, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci avec comme minimum le taux légal. (NB : cas de figure où le locataire n'a rien entrepris pour récupérer la garantie en cours de bail).

²Rapport bisannuel

4. Régimes spécifiques : le bail étudiant (ch. 4) et la colocation (ch. 5)

REGIMES OPTIONNELS

Nous sommes interpellés par le caractère facultatif, optionnel de ces deux régimes. Les articles 253§1 et 257 précisent bien que les dispositions particulières relatives au bail étudiant et à la colocation ne “*s’appliquent que pour autant que les parties y consentent.*”

On ne le répètera jamais assez, le marché locatif est déséquilibré et la marche de manœuvre, de négociation du locataire est extrêmement faible. Les règles prévues par l’ordonnance sont de nature impérative, on s’étonne donc, qu’au milieu de ce corpus impératif, interviennent subitement deux régimes facultatifs. Dans l’hypothèse où ces régimes spécifiques apporteraient de véritables avantages aux étudiants et aux colocataires (et pour la colocation, nous en doutons), comment s’assurer que le bailleur accepte de les *choisir* ? Le choix lui revenant, *in fine*, il est plus que probable que le régime qui conviendra le mieux au bailleur soit celui qui s’appliquera...

Ainsi, si l’étudiant n’affecte pas le logement à sa résidence principale, le bailleur pourrait opter pour le régime de droit commun (plutôt que pour le bail étudiant), dans lequel la durée du bail n’est pas réglementée, pas plus que les éventuelles révisions de loyer ou encore les modalités de fin de bail (congé, préavis...). En effet, dans le régime de droit commun, il appartient aux parties de fixer ces règles par convention, si tant est que le locataire ait son mot à dire !

Dans l’hypothèse - sans doute bien moins fréquente - où l’étudiant affecte le bien à sa résidence principale, le bailleur pourrait être tenté de privilégier un bail de courte durée, vu les nouvelles dispositions prévues dans l’ordonnance régionale : résiliation anticipée autorisée dans le chef du bailleur, délai de préavis de trois mois pour le locataire et indemnité d’un mois, alors que dans le bail étudiant le préavis est réduit à 2 mois sans indemnité.

Par ailleurs, si la solidarité entre les colocataires (signature d’un seul contrat à plusieurs preneurs) ne suffit pas à emporter l’entrée dans le régime de la colocation, le bailleur pourrait alors privilégier le régime de droit commun (dans le cas où aucun colocataire ne fixe sa résidence principale dans le bien) très peu réglementé nous l’avons dit, mais qui lui permettrait à tout le moins de mettre fin au contrat de manière anticipée³. En outre, qu’advierait-il dans ce cas du colocataire qui souhaiterait quitter anticipativement la colocation ?

Il nous semble que la réflexion qui a mené le gouvernement à adopter ces régimes n’est pas aboutie. Fixer un cadre protecteur (si c’est bien ainsi qu’il faut comprendre le sens de ces régimes spécifiques ?) pour permettre ensuite de s’en écarter, n’est pas un bon signal.

³D’après l’avant-projet d’ordonnance, le bailleur ne pourrait mettre fin au bail anticipativement, dans le régime de la colocation, que dans l’hypothèse où la moitié au moins des colocataires décide de partir.

CONCERNANT PLUS SPECIFIQUEMENT LE BAIL ETUDIANT

- L'avant-projet d'ordonnance ne règle pas le sort de la garantie locative dans le bail étudiant, hors résidence principale. Dans le bail de droit commun, aucune règle ne régit la garantie locative ! Les fédérations étudiantes demandaient, elles, à l'encadrer ;
- Le législateur semble avoir oublié que de nombreux colocataires sont aussi étudiants. Comment sont articulés les deux régimes ? ;
- Voir en outre le point évoqué page 12 sur les révisions de loyer.

CONCERNANT PLUS SPECIFIQUEMENT LA COLOCATION

- **Article 260§7** : le colocataire sortant est délié de ses obligations s'il a trouvé un remplaçant ou s'il peut démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. N'y aurait-il pas lieu de préciser ce que l'on entend par "*recherche active et suffisante*" ? (Présentation de candidats ? Echanges de mails ?....)
- Pourquoi ne pas avoir encadré les révisions de loyer dans le régime de la colocation et régler le sort de la garantie locative (hors résidence principale) ?
- Le gouvernement pourrait proposer un modèle-type (indicatif) de pacte de colocation.

