



# Bail d'habitation, le point sur la réforme bruxelloise

## Huurovereenkomst: een overzicht van de Brusselse hervorming



Un mauvais bail ça peut faire mal. Een slecht huurcontract kan pijnlijk zijn.

# Studentenwoning en medehuur

Nicolas Bernard, Professor aan de Université Saint-Louis

# Le logement étudiant et la colocation

Nicolas Bernard, Professeur   l'Université Saint-Louis



# Plan

- ① Contextualisation
- ① Lignes directrices
- ① Ce qu'on trouve dans le texte
- ① Ce qu'on n'y trouve pas

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Contextualisation

- ⦿ Absence (pas si illogique) de tout régime spécifique dans la législation fédérale
- ⦿ Une évolution sociologique désormais coulée dans une loi

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Colocation

## ⊙ Définition

- art. 2, § 1<sup>er</sup>, 34<sup>o</sup> , du Code bruxellois du logement en projet

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

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Colocation

## ⦿ *Législation(s) applicable(s)*

- a) soumission du bail à ce régime spécifique de l'accord des parties seulement
  - art. 257 du Code bruxellois du logement en projet
  
- b) en sus, assujettissement du bail au régime de résidence principale (à l'exception de la résiliation par le preneur) si l'un des preneurs installe dans le bien loué sa résidence principale (avec l'accord du bailleur)
  - art. 258 du Code bruxellois du logement en projet

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Colocation

## ⦿ *Solidarité entre colocataires : obligatoire*

art. 259 du Code bruxellois du logement en projet

## ⦿ *Réalisation anticipée*

### a) par le bailleur

- congé de 6 mois
- lorsque la moitié des colocataires a donné congé
  - art. 260, § 4, du Code bruxellois du logement en projet

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 



# Colocation

## b) par un colocataire

- congé de 2 mois
- trouver un « locataire de remplacement » (ou au moins « démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante »)...
- ...qui doit « présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer » (dans le respect des règles anti-discrimination)...
- ...et qui peut toujours, nonobstant, être refusé par les colocataires non sortants « pour de justes et raisonnables motifs »
- même à défaut de locataire de remplacement, extinction de la solidarité 6 mois après l'expiration du congé
  - art. 260, § 2, 5 et 7, du Code bruxellois du logement en projet

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

  
BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

# Colocation

## ⊙ *Pacte de colocation*

### a) définition

- art. 2, § 1<sup>er</sup>, 35<sup>o</sup> , du Code bruxellois du logement en projet

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

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Colocation

## b) régime applicable

➤ art. 261 du Code bruxellois du logement en projet

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

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Colocation

## ⦿ *Sujets de questionnements*

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

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Bail de logement étudiant

## ⦿ Définition

- art. 2, § 1<sup>er</sup>, 31<sup>o</sup>, du Code bruxellois du logement en projet

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

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Bail de logement étudiant

## ⦿ *Législation(s) applicable(s)*

- a) soumission du bail à ce régime spécifique de l'accord des parties seulement
  - art. 253 du Code bruxellois du logement en projet
  
- b) en sus, assujettissement du bail au régime de résidence principale (à l'exception de la durée notamment) si le preneur installe dans le bien loué sa résidence principale (avec l'accord du bailleur)
  - art. 255 du Code bruxellois du logement en projet

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Bail de logement étudiant

## ⦿ *Durée*

- a) 12 mois, sauf clause contraire (et durée obligatoirement inférieure)
  - art. 256, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du logement en projet
  
- b) résiliation anticipée en cours de bail
  - par le preneur
  - seulement si le bail est de plus de 3 mois
  - moyennant un préavis de 2 mois
    - art. 256, § 2, du Code bruxellois du logement en projet

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Bail de logement étudiant

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

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 



# Bail de logement étudiant

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

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Bail de logement étudiant

## ⊙ *Un « label »*

- art. 256, § 3, du Code bruxellois du logement en projet
  - a) faculté
  - b) exigences à définir par le Gouvernement

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Bail de logement étudiant

## ⦿ *Sujets de questionnements*

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

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

  
BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Merci pour votre attention !

📧 *nicolas.bernard@usaintlouis.be*

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 



BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL