



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Rue Jourdanstraat 45-55  
1060 Bruxelles Brussel

## AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT ET DE LA RÉNOVATION URBAINE DU 30 SEPTEMBRE 2016 SUR L'ORDONNANCE DE LA RÉGIONALISATION DU BAIL D'HABITATION

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale s'est réuni les 2, 9, 17, 23 et 30 septembre 2016 suite à la demande d'avis relative au texte mentionné sous rubrique.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- l'exposé des motifs ;
- la note aux membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- l'avant-projet d'Ordonnance Version 3 – Modifiée – 30 juin 2016 ;
- l'approbation du Gouvernement en 1ère lecture ;
- l'avis de l'Inspecteur des Finances et du Ministre du Budget.

**Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :**

### Remarques générales

1. Le Conseil signale que certains organismes, tels que la SLRB et les SISF, ne peuvent pas être soumis aux nouveaux dispositifs proposés tels que la colocation, le bail étudiant et le bail glissant. Ceci va à l'encontre des règles du secteur. Le Conseil propose qu'un régime dérogatoire concernant les dispositions impératives reprises dans le Titre III/2 « Des baux d'habitation » soit inséré pour plus de clarté.
2. Le Conseil soutient également un régime dérogatoire en faveur des AIS. Il concerne en particulier la section 7, l'art. 24/22 (en vue de maintenir des contrats de courte durée non résiliables anticipativement entre AIS et propriétaires) et l'art. 24/34 afin de jouir du droit d'information en cas de mise en vente d'un bien géré).
3. Dans un souci de lisibilité, le Conseil propose de reproduire le Code Civil plutôt que de renvoyer systématiquement vers celui-ci.
4. Il convient de vérifier systématiquement le terme « résiliation », employé à la place de « résolution », tant en français qu'en néerlandais.
5. Des erreurs de numérotation sont soulevées, notamment au niveau du titre III/2 (titre III/1 ?) et aux niveaux des articles, notamment l'article 24.

## Remarques article par article

### Art.3

Le Conseil signale au 30° qu'une vérification à entreprendre au niveau de l'emploi des langues doit être entreprise. En effet, le terme « woninghuurovereenkomst » posera un problème de compréhension auprès des néerlandophones. Depuis 1991, le terme « woninghuurovereenkomst » fait référence exclusivement au logement qui sert au locataire (avec l'accord du bailleur) à sa résidence principale.

Le Conseil signale au 33° que le terme « afstaan » doit être remplacé par « overdragen ».

### Art. 4

Le Conseil attire l'attention sur l'article 4 qui visait les normes auxquelles un logement devait répondre pour être de qualité (soit les exigences minimales tel que déterminées par le gouvernement fédéral par l'AR du 8 juillet 1997 et les exigences minimales instaurées au niveau régional par le Code de logement et son arrêté d'exécution).

Dorénavant, l'article 4 va beaucoup plus loin en remplaçant la référence à l'AR de 1997 à toute une autre gamme de législation, comprenant d'autres normes (pas forcément correspondant aux exigences minimales comme le RRU, protection incendie, acoustique). Par conséquent, le législateur va au-delà de l'objet de ce chapitre qui porte comme titre : « Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ».

### Art. 5

Le Conseil préconise une grande prudence quant à la suppression de cet article. L'article 4 porte (et l'a toujours fait) sur « tous » les logements. Or, ce ne sont que les logements visés dans l'article 5 qui peuvent faire l'objet de sanction (soit, les logements proposés à ou mis en location qui ne répondent pas aux exigences minimales). Il était voulu par le législateur d'exclure des sanctions administratives les logements mis à disposition gratuitement ainsi que les logements mis à disposition à titre précaire. Abroger l'article 5 implique que dorénavant tous les logements doivent être conformes et soient passibles de sanctions.

Le Conseil s'interroge sur la volonté du nouveau législateur et met en garde sur les grandes conséquences qu'impliquerait cette suppression, notamment au niveau des occupations à titre précaire et des mises à disposition à titre gratuit.

### Art. 9

Le Conseil signale des formulations qu'il faut revoir : « rechtvaardigingen », « les données exigibles que le bailleur est autorisé à ... » est préférable en français.

### Article 10

#### Art. 200/2

Le Conseil ne juge pas opportun de faire une distinction entre le §1 et §2 et propose de fusionner ces 2 paragraphes.

Au §2, le Conseil estime que l'obtention par le bailleur de « 2° tout document permettant d'attester du séjour régulier ou légal du preneur [...] » crée un motif supplémentaire pour discriminer alors que le chapitre vise à lutter contre cela. Le Conseil propose de modifier la phrase par « 2° *une pièce d'identité.* ».

Le Conseil propose de mentionner que le bail doit stipuler le nom, les deux premiers prénoms, le lieu et la date de naissance, et cela pour les deux parties contractantes, tel que repris dans la Loi du 21 décembre 2013 reprenant les dispositions afin de procéder à l'enregistrement du bail, car en l'absence de ces données, l'enregistrement du bail est refusé.

§3. Le Conseil soulève un problème de rédaction : c'est la demande qui doit poursuivre une finalité légitime et non la donnée. Ceci se retrouve en néerlandais également.

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **CHAPITRE 2 : REGLES COMMUNES A TOUS LES BAUX D'HABITATION**

#### SECTION 1. INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE ET FORME DU BAIL D'HABITATION

##### Art. 24/1 Champ d'application

Comme évoqué dans les remarques générales au sujet du régime dérogatoire pour le logement social, le Conseil propose de compléter la phrase par "*sans préjudice du titre IV*".

*Le Gouvernement doit adapter l'art. 140 1<sup>er</sup> alinéa du Code du Logement car il fait référence uniquement au Code Civil et pas au nouveau « Code de l'Habitat ».*

##### Art. 24/3 Informations précontractuelles à charge du bailleur

Dans le §1, le Conseil propose que le délai de communication des informations minimales au preneur soit précisé par le terme « et au plus tard à la signature du bail. » Ceci facilite la gestion du bailleur en lui évitant un courrier supplémentaire à l'ensemble de ses démarches.

Plusieurs membres ont des craintes par rapport au degré de détail demandé. Il peut être difficile d'indiquer des quotités quand la situation est complexe car celles-ci ne sont pas toujours les mêmes (Exemple : pour ascenseurs quand on est au rez-de-chaussée). Il convient également d'être prudent quant au mesurage des surfaces tant que le code de mesurage n'est pas adopté.

Concernant l'obligation de transmission du certificat PEB avant la conclusion du bail, une partie du Conseil relaie la position de la FEDAIS quant au désaccord sur ce préalable à la signature (4 membres en faveur).

Au §2, le Conseil demande le remplacement de « résiliation du bail » par « résolution du bail ». La traduction néerlandaise est correcte.

Une majorité du Conseil souhaite que soit précisé le renvoi vers les dispositions du Code civil en cas de renseignements erronés de la part du locataire en phase précontractuelle (Exemple : composition de ménage inadéquate en fonction de la surface, production de documents falsifiés, ...). Cette mention précise le texte sans modifier pour autant les dispositions légales. Cependant, cette mention constitue un rééquilibrage en faveur du bailleur. (Vote : 8 membres en faveur, 2 abstentions et un vote contre).

##### Art. 24/4 Forme du bail

Au §1 4<sup>o</sup>, le Conseil propose de remplacer « Les charges présumées » par « les charges et consommations provisionnelles ou forfaitaires ».

Au §2, le Conseil suggère de commencer cet article par « A défaut d'écrit » et de supprimer les termes « par voie procédurale » qui sont superflus.

Le Conseil s'interroge de la raison pour laquelle le nouveau texte ne fait plus allusion à l'obligation par le juge de respecter l'accord verbal des parties (cf. texte de la loi du 26 avril 2007 : « La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre parties. »).

Au § 4 et 5, le Conseil recommande de préciser que le modèle type de bail ait une valeur indicative et suggère de faire rédiger ce document par un organe de concertation bailleur - locataire. Il conviendrait également d'inscrire un délai relatif à ces paragraphes.

Au §5 4°, le Conseil évoque la possible suppression de l'art. 1737 du Code Civil (voir Art. 13 § 2 Projet d'Ordonnance). Une abrogation de cet article nécessite que l'on mentionne ailleurs comment terminer un bail à durée déterminée (résidence secondaire par exemple).

#### Art. 24/5 Etat du bien loué

Au §2, certains membres se demandent si l'annexion des conditions minimales n'est pas trop lourde et ne risque pas de grossir inutilement le bail.

Le Conseil répète la remarque reprise pour les articles 4 et 5 (voir supra).

A l'unanimité, le Conseil pense qu'une sanction de nullité du bail telle que reprise en §4, est disproportionnée si le bien est conforme mais l'interdiction n'a pas été levée par oubli, ignorance ou retard administratif.

Le Conseil suggère de prévoir un délai, à dater du constat fait après la mise en location que le bien est frappé d'une interdiction, endéans lequel le bailleur doit faire lever l'interdiction à la location. Et, seulement s'il ne le fait pas, il faudrait prévoir une sanction mais d'une autre nature que la caducité du bail en cours vu que le logement qui a été rénové est alors présumé conforme.

Le Conseil recommande d'étendre la mise à disposition d'une mesure de publicité relative à une base de données des interdictions à la location de la DIRL.

Le Conseil propose de remplacer du terme « caduc » mentionné au 1<sup>er</sup> alinéa par « résolu ». En néerlandais, « komt .... van rechtswege te vervallen » devrait être remplacé par « wordt .... van rechtswege ontbonden » (Motivation : le terme caduc/vervallen est mal choisi : on est échu d'un droit, mais pas d'un contrat; en plus on vise explicitement un traitement différent de deux cas; le premier considéré comme moins grave, le deuxième vise un cas plus grave.)

De même, le Conseil propose que « en cas de résolution du bail » remplace « en cas de caducité du bail » tel que mentionné au 3<sup>ème</sup> alinéa, ainsi que l'insertion du terme « éventuellement » après « dommages et intérêts ».

§4, 4<sup>ième</sup> alinéa : Certains membres relèvent l'absence de dispositions en cas de non-conformité due au preneur.

#### Art. 24/6 Etat des lieux d'entrée

Le Conseil signale une erreur linguistique et propose le remplacement de « tegensprekelijke plaatsbeschrijving » mentionné au §1 par « plaatsbeschrijving op tegenspraak ».

Au sujet du §1 alinéa 2, le Conseil signale la problématique des baux en cours sans état de lieux, alors que suivant le projet d'Ordonnance on pourrait croire que les parties doivent encore impérativement dresser un état des lieux. Le Conseil suggère de supprimer cet alinéa qui répète ce qui existe déjà.

Le Conseil propose qu'une disposition transitoire soit stipulée au §2, dans l'attente de la parution de l'arrêté du Gouvernement relatif au modèle-type d'état des lieux à valeur indicative .

#### Art. 24/7 Travaux en cours de bail

Au §1, le Conseil approuve la mesure qui vise à augmenter la qualité du bâti.

Le Conseil souhaite unanimement que le début du délai de quatre mois pour les travaux soit compté à partir du début des travaux et non à partir du courrier recommandé d'avertissement au preneur, tel que repris au 1°. Le Conseil demande de prévoir expressément l'application de cet article dans les dispositions transitoires.

Le Conseil souligne que les modalités des travaux reprises en 3° portent à confusion. Pendant les travaux, l'absence de réduction de jouissance est impossible et le Conseil suggère d'ajouter l'adjectif « déraisonnable ». En conclusion, le Conseil demande d'apporter plus de précisions au §1 3° conformément aux commentaires : « *Par réduction de jouissance, il faut entendre qu'après les travaux, le preneur ne doit pas subir une réduction de jouissance comme par exemple le fait de ne plus avoir accès à une pièce ou une terrasse. Par contre, pendant les travaux, le preneur devra accepter une réduction raisonnable de jouissance* ».

Au §2, le Conseil est partagé sur l'introduction d'une procédure de recours en cas de désaccord sur la révision du loyer. Trois membres estiment qu'il conviendrait qu'en cas de désaccord, les parties puissent recourir au juge de Paix alors que 2 membres sont contre. Les autres membres s'abstiennent. Un membre demande la suppression du §2.

#### Art. 24/8 Bail de rénovation

Le Conseil signale que l'article est difficile à lire et à comprendre. Par ailleurs, les 2 hypothèses visées aux alinéas 2 et 3 du §1<sup>er</sup> et évoquées par le Cabinet ne ressortent pas à la rédaction (notamment le cas de l'investisseur immobilier qui conclut un tel bail).

Le Conseil suggère de rajouter que le preneur transmettra au bailleur ses factures et devis, afin de permettre à ce dernier de compléter son Dossier d'Intervention Ulérieure (D.I.U.).

Le Conseil signale que les alinéas 2 et 3 du §1 sont très complexes ; leur écriture demande à être clarifiée.

#### Art. 24/9 Réparation et entretien

Par « usage des lieux », le texte fait référence en §1.2 aux usages et coutumes. Ceci ne se reflète pas dans le texte néerlandais via « het gebruik van de ruimten ». Le Conseil se réfère à l'ancien article 1754 du Code Civil et propose le remplacement par « plaatselijke gebruiken ».

## Art. 24/10 Loyer et indexation

### §2.

Une majorité des membres soutiennent le §1.9 de l'avis CES (8 membres pour/ 3 abstentions / 4 membres contre.

Il est repris comme suit :

*Le Conseil a pu constater dans le dernier rapport de l'Observatoire des loyers (rapport 2015 publié en avril 2016) que la notion de « loyer abusif » est objectivée. En effet, le tableau 13 (p.23) montre par exemple que pour un appartement une chambre avec des conditions de confort mauvaises, le loyer mensuel médian est de 595€ alors que pour un appartement une chambre avec des conditions de confort moyennes, il est de 550€. Il y a donc certainement lieu de parler de loyer abusif dans le premier cas. Cette situation induit un effet pervers qui peut être de nature à décourager l'investissement en vue d'améliorer la qualité des logements.*

*Au regard de cette objectivation de cas de loyers abusifs, le Conseil regrette que ce projet d'ordonnance ne se prononce pas davantage sur la grille indicative des loyers.*

*En effet, pour le Conseil, il est indispensable de mettre en place les outils pour éviter un déséquilibre entre la position d'un bailleur et d'un preneur. Ces outils doivent être compris comme étant une grille indicative des loyers (établie après concertation des organisations représentatives des propriétaires et des locataires) et une commission paritaire locative qui forment un tout. Ainsi, la grille indicative des loyers doit servir de référence afin que les bailleurs demandent des loyers raisonnables par rapport aux caractéristiques de leur(s) bien(s). Dans tous les cas, un loyer manifestement déraisonnable donne le droit de porter le conflit devant la commission paritaire locative (voir point 1.16). Les termes « manifestement déraisonnable » devraient être définis. Dès lors, le Conseil souhaite voir affirmer dans le futur Code de l'habitat le devoir des propriétaires privés de demander un loyer raisonnable au regard des caractéristiques du logement loué.*

*Le Conseil rappelle que dans son avis du 18 février 2016, il avait déjà décrit certains éléments à prendre en compte pour la constitution et l'utilisation de cette grille indicative des loyers. Il regrette que ceux-ci n'aient pas pu d'ores-et-déjà être pris en compte pour la rédaction de ce projet d'ordonnance. C'est pourquoi il se permet de les rappeler ci-dessous afin que l'article 24/10 §2 puisse être amendé sur cette base :*

*Le Conseil estime que la grille des loyers de référence doit être la plus objective et évolutive possible. Elle devra créer un cadre favorable aux investissements, tant en termes de rénovation que de production de logement neuf. Elle devra tenir compte des caractéristiques essentielles d'un logement décent qui déterminent sa valeur de revente objectivée (en particulier sa taille, son nombre de chambres, sa vétusté et ses performances énergétiques), aisément constatables par le locataire. Les critères pris en compte doivent permettre de limiter au mieux les éventuels arbitrages.*

*Le Conseil attire l'attention sur le fait que les charges locatives et les coûts des services qui y sont associés doivent faire l'objet d'un traitement séparé du loyer. Elles ne devraient dès lors pas interférer avec la conception de la grille indicative des loyers.*

*Le Conseil insiste sur le fait que cette grille des loyers doit avant tout être lisible, informative et indicative. Le principe est de pouvoir informer les parties sur ce qu'il faut entendre par un loyer de référence. Ce loyer de référence ne saurait constituer ni un plafond ni un minimum. Les parties sont libres de s'en écarter en fonction des caractéristiques propres du logement non reprises dans la grille en tant que telle, que celles-ci soient positives (les caractéristiques esthétiques du bien, sa proximité à un espace vert, la présence d'un garage, d'un jardin ou d'une terrasse, ...) ou négatives (espaces mal agencés, sanitaires rudimentaires ou non privatifs, absence de système de comptage des consommations d'eau et d'énergie, ...). Ces éléments pourront faire l'objet d'une liste annexe.*

*Le Conseil estime que cette grille doit être pensée d'une manière telle qu'elle s'applique principalement au segment du logement modeste. C'est, en effet, sur ce segment que la crise sociale est la plus importante. A cet égard, le Conseil renvoie à son avis (A-2015-035-CES) du 16 juin 2015 dans lequel il aborde la thématique de l'allocation-loyer. »*

*Par ailleurs, le Conseil demande que la réflexion soit corrélée à l'adoption d'une définition régionale de la nouvelle base à l'impôt foncier.*

*En conclusion, le Conseil demande que l'article 24/10 §2 soit amendé de la sorte : « En vue de favoriser une négociation équilibrée entre les parties, le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers de référence. Celle-ci*

*sera construite sur base des caractéristiques essentielles d'un logement décent notamment sa taille, le nombre de pièces habitables, ses performances énergétiques, sa localisation. Cependant des commodités, un environnement ou des caractéristiques propres au logement loué sont de nature à justifier des écarts à la hausse ou à la baisse par rapport aux valeurs de référence de la grille indicative des loyers ».*

*Le Conseil insiste pour être concerté lors des réflexions ou discussions relatives à cette grille indicative des loyers. »*

#### Art. 24/11 Précompte immobilier

Il convient de rajouter un « e » à « principal » .

Le Conseil prend note de l'extension de l'interdiction de mettre le précompte immobilier à charge du locataire. Un membre fait remarquer que le changement de régime soumis à la location estudiantine retire un incitant qui jouait jusqu'ici en faveur de ce public.

#### Art. 24/12 Enregistrement

Le Conseil s'inquiète du nombre plus important de baux que le Fédéral risque d'enregistrer suite à la précision concernant les baux à courte durée. Il demande au législateur régional s'il a prévu de cette possibilité.

### SECTION 6. ALIENATION DU BIEN LOUE

#### Art. 24/14

Le Conseil est unanime pour souligner la nécessité de définir la date de subrogation en rapport à celle de « la passation de l'acte authentique » et propose de reprendre la terminologie initiale de l'article 9 de la loi du 20 février 1991, tel que modifié par la loi du 13 avril 1997.

### SECTION 7. CESSION ET SOUS-LOCATION

#### Art. 24/15

A l'unanimité moins 4 abstentions, le Conseil est d'avis de reprendre les dispositions actuellement applicables et non de modifier le régime de la cession et sous-location principalement en raison des dangers qui résultent de l'absence de solidarité, des difficultés d'état des lieux, de la complexité du système, des différences entre régions, du danger de « placement » de locataire insolvable et de la création d'un marché de pas de porte.

Le Conseil souhaite la conservation des dispositions mentionnées à l'art. 4 §2 de la loi du 20/02/91 car toutes les dispositions ne sont pas reprises dans le nouveau texte, notamment celles relatives à l'information du sous-locataire et mentionnées à l'avant dernier paragraphe.

Si les modifications relatives au présent article sont maintenues, alors le CCL émet les remarques suivantes :

Au §1 2<sup>ème</sup> alinéa, le Conseil demande des précisions quant à un nouveau preneur qui ne réagirait pas à la demande de données générales du bailleur, prévue à l'article 200/2. Le Conseil souhaite que le texte apporte plus de précisions et suggère que l'absence de ces données permette de s'opposer à la cession.

Les justes motifs opposables par le bailleur mentionnés au §2 et relatifs à la sous-location sont plus limités que concernant la cession. Le Conseil demande que les justes motifs du §1 soient repris au §2 alinéa 3 et au §3. Le Conseil s'interroge sur la manière de concilier la résidence principale d'un locataire principal en cas de sous-location totale comme résidence principale.

En cas de résidence principale, le Conseil se demande s'il n'est pas pertinent d'interdire que le loyer soit augmenté entre le locataire et le sous-locataire.

A l'unanimité moins 4 abstentions, le Conseil propose la solidarité entre l'ancien et le nouveau locataire. Le preneur cédant resterait solidairement tenu jusqu'à la fin de la durée initiale du contrat de bail (exemple : bail d'un an cédé après 2 mois : solidarité jusqu'à un an, même si le bail est reconverti en 9 ans ensuite).

## SECTION 8 – INEXECUTION DU BAIL ET LITIGES

### Art. 24/16 Régime des obligations du bail au décès du preneur.

Le Conseil souhaite que des précisions quant au terme « ménage » soient reprises au 1<sup>er</sup> alinéa.

