

## L'aliénation, la cession et la sous-location

Yannick Ninane, chargé d'enseignement à l'Université Saint-Louis et Avocat (VJN)

Laurent Debroux, assistant à l'Université Saint-Louis et Avocat (VJN)

Gaëlle Fruy, assistante à l'Université Saint-Louis

## Vervreemding, overdracht en onderhuur

Yannick Ninane, docent aan de Universiteit Saint-Louis en Advocaat (VJN)

Laurent Debroux, assistent aan de Universiteit Saint-Louis en Advocaat (VJN)

Gaëlle Fruy, assistent aan de Universiteit Saint-Louis

# Aliénation du bien loué

- ⊙ Régime(s) antérieur(s)
- ⊙ Difficultés rencontrées
- ⊙ Régime nouveau
- ⊙ Principales évolutions

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 

# Régime(s) antérieur(s)

- **Droit commun du bail**
  - Opposabilité légale absolue
  - Opposabilité légale mitigée
  - Opposabilité non légale du bail
  - Inopposabilité du bail

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 

# Régime(s) antérieur(s)

## ○ Bail de résidence principale

L'article 9 de la loi du 20 février 1991 prévoyait une opposabilité du bail de résidence principale, d'une part, lorsque le bail a date certaine avant l'aliénation du bien et, d'autre part, si, à défaut d'une telle date certaine, le locataire occupe les lieux depuis 6 mois au moins au moment de l'aliénation.

- Le bail a date certaine avant l'aliénation des lieux loués
- Le bail n'a pas date certaine mais le preneur occupe les lieux depuis 6 mois au mois

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 

# Difficultés rencontrées

- Commentaires doctrinaux de la loi de 1991
- Difficultés soulevées par les intervenants interrogés

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 

# Difficultés rencontrées

- Commentaires doctrinaux de la loi de 1991
  - Date à laquelle le bail devait avoir date certaine au sens de l'**article 1743 du Code civil**
  - Détermination de la date de l'aliénation et de la subrogation au sens de l'**article 9, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi de 1991**
  - Validité d'une clause d'expulsion prévue en faveur de l'acquéreur dans le cas d'un bail visé à l'**article 9, alinéa 2, de la loi de 1991**
  - Validité d'un congé donné avant la passation de l'acte authentique dans le cas d'un bail visé à l'**article 9, alinéa 2, de la loi de 1991**

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 

# Difficultés rencontrées

- Difficultés soulevées par les intervenants interrogés
  - Séparer l'opposabilité du bail de la formalité de l'enregistrement ?
  - Droit de préemption en faveur du preneur ?

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 

# Régime nouveau

- L'article 229 du Code du Logement est applicable à tous les baux d'habitation :

« Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine, 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.

Nonobstant toute disposition légale contraire, cette subrogation, en dépit de toute faculté d'expulsion, a de même lieu lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à celle de l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de **six mois** notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les **six mois** qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date ».

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 



# Régime nouveau

- Les articles 237, §§ 2, 3 et 4 mentionnés correspondent, à l'identique, aux articles 3, §§ 2, 3 et 4 de la loi de 1991 qui précisent les **motifs et modalités de résiliation offertes au bailleur**, soit :

- l'occupation personnelle à tout moment moyennant préavis de 6 mois ;
- les gros travaux moyennant préavis de 6 mois expirant à l'échéance d'un triennat ; et
- le congé donné sans motifs moyennant préavis de 6 mois expirant à l'échéance d'un triennat.

- **Disposition transitoire**

Article 17, § 7, de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation: « *L'article 229 (...) est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance* »

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 

# Régime nouveau

- **L'article 242 du Code du Logement** applicable aux baux de résidence principale, précise :

*« En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement ».*

Cette disposition fait l'objet de précisions en cas de :

- **Bien loué en commun - art. 243** : *« Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée à l'article 242 doit être adressée à tous les preneurs ».*
- **Décès du preneur - art. 244** : *« Au décès du preneur, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent du droit d'information prévu à l'article 242 ».*
- **Indivision - art. 245** : *« Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, la notification prévue à l'article 242 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les indivisaires ».*
- **Vente partielle du bien loué - art. 246** : *« Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, l'obligation d'information s'applique à cette partie ».*

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 

# Régime nouveau

- L'article 247 du Code du Logement précise, expressément, le caractère impératif de l'article 242 de sorte qu'est « *réputée non écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu par l'article 242* ».

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 

# Identification des principales évolutions

- De manière générale, l'article 229 du Code du Logement étend la protection du preneur disposant d'un bail enregistré à tous les baux d'habitation.

Le bail d'habitation est défini à l'article 3 de l'ordonnance (insérant un article 2, § 1er , 30° et suivants dans le Code du Logement) comme « *un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014* ».

