

Le **Syndicat** des **Locataires**
de logements sociaux
a.s.b.l. - A.D.F.

Le PHARE

SOMMAIRE

• Editorial/ Editoriaal	3
• Etranger	
» Grande-Bretagne	4
• Régionalisation du bail	
» en Wallonie et à Bruxelles : philosophie et modifications principales	10
• Aide juridique gratuite	17
• Jurisprudence	
» Justice de paix de Forest du 28 novembre 2017	18
» Régionalisation du bail	20
• Nos consultations	22
• Formations gratuites du SL	23

Courrier des lecteurs / Lezersbrieven

Auparavant déjà, nous avons souligné notre désir de faire du PHARE une plateforme où nos lecteurs pourraient exprimer leurs opinions sur le fond, la forme de notre journal, exposer leurs problèmes, demander un conseil, faire des suggestions.

Nous espérons que vous serez nombreux à nous écrire car nous voulons que LE PHARE soit aussi et avant tout votre journal !

Reeds voorheen drukten wij onze hoop uit dat ons blad een discussieforum zou worden waarin u ons uw opmerkingen omtrent de inhoud en de vormgeving zou kenbaar maken, bepaalde problemen zou aankaarten of raad vragen.

We hopen dat vele onder U ons zullen schrijven omdat we willen dat de «PHARE» vooral uw dagblad zou zijn.



Une publication du **Syndicat des Locataires**

Square Albert I^{er}, 32 • 1070 BRUXELLES • Tél. 02/522 98 69 • Fax 02/522 02 69

E-mail: syndicatdeslocataires@gmail.com • <http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/>

Rédacteur en chef, éditeur responsable : José GARCIA - Secrétaire Mireille MARTIEN.

Ont participé à la rédaction : Hafid CHABAB, J-F DEBLONDE, René DE JONGHE, Raphaël EL GHRAIBI, Mamadou BALDE

Réalisation graphique : Ariane Cornil // arianecornil1@gmail.com

Impression : Imprimerie HAYEZ - Bruxelles

Le locamètre, wadesda ?

Le concept

Si tous les politiques posaient des actes (si minimes soient-ils) en faveur du droit à l'habitat, on pourrait raisonnablement conclure que le droit à l'habitat s'améliorerait dans notre pays.

Plus il y aura de politiques posant de tels actes, plus ce droit fondamental pour l'ensemble de nos concitoyens se concrétisera.

Notre organisation a donc décidé de demander aux politiques qui le souhaitent de, non seulement poser des actes en faveur du droit à l'habitat, mais de nous communiquer la teneur de ceux-ci afin que nous puissions les intégrer dans ce que nous appelons le « chaudron du locamètre », leur donner un maximum de publicité en vue d'informer leurs potentiels et futurs électeurs de l'intensité de l'engagement, en cette matière, des actions de leurs futurs candidats.

Afin de rendre accessible à tous cette information, nous allons créer un site internet composé de deux volets. Le premier que l'on nommera « le chaudron du locamètre », symbolisera l'ensemble des actes posés par les politiques participant à l'action. Le second contiendra les scores, les performances individuelles de chaque politique.

Tous les actes favorisant le droit à l'habitat n'ayant pas la même valeur, notre organisation et les militants qui participent activement à cette action détermineront le poids chiffré de chaque acte.

Dans ce cadre, déposer une proposition de loi en faveur du droit à l'habitat sera mieux coté que participer à une manifestation.

Que pouvez-vous faire à votre niveau pour participer à l'augmentation du bien-être locatif ?

La première chose est de rencontrer vos élus et/ou futurs candidats pour leur proposer de participer à notre action.

Ensuite, vous pouvez également les inviter à poser tel ou tel acte en faveur du droit à l'habitat en fonction notamment de ce qui vous tient particulièrement à cœur.

Par ces démarches, que nous pouvons qualifier de « collectif-individuelles », nos responsables politiques seront poussés à s'activer très concrètement en faveur du droit à l'habitat.

Votre mobilisation et votre persévérance sont donc capitales dans la réussite de ce projet qui s'étendra sur deux ans puisque, à la fin des élections communales, nous continuerons le même combat dans le cadre des élections régionales du 26 mai 2019.