Au 3<sup>ème</sup> alinéa, le Conseil souligne le progrès de cette disposition. Il propose que le stockage des meubles soit prévu selon les règles de dépôt de la loi du 30/12/1975 relative aux biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion. Le Conseil recommande que le bailleur n'ait pas la charge de préserver les meubles.

### Art. 24/17 Résolution des conflits

Le terme « au besoin » est superflu au §1.

## **CHAPITRE 3 : DES BAUX RELATIFS A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR**

### SECTION 1<sup>ère</sup> CHAMP D'APPLICATION

#### Art. 24/18

Au §1, le terme « intrek » doit être remplacé par « ingenottreding »..

Le Conseil propose de reprendre au dernier paragraphe, les dispositions de l'article 1 §2 de la loi du 20/02/1991, en raison de la nouvelle disposition qui lui paraît trop large (p.ex. le concierge d'une copropriété dont le logement lui est loué par un copropriétaire).

#### Art. 24/19

En néerlandais, le terme "te verwaarlozen" est incorrect et est à remplacer par "uit te sluiten". Il en va de même pour la dernière phrase où « heeft » doit être remplacé par « krijgt ».

En français, comme en néerlandais, la notion de novennat doit être remplacée par triennat, et ce jusqu'à l'art. 24/21.



## SECTION 2. DUREE DU BAIL

### Art. 24/21

Dans le cadre du §1, le Conseil rappelle que dans un précédent avis, il s'est prononcé en faveur d'un bail à vie selon ces termes :

*« Sur base de la proposition d'un membre, à l'unanimité, le Conseil consultatif du logement propose d'analyser la pertinence de sortir de la logique actuelle des baux de neuf ans. Il propose de partir du principe de baux à vie et de réfléchir aux aménagements nécessaires pour permettre une mise en œuvre équilibrée.*

*La mise en œuvre d'un tel bail devra se faire avec prudence afin de bien mesurer les différentes implications générées par ce changement de logique. Il conviendra d'adjoindre la liberté contractuelle des parties à ce type de contrat. »*

Au dernier alinéa du §2, le texte en néerlandais est à corriger : la phrase : « Men moet het goed betrekken binnen het jaar dat volgt op het verstrijken van de opzeg die door de verhuurder gegevens is of, in geval van verlenging, de teruggave van het goed door de huurder » doit être remplacé par : « Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van de huurder, worden betrokken. »

Le Conseil attire l'attention sur le fait que la proposition du paragraphe 3 ne reprend pas le texte tel qu'existant. En effet, pour que le bailleur puisse organiser les travaux en respectant les conditions de la loi, il est important qu'il puisse tenir compte de la date prévue de fin de bail suite à son congé pour convenir avec par exemple un entrepreneur / un architecte.

Tenir uniquement compte de la restitution effective du bien loué pourrait avoir des effets pervers : le locataire dispose d'un droit de contre préavis de un mois et cela pourrait compromettre les accords convenus avec les corps de métier.

Dès lors, le Conseil propose de reprendre le texte tel qu'existant :

*« Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution effective du bien loué par le preneur. »*

En néerlandais :

*“De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder, of in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.”*

### Art. 24/21 §4 et 5

Après d'importants débats où des positions très divergentes se sont exprimées, le Conseil dégage une unanimité absolue pour formuler l'avis sur la proposition suivante relatif au § 4 et 5 dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans :

Fixer forfaitairement tant pour les bailleurs que pour les locataires les durées de préavis et les nombres de mois d'indemnité de résiliation anticipée sans devoir justifier de motif à :

Pour les bailleurs (art.24/21 §4) :

- maintien du délai de préavis (6 mois)
- remplacement de la phrase concernant l'indemnité due par « *cette indemnité est équivalent à 3 mois que le contrat prenne fin à l'expiration du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> triennat* »

Pour les locataires (art. 24/21 §5) :

- maintien du délai de préavis (3 mois)

- remplacement de la phrase concernant l'indemnité due par « cette indemnité est équivalente à 1 mois que le bail prenne fin au cours de la 1<sup>ère</sup>, de la 2<sup>ème</sup> ou de la 3<sup>ème</sup> année ».

A l'unanimité également, le Conseil insiste pour que les 2 branches de cet équilibre, respectueux du droit au logement, soit une forfaitisation liant les 2 parties, un équilibre à accepter ou rejeter en bloc. Ces durées et nombre de mois sont liés ; ils ne peuvent être dissociés. Si ce n'était pas le cas, la législation actuelle devra rester en vigueur.

#### Art. 24/22

Au 2<sup>ème</sup> alinéa, le Conseil relève les controverses qui existent actuellement dans la jurisprudence sur les conditions (durée ?) et sur l'écrit nécessaire pour prolonger le bail courte durée (doit-on signer un document séparé au bail ou est-ce qu'une clause de reconduction automatique peut-être prévue dans le bail même ?).

Les questions soulevées portent tant sur la durée du bail, que sur la signature d'un document séparé au bail ou encore d'une clause de reconduction automatique prévue dans le bail même. Le Conseil estime que la régionalisation du bail est l'occasion pour mettre fin à ces incertitudes.

A l'unanimité moins une voix, il convient dès lors :

- d'ajouter « Le cas échéant, dans le bail ou dans un acte subséquent » après « par écrit ».
- d'ajouter « sauf de durée » après « mêmes conditions ».