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 

# Identification des principales évolutions

- Pour ce qui concerne les baux ayant date certaine, l'article 229, al. 1<sup>er</sup> :
  - met un terme aux controverses relatives à la date à laquelle devait s'apprécier l'antériorité du bail.

L'article 229, al. 1<sup>er</sup>, dispose à présent que la date à laquelle s'apprécie l'antériorité du bail par rapport à l'aliénation est celle à laquelle celle-ci « a acquis une date certaine »

- met un terme aux controverses relatives à la date à laquelle devait s'apprécier la subrogation de l'acquéreur.

L'article 229, al. 1<sup>er</sup>, précise que « 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 ».

- précise que la subrogation n'intervient que « pour l'avenir ».

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 

# Identification des principales évolutions

- **Pour ce qui concerne les baux sans date certaine mais portant sur une habitation occupée par le preneur depuis 6 mois au moins :**
  - **L'article 229, alinéa 2**, précise que la subrogation intervient même en présence d'une clause d'expulsion prévue en faveur de l'acquéreur.
  - **L'article 229, alinéa 3**, précise que le congé ne peut être notifié préalablement à la date de l'acte authentique.
  - **L'article 229, alinéa 3**, supprime la différence de traitement du preneur, selon que le bail était enregistré ou qu'à défaut, il occupait le bien depuis plus de six mois.

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 

# Identification des principales évolutions

- **Pour ce qui concerne, uniquement, les baux de résidence principale, l'article 242 instaure une obligation d'information en faveur du preneur en cas d'aliénation du bien loué.**

*« En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement ».*

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 

## Cession

- ⊙ Régime(s) antérieur(s)
- ⊙ Difficultés rencontrées
- ⊙ Régime nouveau
- ⊙ Principales évolutions

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 



# Régime(s) antérieur(s)

- **Droit commun du bail** : cession autorisée, sauf clause contraire

**Art. 1717, al. 1<sup>er</sup>, du Code civil** : « **Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite** ».

- **Bail de résidence principale** : cession interdite, sauf accord du bailleur

**Art. 4, § 1<sup>er</sup>, de la loi sur les baux de résidence principale** : « **La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail** ».

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 

# Difficultés rencontrées

## ○ Droit commun

Théorie du « dépeçage » : la cession qui interviendrait en l'absence d'une clause d'interdiction ne serait qu'une cession de créance (cession des droits du locataire) ; la cession des obligations du locataire (cession de dette) ne pourrait avoir lieu que moyennant l'accord du bailleur.

## ○ Résidence principale

L'article 4, § 1<sup>er</sup>, de la loi de 1991 prévoit expressément qu'en cas d'accord du bailleur sur la cession « *le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire* ».

## ➤ Nécessité d'uniformiser le régime pour tous les baux d'habitation

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 

# Régime nouveau

- L'article 230, §1<sup>er</sup>, du Code du Logement étend le régime anciennement réservé aux baux de résidence principale à tous les baux d'habitation :

« Sans préjudice de l'article 260 <sup>(1)</sup> et des articles 263 à 266<sup>(2)</sup>, la cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail ».

<sup>(1)</sup> Cet article permet à un ou plusieurs des colocataires de « sortir anticipativement du bail » moyennant un congé de 2 mois. S'il trouve un « colocataire remplaçant » et que celui-ci est agréé par le bailleur et les autres colocataires, il signe un avenant au contrat de bail et le colocataire sortant est libéré.

<sup>(2)</sup> Ces dispositions organisent le régime du « bail glissant » et prévoient la possibilité pour la personne morale de céder le bail principal au sous-locataire « sans nouvel accord du 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 

# Régime nouveau

- L'article 230, § 2, du Code du Logement prévoit la notification du projet de cession au bailleur et prise de position de ce dernier :

*« Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.<sup>(1)</sup>*

*Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet*

*Passé ce délai, la cession est réputée refusée ».*

<sup>(1)</sup> Cette disposition liste les données d'identification que le bailleur peut exiger du preneur.

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 

# Régime nouveau

- **Article 230, § 3, du Code du Logement** : information précontractuelle du cessionnaire  
*« Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée ».*
- **Article 230, § 4, du Code du Logement** : obligation de dresser un état des lieux intermédiaire  
*« Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant.  
Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, § 3.  
Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.  
Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés seront à charge du preneur cédant »*  
*L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, § 1<sup>er</sup> ».*

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 

# Régime nouveau

- Disposition transitoire

**Article 17, § 8, de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation : « L'article 230 (...) s'applique aux *cessions* et aux *sous-locations conclues à compter de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance* ».**

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 

# Identification des principales évolutions

- Uniformisation du régime pour l'ensemble des baux d'habitation
- Régime de notification du projet de cession au bailleur et obligation pour lui de prendre position
- Information précontractuelle du cessionnaire
- Clarification de la question de la prise en charge des dégâts locatifs par l'état des lieux intermédiaire

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 

## Sous-location

- ⦿ Régime(s) antérieur(s)
- ⦿ Difficultés rencontrées
- ⦿ Régime nouveau
- ⦿ Principales évolutions

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 



# Régime(s) antérieur(s)

- **Droit commun du bail** : sous-location autorisée, sauf clause contraire

**Art. 1717, al. 1<sup>er</sup>, du Code civil** : « **Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite** »

- **Bail de résidence principale** : sous-location interdite, sauf accord du bailleur

**Art. 4, § 2, de la loi sur les baux de résidence principale** : « *Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.*

*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. (...)*».