Intéressés ? 02/522 22 25 Mme MARTIEN ou
syndicatdeslocataires@gmail.com

De Huurmeter, wadesda ?

Het concept

Als alle politici zich zouden inzetten (hoe minimaal ook) voor het recht op wonen, kunnen we er redelijk van uitgaan dat het recht op wonen in ons land er beter zal van worden.

Hoe meer politieke verantwoordelijken daartoe handelingen stellen, hoe meer dit grondrecht voor al onze medeburgers concreter zal worden.

Onze organisatie heeft dus beslist om de politici (die het willen) te vragen handelingen voor het recht op wonen te stellen maar ook om ons de inhoud van deze handelingen te melden zodat we deze kunnen stoppen in wat we de « kookketel van de huurmeter » noemen. We geven die handelingen dan de maximale publiciteit om hun potentiële en toekomstige kiezers te informeren over de intensiteit van het engagement op dit gebied en over de acties van hun toekomstige kandidaten.

Om deze informatie voor iedereen toegankelijk te maken, zullen we een website opstarten bestaande uit twee luiken. Het eerste luik, namelijk « de kookketel van de huurmeter », symboliseert alle handelingen gesteld door de politici die met de actie meedoen. Het tweede luik bevat de scores, de individuele performances van elke politicus.

Alle handelingen voor het recht op wonen hebben niet dezelfde waarde. Onze organisatie en de militanten die actief aan deze actie deelnemen, zullen het gecijferde gewicht van elke handeling bepalen.

In dit kader heeft het indienen van een wetsvoorstel voor het recht op wonen meer gewicht dan het deelnemen aan een betoging.

Wat kunnen jullie doen om deel te nemen aan de verhoging van het huurwelzijn?

Eerst en vooral uw verkozenen en/of toekomstige kandidaten ontmoeten om hen te vragen of ze aan onze actie willen deelnemen.

Vervolgens kunnen jullie de politici aansporen om een bepaalde handeling voor het recht op wonen te stellen in functie van wat jullie nauw aan het hart ligt.

Door deze « collectieve en individuele » stappen te zetten, zullen onze politieke verantwoordelijken aangemoedigd worden om zich actief en concreet voor het recht op wonen in te zetten.

Uw mobilisatie en uw volharding zijn dus van essentieel belang voor het slagen van dit project dat twee jaar in beslag zal nemen, daar we na de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober, met deze actie tot aan de regionale verkiezingen van 26 mei 2019 voortgaan.

Interesse? 02/522 22 25 Mevrouw MARTIEN of
syndicatdeslocataires@gmail.com

José GARCIA



Avec un peu d'imagination, une solution à la crise du logement en Grande-Bretagne est possible

S'il existe bien un aspect concret de notre culture nationale qui matérialise cette incroyable incapacité britannique à imaginer une manière intelligente de coordonner la gestion du présent et planification prospective dans un futur proche, c'est bien le logement.

«Logement, logement, logement.» Par ce slogan lancinant, l'année dernière, Theresa May (Première Ministre) plaidait vivement pour relancer le grand rêve britannique du «tous propriétaires» et jurait par tous les saints d'en faire une «affaire personnelle».

Peu après, le ministre des Finances, Philip Hammond, promit finalement de garantir la construction de 300 000 nouveaux logements par an. Et soyons de bon compte avec ce gouvernement: en 2016-2017, 184 000 nouveaux logements furent construits en Angleterre (les chiffres les plus élevés depuis la crise de 2007-2008) ce qui pourrait conforter cet

élan du «plus de logements, plus vite» et faire se réveiller la confiance.

Malheureusement, ce raisonnement est criblé de lacunes. A commencer par la doctrine intangible du parti Conservateur pour qui logement rime pratiquement et quasi exclusivement avec immobilier acheté et vendu sur le marché privé, également reflété par les quantités dérisoires de logements soi-disant sociaux injectés dans le circuit sur la même période: 5 350 habitations dites «sociales»; 24 350 dites «abordables» et 11 810 dit(e)s «moyen(ne)s».

En réalité, le terme «abordable» a été tellement trituré et manipulé sémantiquement qu'on en perd son latin. Il signifierait aujourd'hui un logement correspondant à des loyers accessibles à 80% des ménages... mais à Londres (l'exemple le plus criant) ce critère perd totalement son sens, tant les loyers sont élevés par rapport aux revenus. Cela ne correspond absolument plus à rien de rationnel.

Cette dernière décennie, un vent de folie économique s'est emparé de tout le secteur immobilier. En 2017, le géant de la construction Bovis a admis publiquement avoir livrés des logements inachevés... une fois les milliers d'occupants installés dans les lieux, puis s'est vu contraint de payer des millions de livres en compensation.

En mai dernier, une organisation de lutte contre la précarité, Shelter, a annoncé que la moitié des acquéreurs de logements nouvellement construits en Angleterre ont été confrontés à des problèmes de mal-façon et d'installation d'équipement. En décembre, encore pas de chance, le directeur d'un autre mastodonte de la construction, Persimmon, qui a largement bénéficié de subventions d'état d'aide au logement (programme help-to-buy), société harcelée de plaintes pour non conformité aux cahiers des charges, a été acculé à la démission pour avoir perçu un bonus faramineux.

Six mois plutôt, l'incendie de la tour Grenfell, un immeuble de logement social dans le centre de Londres, faisait éclater en plein jour l'étendue abyssale qui sépare la théorie des slogans et l'infâme réalité. A Chelsea comme à Croydon, (banlieue de Londres, autre ensemble de logements sociaux), sont apparus dans leur pure nudité, les conséquences d'une ségrégation et d'un sous-investissement chronique, pour le coup, fatal en termes humains et de sécurité.

On en revient donc à la substantifique moëlle: ce gouvernement veut-il gérer le présent et planifier, investir pour l'avenir, un avenir collectif ? Ou pas ?



En voyageant à travers le pays, en contemplant le développement urbain qui inexorablement encercle nos villes et nos villages, une question nous vient à l'esprit: ces bâtiments neufs reflètent-ils le summum de l'esthétisme ? les changements sociétaux ? ou comment les préoccupations environnementales influencent-elles l'architecture actuelle et à venir ?

La plupart des logements neufs semblent construits conformément à un cahier des charges maîtrisé, sont vendus à des prix incompréhensibles et sont le plus souvent bourrés de vices de construction. Et esthétiquement, ces constructions répondent presque toutes à la mode du kitsh néo-Géorgien introduit et diffusé par les goûts dilettantes du prince Charles, le tout sous des appellations rappelant la Grande-Bretagne éternelle, brumeuse et campagnarde: celle des solides cottages anglais où les enfants jouent à la marelle sur les pavés: Saxon Fields, Knight's Rose, Monarchs Keep.

Pourtant à l'usage, les occupants auront vite fait de constater l'exiguïté des chambres...En effet, il est désormais avéré que la Grande-Bretagne se caractérise par les surfaces les plus petites d'Europe pour le logement neuf, entre-autres parce qu'il n'y existe pas de normes standard de superficie !! Pour couronner le tout, beaucoup de ces nouveaux lotissements manquent d'espaces publics d'équi-



pements et d'aménagements publics indispensables au développement d'une vie sociale, d'un sens partagé de la communauté: parcs, salles polyvalentes, commerces de proximité.

Que ce passe-t-il concrètement ? Depuis 1995, le prix des terrains a plus que quintuplé. D'après l'administration fiscale, quand le prix moyen d'un hectare de terre agricole est de 21 000 livres, le même hectare classé terrain constructible coûte désormais 6 millions de livres... Ces prix ont provoqué la sortie du marché des petits entrepreneurs au profit d'une poignée de grosses pointures.

Les conséquences sont logiques: la part du terrain dans le coût total est si énorme que les géants du bâtiment rognent sur la qualité pour ne pas dépasser le prix final, calculé en fonction de la solvabilité des revenus.

Si on analyse cette situation d'un point de vue rationnel, qu'il réponde à des exigences environnementales, de planification, de «régulation» - à travers les Housing Associations (associations de logement) -, on se rend compte que le gouvernement actuel poursuit un objectif traditionnel des Conservateurs, à savoir, la dérégulation. Les départements «planification et urbanisme» des autorités locales ont subi des cures d'austérité sévères, anéantissant les longs acquis d'expertise au sein des administrations, les laissant sans possibilité aucune d'influer sur les projets immobiliers ni les superviser. Les résultats sont flagrants.