Il y a lieu également de remplacer le terme « prorogé » par « prolongé » après « A défaut de congé, le bail est ».

Au 3<sup>ème</sup> alinéa, il y a également lieu d'ajouter un « e » à « parti » et d'insérer « à tout moment » après « peut être résilié ». En néerlandais, « op elk ogenblik » sera rajouté et le mot « ontbonden » sera remplacé par « opgezegd ».

#### Art. 24/23

Le Conseil rappelle à nouveau que, dans un précédent avis, il s'est prononcé en faveur d'un bail à vie selon ces termes :

*« Sur base de la proposition d'un membre, à l'unanimité, le Conseil consultatif du logement propose d'analyser la pertinence de sortir de la logique actuelle des baux de neuf ans. Il propose de partir du principe de baux à vie et de réfléchir aux aménagements nécessaires pour permettre une mise en œuvre équilibrée.*

*La mise en œuvre d'un tel bail devra se faire avec prudence afin de bien mesurer les différentes implications générées par ce changement de logique. Il conviendra d'adopter la liberté contractuelle des parties à ce type de contrat. »*

#### Art. 24/24

Le Conseil relève une incertitude concernant les autres cas, hors bail à résidence principale.

Le Conseil suggère que l'art. 24/24 soit déplacé pour appartenir au régime général et non au seul régime des résidences principales.

A l'unanimité, le Conseil souligne que l'art 24/24 peut constituer un piège (le congé donné par voie postale doit parvenir au plus tard la veille du 1<sup>er</sup> jour du mois où l'on veut que le congé prenne cours). Le Conseil souhaite qu'un explicatif soit inséré dans la brochure de la loi sur les loyers et relayé par le portail logement.

Le Conseil suggère à l'unanimité moins une voix que la section 6 suive immédiatement la section 2 et soit renumérotée.

### SECTION 3 : REVISION DU LOYER ET DES CHARGES

#### Art. 24/25

Le Conseil mentionne qu'il convient de respecter la traduction déjà existante dans le Code Civil (loi de 1997) concernant l'alinéa 2. La traduction originale est la suivante :

*« Onverminderd de artikelen 24/7 en 24/8 van hoofdstuk 2 van titel III/2 van de Code kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.*

*Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.*

*Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 24/5 van hoofdstuk 2 van titel III/2.*

*De rechter doet uitspraak naar billijkheid.*

*De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.*

*De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.*

*In het geval van artikel 24/23, § 2, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.) »*

Le Conseil est divisé concernant l'alinéa 2 du présent article. En effet, 7 membres du Conseil sont pour le maintien de cet alinéa alors que 4 membres du Conseil sollicitent sa suppression.

#### Art. 24/26

Le Conseil réitère la même remarque qu'à l'art. 24/25 concernant la traduction à reprendre du Code Civil. La traduction originale est la suivante :

*“Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen. Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.*

*De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt : basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met de gezondheidsindex het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door de gezondheidsindex het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.”*

#### Art. 24/27

La traduction néerlandaise doit être corrigée : à deux reprises, le terme « omrekening » sera remplacé par « omzetting ». Le texte néerlandais sera le suivant :

*“Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven. Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.”*

#### SECTION 4 : TRANSMISSION DU BIEN LOUE

##### Art. 24/28

A l'unanimité, le Conseil sollicite d'ajouter à la 3<sup>ème</sup> ligne l'adjectif “publique” après “communication”.

##### Art. 24/30

Le Conseil, à l'unanimité, souligne que législateur régional se heurte à la législation fédérale qui n'accorde la délivrance de l'attestation de domicile des preneurs à leur bailleur qu'exclusivement dans le cas du lancement d'une procédure devant le Juge de Paix.

##### Art. 24/31

A l'unanimité, le Conseil sollicite la modification du terme « copropriété » par « indivision » dans le texte français, ainsi que la modification de « mede-eigendom » par « onverdeeldheid » en néerlandais.

A l'unanimité, le Conseil souligne que si l'intention du législateur est d'informer de la mise en vente du bien, réclamer le concours des indivisaires est très difficile.

##### Art. 24/32

Il convient de reprendre la même remarque relative aux copropriétaires-indivisaires que celle reprise à l'art. 24/31. Il est cité à titre d'exemple, la vente d'un garage dans le cadre d'un bail de résidence principale.

##### Art. 24/34

Le Conseil souhaite rajouter à l'unanimité une exception en faveur des AIS et des baux glissants au 24/34 1°.

A l'unanimité, le Conseil suggère d'ajouter à l'art.24/34 3°, à côté des personnes publiques, les personnes de droit privé exerçant une mission d'utilité publique. Ce statut correspond à celui du Fonds du Logement.

Toujours à l'unanimité, le Conseil souhaite un decies relatif à l'expropriation et ce, en conformité avec le commentaire de l'article.

