



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 CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT INSTAURANT UN MODÈLE-TYPE DE BAIL À VALEUR INDICATIVE ET UNE ANNEXE EXPLICATIVE.

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 le 23/02/2018, suite à la demande d'avis relative au texte : « *avant-projet d'arrêté du Gouvernement instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative et une annexe explicative* » en première lecture.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- Les notes adressées aux membres du Gouvernement en 1^{ère} lecture, ainsi que la notification ;
- Les 6 modèles de baux (résidence principale (RP), droit commun (DC), étudiant DC, étudiant RP, colocation RP, colocation DC) ;
- Le modèle d'annexe explicative.

En raison d'une importante charge de travail, le Conseil Consultatif du logement se limite à donner son avis sur 2 des documents transmis, l'annexe explicative et le bail de résidence principale :

Annexe explicative

Remarques générales

- Le Conseil relève que l'annexe explicative est impérative contrairement aux baux-type. Cependant, l'annexe se réfère à des articles de ceux-ci. Le Conseil recommande la suppression de la référence aux baux-type dans l'annexe explicative.
- Le Conseil regrette le manque de pédagogie du document et recommande un texte d'accès plus simple afin d'être abordable par le plus grand nombre d'utilisateurs.
- Le Conseil relève une remarque des Agences Immobilières Sociales qui sont en attente de la modification de leur bail-type et ne peuvent pas reprendre les modèles présentés car rien n'est transposable sans adaptation. Les AIS souhaitent également un modèle-type plus concis et plus simple en vue de ne pas décourager leur public.

Remarques ponctuelles

- 1. Exigences élémentaires

Le Conseil encourage l'inscription d'exemples courants d'insalubrité afin d'être plus parlant pour le citoyen.

- 2. Règles impératives / Règles supplétives

La formulation de la 2^{ème} ligne de l'encadré n'est pas claire, notamment concernant le terme « l'une des options prévues par la loi ». Le Conseil recommande d'être plus explicite.

- 3. Forme du bail

Le Conseil estime que la mention du bail verbal engendre de la confusion. Il suggère d'insister sur la possibilité d'exiger un bail écrit et d'expliquer la procédure pour ce faire.

Le Conseil souhaite l'ajout de l'existence des modèles de baux-type dans le cadre de cet article.

- 4. Enregistrement

Le Conseil recommande de mentionner la gratuité de l'enregistrement sous réserve de conditions, ainsi que l'ajout de l'adresse du /des bureau(x) d'enregistrement et de la possibilité d'enregistrer via internet.

2^{ème} § : Le Conseil recommande l'ajout du délai d'un mois relatif à la procédure de mise en demeure en cas de défaut d'enregistrement du bailleur.

3^{ème} § : Le Conseil soulève l'inutilité de la mention « Sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires à charge du bailleur » et recommande sa suppression.

5^{ème} §, 2nd tiret : Le Conseil relève une erreur relative au délai de « 3 mois » qui est à remplacer par « 6 mois ».

- 5. durée

c, 1^o, 4^{ème} §, 1. : Le Conseil demande la vérification des liens de parenté des personnes de la famille du bailleur, pouvant bénéficier de l'occupation personnelle.

c, 2^o, 3^{ème} flèche : Le Conseil recommande de supprimer le terme « proroger aux mêmes conditions » afin d'éviter la confusion sur la durée. Il y a lieu de mieux définir les conditions évoquées. Par ailleurs, le terme « poursuivi » est recommandé à celui de « prorogé ».

c, 3^o : Le Conseil recommande de préciser la transcription sous forme authentique par le notaire pour une durée de bail supérieure à 9 ans.

- 6. Révision du loyer

Le Conseil recommande d'expliquer les conditions, le cadre et la procédure de la révision, en ne perdant pas de vue qu'il peut y avoir ou non, accord entre les parties.

Un membre estime que la mention du renoncement à la révision du loyer dans le cadre du bail à vie est trop défavorable au bailleur et qu'il est déséquilibré de mettre cela en avant.

- 7. Indexation

Le Conseil recommande de ne pas exclure la possibilité pour le locataire de demander l'indexation de son loyer.

Le Conseil suggère le remplacement du terme « révision » par « indexation ».

- 9. Réparations locatives

Dans le cadre de l'encadré, le Conseil recommande de remplacer le terme « établi » par « a établi », ainsi que de fournir des exemple d'éléments tels que par exemple les équipements, les appareils, le jardin, la cheminée, etc).

- 10. Transmission du bien

Dans le cadre du titre A, le Conseil recommande une explication de l'utilité d'un « titre opposable aux tiers ».

Concernant le titre B, le Conseil suggère de remplacer le terme « en priorité » par « avant toute publicité ».

- 11. Modes alternatifs de résolution des conflits

Le Conseil suggère de remplacer au 7^{ème} alinéa, le terme « tentent » par « peuvent tenter ».

Le Conseil recommande de revoir l'ordre des modes alternatifs évoqués, en vue de respecter l'ordre chronologique de la possibilité de chaque intervention.

Dans l'encadré, le Conseil suggère de remplacer le terme « ainsi » par « en pratique » et le terme « le bail prévoit que » à nuancer par « le bail peut prévoir que ».

Bail de résidence principale

Remarques générales

- Le Conseil estime que le texte n'est pas très équilibré ; certains points reprennent un extrait de l'ordonnance bail et d'autres sont très peu détaillés, voire incomplets ou absents.
- Pour plus de clarté, le Conseil souhaite que les dispositions supplétives soient indiquées clairement dans le modèle. Par exemple, les clauses relatives à l'indexation, à la formule de l'indexation , aux intérêts de retard, etc.
- L'indexation à la demande du locataire ayant fait l'objet d'une remarque du Conseil dans l'annexe explicative, reste valable pour tous les baux-type.

Titre « Observation importante »

- Le Conseil signale des fautes d'orthographe présentes dans ce titre.

Parties prenantes

- Le Conseil recommande la mention des 2 premiers prénoms et de la date de naissance des parties prenantes, ainsi que le remplacement du terme « domicilié » par « adresse ».
- En cas de bail conclu par une personne morale, le Conseil demande l'insertion du nom de la personne physique domiciliée.

1. Description

- Un membre souhaite l'insertion des obligations du preneur, en vue de les équilibrer avec ses droits.

3. Durée du bail

- A l'unanimité moins une voix, il est souhaité d'inverser l'ordre des baux et de débiter avec ceux de 9 ans.
- 3.2.1. : Le Conseil recommande l'insertion du terme « par écrit » concernant la procédure de prorogation mentionnée au 3^{ème} §, ainsi que l'usage de l'expression « bail, avenant ou tt autre écrit subséquent », tel qu'utilisé dans l'ordonnance bail.
- 3.2.2. Le Conseil recommande la suppression du terme « à tout moment », ainsi que l'ajout de l'adjectif « cumulatives » après « aux conditions ».
- 3.3. Dernier § : Le Conseil préconise l'ajout des termes « pour occupations personnelle, travaux ou sans motif » après « congé ». A la presque unanimité, le Conseil souhaite l'insertion d'un avant-dernier paragraphe relatif à l'absence d'indemnité pour le locataire aux 2 conditions cumulatives suivantes : absence de retard de loyer et locataire de substitution accepté par le bailleur.
- 3.4.2. Concernant la résiliation par le bailleur pour travaux, le Conseil recommande de préciser les termes « aux conditions prévues aux §2 à 4 ».

4. Loyer

- 4.2 Le Conseil demande la vérification de la formulation de l'art. 224 §1 concernant les termes « au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ».
- 4.3. Quatre membres sont favorables à la limitation de l'intérêt au taux légal et demandent la suppression du taux d'intérêts conventionné.

5. Frais et charges

- 5.4.1 Le Conseil recommande l'insertion de plus de détails dans les compteurs possibles, tels que ceux relatifs à l'eau chaude, l'eau froide, l'électricité de jour, le compteur électrique bi horaire et le compteur électrique exclusif nuit, ainsi que la possibilité de se référer à une jauge concernant le mazout.
- 5.4.2 Le Conseil estime que le locataire doit pouvoir contrôler le décompte. Le calcul de celui-ci doit pouvoir être précisé pour chaque décompte possible et ne peut être mentionnée de manière générale pour l'ensemble des décomptes.

6. Impôts et taxes

- 6.2. Le Conseil recommande que les impôts et taxes dont il est fait référence, puissent être répartis selon leur nature en lien soit avec la propriété, soit avec l'usage et la jouissance.

7. Garantie

- Trois membres proposent de supprimer la caution personnelle en matière de constitution de garantie locative.
- In fine de l'art. 7, le Conseil recommande l'ajout des termes « en cours de bail », concernant l'affectation de la garantie au paiement des loyers et des charges.

12. Sous-location

- Le Conseil recommande le remplacement du terme « cessionnaire » mentionné à deux reprises, par « sous-locataire ».

15. Assurance

- Le Conseil suggère de mentionner un explicatif sur l'abandon de recours de l'assureur.

17. Enregistrement du bail

- 17.1 Le Conseil suggère de remplacer l'expression « il remet une copie des documents enregistrés au preneur » par « il en remet la preuve ».
- 17.2 Le Conseil relève que le bail à vie devrait faire l'objet d'un acte authentique comme le bail de plus de 9 ans.

18. Droit applicable et litiges

- Le Conseil demande l'ajout des termes « de l'arrondissement judiciaire » entre « Les juridictions » et « de Bruxelles ».

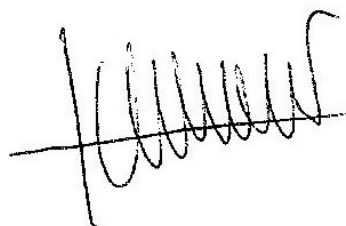
19. Notification

- Le Conseil relève un manque de précision relatif à la date et suggère de remplacer les termes « à la date de dépôt à la poste » par « à la date où le destinataire aurait dû le réceptionner », muni d'un explicatif.

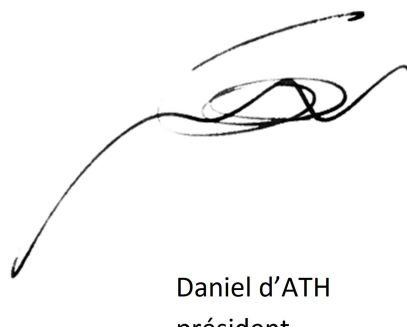
Le Conseil consultatif du logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

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 08/03/2018,



Isabelle QUOILIN
Secrétaire



Daniel d'ATH
président