Le Labour (parti Travailliste, gauche) propose, lui, dans son dernier Manifeste, de taxer les lots de terrains trop importants afin d'éviter que les grosses sociétés ne puissent les stocker, tablant dès lors sur une vente plus égalitaire, provoquant par la suite une régulation des prix. Il s'agit de lutter contre le « hoarding », à savoir le stockage qui se transforme en oligopole réduit (peu d'intervenants contrôlant toutes les terres)

En pratique, il y a assez de terrains pour faire face à la crise du logement, c'est le système de stockage qui crée une distorsion et le prix des logements n'est pas une fatalité. Le prix des logements est une conséquence de la spéculation sur les terrains.

D'autres pays, comme les Pays-Bas, vont plus loin. Là, des communes utilisent le droit de préemption et d'expropriation pour acheter les terres avant qu'elle ne soient autorisées au lotissement.

En gardant en tête le fait que les communes anglaises ne sont en rien comparables aux très autonomes municipalités bataves, il convient de s'extasier sur l'extraordinaire capacité de planification des fonctionnaires et architectes des pouvoirs locaux. Il suffit de se promener dans les rues néerlandaises pour constater la matérialisation de cet urbanisme pensé et maîtrisé, répondant de plus aux normes environnementales les plus pointues.

John Harris, journaliste au Guardian

Traduit de l'anglais britannique

par Raphaël El Ghraïbi

<https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/jan/22/solve-uk-housing-crisis-newhouses>

ANALYSE: LA LENTE AGONIE D'UN SECTEUR JADIS FLORISSANT, LE LOGEMENT PUBLIC EN GRANDE-BRETAGNE

L'article de ce journaliste du *Guardian*, l'un des grands quotidiens britanniques, catalogué de centre gauche, illustre parfaitement les chambardements qui ont frappé le secteur du logement et de l'immobilier en Grande-Bretagne depuis 2 décennies, mais plus encore depuis la crise de 2008.

Et si il se concentre sur une dimension moins explicite des facteurs économiques responsables du ressac du secteur de la construction, il faut l'appréhender globalement à l'aune d'un contexte et d'un parcours historique qui débute au moins à la fin des années 1970.

Paradoxalement, seuls 2 gouvernements se sont succédés, celui de Gordon Brown (travailliste) puis celui de Cameron/May (Cameron démissionnant pour être remplacé par cette dernière)

Après une courte période ambitieuse destinée à rattraper les effets structurels des choix politiques des pouvoirs conservateur précédents (marqué par une libéralisation de l'accès au crédit, qui a vu le taux de propriétaires exploser mais aussi et surtout, le stock de logement public s'effondrer par privatisation, sans tenir compte du manque d'investissement dans l'entretien des bâtiments restants) le gouvernement Brown est frappé par les



effets de 2008, la récession économique et l'instabilité bancaire.

Une politique qui s'inscrit structurellement et dans la durée

Lorsque se forme le gouvernement de coalition conservateur/libéral-démocrate, la tendance est alors ouvertement assumée idéologiquement. Et elle s'inscrit non seulement dans un assentiment de la politique d'austérité mais également dans un contexte de réforme des institutions et de remodelage du modèle de prise de décision politique, au sens large.

Après un pic dans les années 80 (200 à 240 000 logements par an), la moyenne ne dépassera plus les 180-200 000 logements.

Malgré tout, la libéralisation de l'accès au crédit pour les ménages a conduit à faire du Royaume-Uni un pays de propriétaires (près de 70%) contrairement à l'Allemagne et la France, même si ces derniers ont également vu leur taux de propriétaires augmenter.

Pour faire simple, la politique de la coalition en matière de logement met l'accent sur trois points essentiels, illustrés par l'article:

- Première mesure, à contextualiser par un environnement de décentralisation et «devolution», d'autonomie accrue des nations britanniques, la notion de «*localisme*», à savoir la possibilité pour les collectivités locales de définir leurs objectifs de construction. Jusque-là, c'est le gouvernement central et les agences régionales qui fixaient des objectifs concertés et contraignants, à charge des autorités locales d'«implémenter» ces plans. Dorénavant, il n'y a plus d'objectifs à atteindre, plus d'horizon contraignant.