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 

# Régime(s) antérieur(s)

- Sous-location à finalité sociale

**Art. 1717, al. 2, du Code civil :** « Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une Société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, **dans sa totalité**, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin ».

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 

# Difficultés rencontrées

- Manque de transparence
- Manque de souplesse, particulièrement à l'égard des étudiants et des colocataires
- Faculté de résiliation de la personne morale dans le cadre de la sous-location à finalité sociale

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 

# Régime nouveau

- Article 230, § 5, du Code du Logement étend le régime anciennement réservé aux baux de résidence principale à tous les baux d'habitation :
  - Alinéa 1<sup>er</sup> : « Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord expès ou tacite du bailleur ».
  - Alinéa 7 : « La **durée** de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir ».
  - Alinéa 8 : « Le preneur doit **préalablement informer le sous-locataire** de sa qualité et de l'étendue de ses droits ».
  - Alinéa 9 : « Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une **copie du congé au sous-locataire** au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-locataire prendra fin à la même date que le bail principal ».

(1) Cette disposition liste les données d'identification que le bailleur peut exiger du preneur.

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

# Régime nouveau

- Article 230, § 5, al. 2, du Code du Logement prévoit la notification du projet de sous-location au bailleur :

*« Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins **quinze jours** avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, §2 <sup>(1)</sup>. »*

<sup>(1)</sup> Cette disposition liste les données d'identification que le bailleur peut exiger du preneur.

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 

# Régime nouveau

## ○ Sous-location à finalité sociale (1/3)

- **Article 230, § 5, al. 5, du Code du Logement** applicable aux baux d'habitation :

*« Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 (...), ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs (...) personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile (...). L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis ».*

- **Article 235 du Code du Logement** applicable aux baux de résidence principale :

*« Le présent chapitre <sup>(1)</sup> s'applique également aux sous-locations conclues par une commune (...) dans sa totalité (...) Dans ce cas, le bail principal est également soumis aux dispositions du présent chapitre. Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent convenir dans le bail principal d'écarter l'application de l'**article 237, § 5**, ou de l'**article 238, alinéas 3 et 4**, pour une période maximale de neuf ans. (...) »*

<sup>(1)</sup> Il s'agit du chapitre consacré aux baux de résidence principale

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

# Régime nouveau

- Sous-location à finalité sociale (2/3)
  - Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent désormais, pour une période maximale de 9 ans, écarter dans le bail principal :
    - la faculté de résiliation du bail à tout moment par le preneur, moyennant le respect d'un congé de 3 mois (**article 237, § 5, du Code du Logement**) ;
    - l'expiration du bail d'une durée inférieure à 6 mois à l'issue de la durée convenue (**art. 238, al. 3, du Code du Logement**) ; et
    - la faculté de résiliation du bail de courte durée à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à 1 mois de loyer (**art. 238, al. 4, du Code du Logement**).

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 

# Régime nouveau

- Sous-location à finalité sociale (3/3)

	Sous-location à finalité sociale	Bail glissant
<b>Locataire principal</b>	Commune, centre public d'aide sociale, ASBL, fondation, société à finalité sociale	Personnes morales à déterminer par le Gouvernement
<b>Accord du bailleur</b>	Accord nécessaire sur le principe, mais pas sur l'identité du sous-locataire	Accord nécessaire sur le principe et l'identité du sous-locataire
<b>Durée</b>	Réputé conclu pour une durée de 9 ans	Durée maximale de 3 ans
<b>Cession du bail liée</b>	Non	Oui si les objectifs généraux visés par l'accompagnement social sont atteints (sans nouvel accord du 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 



# Régime nouveau

- Disposition transitoire

Article 17, § 8, de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation : « *L'article 230 (...) s'applique aux cessions et aux **sous-locations conclues à compter de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance*** ».

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 

# Identification des principales évolutions

- Uniformisation du régime pour l'ensemble des baux d'habitation, sauf règles particulières pour les baux de résidence principale
- Régime de notification du projet de sous-location au bailleur
- Clarification de l'obligation de procéder à un état des lieux
- Restriction de la possibilité pour la personne morale de mettre fin au bail dans le cadre de la sous-location à finalité sociale

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 

**Merci pour votre attention**

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