5. Le bail glissant (chapitre 6)

Nous réitérons à nouveau nos réserves par rapport au bail glissant pour lequel nous ne voyons guère d'intérêt comparé au système AIS. De plus, la forme prévue par le législateur ne nous convainc pas du tout. Dans la version actuelle, aucun bailleur et aucune association n'a d'intérêt à privilégier cette formule.

Du côté des associations, nous pointons les réserves suivantes :

- le législateur a prévu un agrément mais pas de financement ad hoc (or, les expériences liégeoises et françaises montrent que le cout pour l'association est très élevé et doit être subsidié, au risque d'abandon du projet) ;
- l'association ne pourra pas mettre fin au bail, en cas de défaillance du locataire en cours de bail. C'est bien le sens du commentaire de la page 125 : *«le bail de sous-location devra contenir une clause permettant la résolution du bail, mais mobilisable quant à elle exclusivement au terme de la troisième année de bail.»* ;
- ici, l'association assure à la fois la gestion locative et l'accompagnement social. Tout le contraire de ce qui se passe dans le secteur. Ce sont deux métiers distincts qui ne s'improvisent pas.
- Nous nous opposons au droit de regard accordé au bailleur sur les modalités de l'accompagnement social proposé et les objectifs à atteindre. Dans la mesure où le propriétaire ne pourra de toute façon pas s'opposer au glissement, quel sens donner à ce droit de regard ? Au niveau déontologique, cela reste de toute façon inacceptable !

6. Ce qui manque dans le projet d'ordonnance

A. SANCTIONNER LES EXPULSIONS ILLEGALES

Le législateur régional doit poser un geste fort pour sanctionner les bailleurs qui se permettent d'expulser illégalement les locataires. Il s'agit de procédures extrêmement dures et brutales pour les locataires, mis dehors, souvent avec violence, par des bailleurs qui décident, en toute illégalité, de se faire justice eux-mêmes. Voici donc deux arguments forts en faveur de cette intervention. D'une part, il s'agit de la protection du logement du locataire, d'autre part, il s'agit de sanctionner des bailleurs en infraction.

En matière de bail, l'article 1762bis du Code Civil (*la clause résolutoire expresse est réputée non écrite*) impose le passage devant un juge pour éventuellement mettre fin au contrat, en cas de non-respect des obligations par le preneur. Faute civile généralement couplée à une infraction pénale : la violation de domicile. Il n'existe pourtant aujourd'hui aucune sanction civile contre les expulsions sauvages.

Aussi, nous demandons l'introduction d'une sanction forte dans l'ordonnance, à savoir une indemnité équivalant à **18 mois de loyer**.

Il s'agit de la sanction qui est également prévue à l'article 237 §2, paragraphe qui autorise le bailleur à mettre fin au bail, anticipativement, pour occupation personnelle. « *Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.* » Il en va de même pour le §3 qui autorise le bailleur à mettre fin au bail en vue de la réalisation de travaux.

Il nous semble justifier d'aligner la sanction, en cas d'expulsion illégale, sur ce qui est prévu ci-dessus.

Le choix d'un forfait devrait aussi résoudre la difficulté liée à l'estimation des dommages subis en cas d'expulsion illégale.

- Ajout d'un nouvel article, dans le chapitre 2, relatif aux règles communes à tous les baux d'habitation : ***“Le bailleur qui a expulsé le preneur sans titre exécutoire doit au preneur une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.”***

B. INTERDIRE LES PROMESSES DE LOCATION

Nous sommes à nouveau heurtés par les pratiques de certaines agences immobilières qui imposent aux candidats locataires de signer des promesses de bail. Concrètement, le candidat-locataire s'engage à signer ultérieurement le bail (s'il est choisi par le bailleur !!!) et laisse en dépôt une somme d'argent (plusieurs centaines d'euros) qui sera déduite du premier mois de loyer, si le bailleur consent à conclure avec ce locataire-là. La promesse de location vaut pour un temps déterminée.

Pendant ce laps de temps, le locataire est arrêté dans ses recherches, sans savoir s'il sera l'heureux élu. Il n'a pas la possibilité de se désister, quel que soit le motif, sauf à perdre le montant déposé.

- Dans le chapitre 2, il devrait être possible d'ajouter un article qui prévoit qu'aucun frais ne peut être réclamé au preneur avant la conclusion du contrat.

C. ASSURANCE INCENDIE OBLIGATOIRE

Il n'existe pas aujourd'hui d'obligation légale, bien que le bailleur puisse l'exiger par convention. Une proportion limitée de locataires (environ 10% ?) ne sont toujours pas assurés, s'exposant, en cas de dégâts éventuels, à des responsabilités financières très lourdes.