C'est ici que le dégraissage des départements «planification et urbanisme» des communes et agglomérations prend tout son sens: plus d'objectifs et plus de fonctionnaires pour matérialiser ces «non-objectifs»

- Ajouter à cela, la finalisation du transfert du parc du logement social des mains de l'État vers le secteur associatif, puis la généralisation du «Buy to let» (Louer et acheter) puis du «Help to buy » (Aide à l'acquisitif), et vous aurez un aperçu de la concrétisation d'une priorité politique radicale: l'extension du domaine de la propriété privée au détriment du logement public.

- Enfin, le gouvernement parachève le travail par une subtilité sémantique autour de la notion de logement «abordable» (*affordable*)

Le localisme, sous couvert de libéralisme et/ou de progressisme politique, voire culturel (la faculté pour les nations britanniques et les communautés locales de gérer et de répondre elle-mêmes à ces besoins sans passer par une bureaucratie d'État trop centralisatrice), s'avère vite un instrument de libéralisation et d'affaiblissement du secteur locatif public, pris en étau entre le locatif privé et l'acquisitif.

La réforme de l'état-providence et la consolidation du tout propriétaire, puis du tout au privé

L'apogée du logement social britannique se situe vers 1975-80, date à laquelle près de 5,5 millions de ménages y étaient locataires. Paradoxalement, dès 1980, le Housing Act (Loi sur le logement) de 1981, M. Thatcher annonce avec fracas son programme et les grandes lignes de la destinée future du secteur: une politique constante de désengagement de l'État dans sa fonction de loger les citoyens.

Mis à part quelques soubresauts ponctuels, aucun gouvernement n'y dérogera fondamentalement.

Il s'agit de réformer l'État-providence car considéré trop coûteux et «rendant les locataires dépendants des pouvoirs publics».

Priorité donc à l'accès à la propriété. On commence donc par donner la possibilité aux locataires de devenir propriétaires de leur logement en obligeant les communes à brader leur stock (brader car obligation de vendre en deçà des prix du marché). Entre 1981 et 2009, près de 1 800 000 ménages achètent leur logement social. Puis, dans un deuxième temps, en refusant de soutenir financièrement les communes, elles les poussent à transférer leurs logements vers le secteur associatif, les fameuses Housing Associations, qui ont toujours existé en Grande-Bretagne mais qui presque par magie atteignent, en peu de temps, une masse critique phénoménale.

Le secteur associatif voit son statut totalement changer: il devient l'acteur majeur et le principal fournisseur de logement locatif «public» neuf. Règlementées, les Housing Associations sont financées par l'État mais attention, par des prêts dont elles supportent totalement les risques.

C'est un changement de paradigme considérable.

Depuis, les attaques contre le logement social dé-

sormais aux mains d'un secteur associatif plutôt précaire, se sont multipliées: bail à durée déterminée, augmentation massive des loyers, l'extension du Right to Buy aux biens des Housing Associations.

Devenues opérateurs de logement social, ces associations ne sont évidemment pas autorisées à agir dans un contexte encadré mais bien livrées à la merci du marché. Et bien sûr, elles sont concurrencées par les promoteurs privés, eux aussi intéressés par les subventions y afférentes. Et la bataille est rude.

Le glissement de la notion de logement «abordable» s'inscrit également dans cette poussée à l'acquisitif. En effet, le concept n'a aujourd'hui plus aucun rapport avec les revenus des ménages, et le statut de propriétaire occupant est devenu un élément intrinsèque de la politique du logement abordable. David Cameron, alors premier Ministre, cite: «La définition de logement abordable est une maison que quelqu'un peut se permettre d'acheter ou de se permettre de louer» Autant dire, tout est potentiellement abordable... Plus fondamentalement, la fin de la distinction formelle entre locataires et propriétaires-occupants dans cette formulation, les laisse sur un pied d'égalité théorique mais en réalité, elle organise une concurrence impitoyable qui laisse les locataires, privés et publics, totalement exsangues. En effet, le glissement des aides de la «pierre» vers la «personne» favorise ouvertement l'accès à la propriété.