#### SECTION 5 : GARANTIE

##### Art. 24/35

Le Conseil souhaite répéter ce qu'il a dit concernant la garantie locative dans le cadre d'un précédent avis :

« Le Conseil se prononce unanimement contre la limitation, par certains CPAS, de l'usage de la garantie aux seuls dégâts locatifs et souhaite la maintenir à l'ensemble des obligations locatives. Le Conseil souhaite que la limitation unilatérale de l'usage de la garantie par certains CPAS aux seuls dégâts locatifs ne soit plus permise. Le Conseil est également unanime en faveur de la création d'un Fonds public unique pour tous les locataires et non limité à un public type, pour autant que la garantie locative soit équivalente à trois mois de loyers. »

#### Art. 24/36

Dans le cadre du §1, le Conseil souhaite la reprise du texte initial (art. 10 §2) :

*“Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'art. 24/35 § 2, 1° 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.*

*Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'art. 24/35 § 2, 1° les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.”*

*“Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in art. 24/35 § 2, 1°, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt.*

*Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door 24/35 § 2, 1° is de verschuldigde rente echter de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.”*

Au §2, le Conseil estime à l'unanimité que le droit à l'erreur justifie que l'on ne supprime pas la mise en demeure préalable à l'application de la sanction. Il conviendrait de conserver le texte initial dans l'attente de la refonte de la garantie locative.

#### Art. 24/38

Le Conseil a préconisé une adaptation des indemnités de renon à l'art. 24/21, qui ont des répercussions dans le cadre du présent article. En effet, la prolongation en faveur du locataire et les indemnités devront être équilibrées avec ces dispositions.

Par ailleurs, le paragraphe ne fait référence qu'à l'art 24/21§4. Le Conseil se demande s'il ne faut pas étendre cette mesure aux autres cas où le bailleur peut donner un préavis assorti d'un paiement d'une indemnité au locataire (art. 24/22 3° et 24/33 §1 4°).

#### Art. 24/39

Le Conseil s'aperçoit d'une coquille dactylographique avec la référence à l'art.24/4 en lieu et place de l'art. 24/38.

### **CHAPITRE 4. DES REGLES PROPRES AU BAIL ETUDIANT**

#### Art. 24/41

Le Conseil à l'unanimité estime que le vocabulaire utilisé à art. 24/41 paraît inadéquat.

#### Art. 24/42

Le Conseil signale une coquille dans les références évoquées en fin d'article et propose le remplacement par « [...] à l'exception de la section 2 et de la section 4, du chapitre 3 du titre III/2 du Code ».

Le Conseil est unanime moins une voix concernant l'ajout du terme « avec l'accord exprès ou tacite du bailleur » :

après « si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale » (premier alinéa)

après « si le preneur n'affecte pas le bien à sa résidence principale » (deuxième alinéa),

étant donné que le bailleur peut s'attendre à ce qu'il n'y ait pas de domiciliation et doit anticiper, par exemple, la taxe de résidence secondaire.

#### Art. 24/43 Durée du bail

Au §2, le Conseil demande l'uniformisation de la terminologie concernant l'utilisation des termes « prorogé » et « renouvellement ». Il propose que soit inséré après "*par écrit*" les mots "*le cas échéant, dans le bail ou dans un acte subséquent*".

Certains membres estiment le préavis de 2 mois fort court et soulèvent l'absence d'indemnisation. Ils proposent un préavis de 3 mois et une indemnité calquée sur le bail à courte durée, c'est-à-dire un mois. Le Conseil s'exprime à 7 voix contre 3 en faveur de cette mesure.

Le Conseil sollicite l'inversion des paragraphes 2 et 3.

Le Conseil signale une mauvaise formulation dans la cadre du §4. Le terme « invoquer » est à remplacer par « démontrer par toute voie de droit ».

### **CHAPITRE 5. DES REGLES PROPRES A LA COLOCATION**

Le Conseil souligne qu'il faudra bien attirer l'attention des colocataires sur le risque de requalification des statuts des allocataires sociaux (perte du taux isolé) dans le cadre de la législation fédérale et des dispositions fiscales.

#### Art. 24/45

A l'unanimité, le Conseil souhaite le rajout de la mention in fine de la phrase : «[...] à l'article 2 du Code, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue, », afin de marquer la volonté des parties de rentrer dans ces dispositions particulières (en analogie avec l'article 24/40 et en conformité avec le commentaire des articles).

#### Art. 24/46

Le Conseil reprend à l'unanimité la même remarque qu'évoqué à l'art. 24/42 supra, concernant le rajout de la mention « avec l'accord exprès ou tacite du bailleur ».

Au §2, le Conseil s'interroge en cas de départ du seul colocataire à résidence principale. Qui aura la charge de la taxe de résidence secondaire ? Ne faut-il pas permettre aux 2 parties de résilier le bail de résidence principale moyennant certaines conditions ?

#### Art. 24/47 Solidarité

A l'unanimité, le Conseil soutient cette disposition.

### Art. 24/48 Renon / Sortie anticipée

A une large majorité, le Conseil attire l'attention du Gouvernement sur la difficulté de convaincre les bailleur à signer ce type de contrat, les garanties étant insuffisantes pour rassurer le bailleur, notamment au niveau de la solidarité entre les colocataires (8 voix sur 12).

Par ailleurs, aller devant le juge de paix pour démontrer les justes et raisonnables motifs, ne fonctionnera pas en terme de délais.

A une large majorité, le Conseil se prononce en faveur d'une solidarité d'un an pour le colocataire sortant et ce dans tous les cas, qu'on retrouve ou pas un colocataire (9 voix pour sur un total de 12 voix).

Pour améliorer la lisibilité des §1, §2 et §3, le Conseil souhaite leur regroupement en un seul paragraphe qui reprendrait plusieurs alinéas.

Le Conseil recommande au législateur d'indiquer clairement au §2 que le cas de figure ne concerne pas le départ de tous les locataires. Le Conseil propose le remplacement des termes par « un ou une partie des colocataires ».

Le Conseil suggère de supprimer le terme « seul » mentionné à la 1<sup>ère</sup> ligne du §3.

Le Conseil demande la suppression le terme « A défaut » mentionné au §6.

Il est également évoqué d'insérer une clause similaire à ce qui est proposé en Wallonie : « Si la moitié des colocataires signataires du bail initial ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant congé six mois à l'avance. » Un membre demande d'insérer cette disposition dans l'arrêté. Un vote reprend 5 voix pour et 6 voix contre.

### **CHAPITRE 7. BAIL GLISSANT**

A l'unanimité avec une abstention, le Conseil ne voit pas l'utilité d'introduire ce nouveau mécanisme qui instaure une confusion avec celui des AIS. A sa connaissance, seules quelques associations le font à titre confidentiel et pourraient continuer à le faire.

Et pour le reste, les AIS remplissent fort bien cette mission. Les garanties offertes par les AIS aux bailleurs sont la contrepartie de l'engagement du bailleur; le bailleur engagé dans un bail glissant n'a quasi aucune garantie.

**Au cas où le gouvernement devait maintenir le principe du bail glissant**, le Conseil soulève les remarques suivantes :

#### Art. 24/51

Un membre déplore aux articles 24/51 § 3 et 24/52 que le bailleur ne soit pas consulté lorsque le bail glisse et qu'il n'ait pas le droit de s'opposer à la cession de bail s'il a de justes motifs.

#### Art. 24/53

Le Conseil signale un grand déséquilibre au niveau du congé entre les parties prenantes au bail glissant. En effet, le bail principal et la sous-location sont conclus pour une durée maximale de trois années.

Il faut comprendre (§2) que le bail principal est conclu pour trois ans, mais que la sous-location peut se terminer à la fin de la première, de la deuxième et de la troisième année lorsque l'association estime que les objectifs de l'accompagnement social ont été atteints.

Or, la personne morale détenant le bail principal a jusqu'au plus tard deux mois avant l'expiration de la troisième année du bail pour décider que le sous-locataire a ou n'a pas atteint un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail. (§2 al. 3)

Le bailleur qui se trouve devant un jugement « négatif » rendu par la personne morale moins de trois mois avant la fin du bail de trois ans, se trouve en vertu de la législation sur les baux d'habitations (résidence principale) dans un bail de neuf ans... car il n'est plus en mesure de mettre fin au bail (puisqu'il faut impérativement un renon de trois mois avant la fin du bail de trois ans – voir article 24/22). Ceci ne peut être envisagé, d'autant qu'il n'existe un profond déséquilibre avec le droit de congé de la personne morale (le droit de congé est prévu, sans que pour autant la personne morale soit obligée de donner le congé – article 24/54 § 2).

Par ailleurs, le bail étant devenu un simple bail de résidence principale de neuf ans, un membre ne comprend pas pourquoi la révision du loyer ne serait pas possible, pour autant qu'elle réponde aux conditions de l'article 24/25 et suivants.

#### Art. 24/54

Le Conseil est très sceptique sur le fait que le bailleur sera tenu informé et aura un droit de regard régulier sur le suivi social tel que mentionné au §1 al.2, surtout lorsqu'on connaît la réticence de certaines associations, dans le secteur de la santé mentale notamment et sous couvert du secret professionnel, à communiquer sur l'évolution de leurs protégés (et ce même entre associations).

A l'art. 24/54 §2 alinéa 2, le Conseil signale que le terme « résiliation » doit être traduit par "beëindiging".

Si le mécanisme du bail glissant, malgré l'avis négatif, devait être retenu, le Conseil insiste, vu tout ce qui précède, que les brochures promouvant ce bail contiennent (et les personnes morales qui pratiqueront, fourniront) une information COMPLETE à l'attention du bailleur puisque une fois engagé, le système est quasiment irrévocable.

#### **Art. 13 Dispositions modificatives et abrogatoires**

En l'attente de l'application de la liste telle que définie à l'art 24/9 §3, le Conseil attire l'attention du Cabinet que la suppression de cet article risque de créer un vide juridique au niveau des réparations actuellement déjà mises à charge soit du locataire, soit du bailleur (art. 1754 et 1756).

Au §2, le Conseil signale 4 articles ayant un intérêt à rester en place :

- Art. 1737 :  
Il concerne les baux de résidence secondaire. La suppression de cet article induit une incertitude sur la manière dont il faut terminer ce type de bail.
- Art. 1738 :  
Le Conseil signale une même logique qu'à l'art. 1737.
- Art. 1757 :  
Cet article vise les résidences secondaires et les meubles qui occupent le bien.
- Art. 1758 doit aussi être maintenu.



Le Conseil signale également la non concordance entre les textes en français et en néerlandais.

**Art 14 Dispositions transitoires**

Au cas où l'art. 24/15 entrerait en vigueur sans que la proposition du Conseil soit retenue, le Conseil marque son accord à une large majorité avec une voix contre, pour dire que cet article ne peut s'appliquer que pour les nouveaux baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, tel que mentionné au §7.

**Le Conseil consultatif du logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.**

**Il rappelle qu'en application de l'article 99 §2, lorsqu'un point de vue est soutenu par au moins la moitié de ses membres, « le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue».**

pour le Conseil, le 30 septembre 2016,

Elsje DE OST  
Vice-présidente

Daniel d'ATH  
Président