Le logement social comme variable d'ajustement

Au final, le très faible niveau de construction en Grande-Bretagne s'explique par cet affaiblissement presque irréversible du secteur du logement social. Le transfert du stock puis des compétences vers les

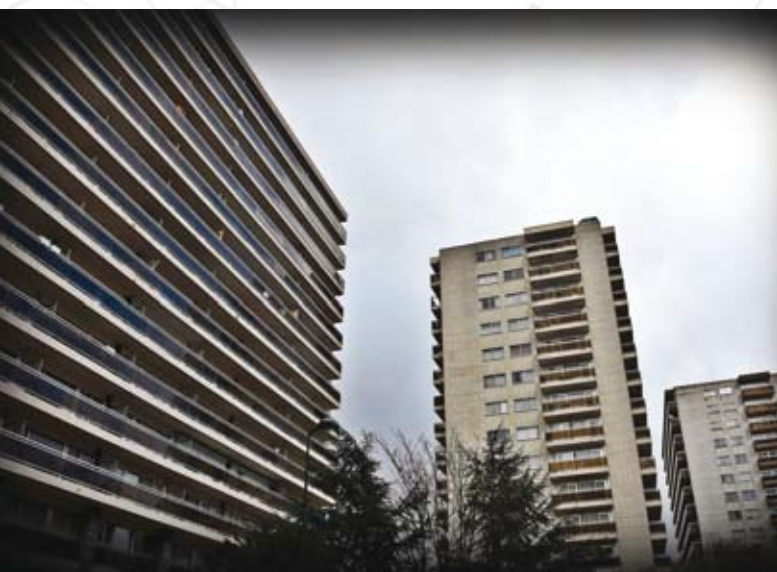
Housing Associations n'a pas du tout compensé la baisse structurelle. Si les chiffres du secteur privé sont restés stables (+/- 150 000 par an), le secteur associatif ne parvient plus à dépasser les 200 000 logements (ce qui est peu pour un pays aussi peuplé). Le budget Logement des gouvernements britanniques serait passé de 43,2 milliards d'euros en 2009 à 14,4 milliards d'euros en 2015 !!! Il est le secteur qui a le plus contribué à l'assainissement des finances publiques. Et la direction en charge du Logement a été transférée au Ministère de l'Économie... Ainsi, le logement est définitivement exclu de toute stratégie de planification, laissé à disposition d'un marché concurrentiel happé par une bulle spéculative et de distorsion organisée.

L'écroulement quantitatif du logement purement social a aussi presque anéanti sa fonction régulatrice: les loyers des Housing Associations sont bien plus élevés et courent littéralement devant ceux du privé. Si on rappelle que le montant des aides à la personne est calculé, en partie, en fonction des niveaux de loyers payés par les locataires, on comprendra aisément que l'inflation des budgets explose mais ne sert qu'à alimenter une spirale des prix. Le montant des aides à la personne est passé de 340 millions d'euros en 1979 à 30 milliards d'euros. On aide donc aux citoyens à payer plus cher leur logement !!!

Récemment, tout de même, certaines voix s'élèvent depuis peu contre ce sous-investissement qui perturbe l'économie et grève le budget des ménages. Dans les grandes villes, surtout Londres et le sud, les prix sont devenus fous. Dans certains quartiers, le point de non retour a été atteint.

Le manque de volonté politique manifeste couplée au phénomène de stockage évoqué par John Harris semblent se renforcer pour accentuer le phénomène.

Raphaël EL GHRAIBI



Régionalisation du bail en Wallonie et à Bruxelles : philosophie et modifications principales

Le contexte

1. Par la loi du 6 janvier 2014, le législateur fédéral a accepté, à la faveur de la sixième réforme de l'État, de se dépouiller au profit des Régions de sa compétence du bail d'habitation (de résidence principale comme de droit commun). Près de quatre ans plus tard (ce 1^{er} janvier 2018), le premier texte régional réglementant le sujet est entré en vigueur, à savoir l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation ». La Wallonie devrait emboîter le pas sous peu (avec son « décret relatif au bail d'habitation »), suivie de son homologue flamande.

2. L'événement est d'importance, pour quatre raisons au moins. D'abord, sur le plan institutionnel, on met fin par là à une anomalie puisque les Régions sont déjà compétentes pour la matière du « logement » depuis 1980 (Wallonie et Flandre) et 1989 (Bruxelles) ; il ne leur sera donc plus possible à l'avenir de se défaire sur le pouvoir fédéral pour expliquer leur propre inertie sur certains dossiers. Ensuite, d'un point de vue pratique, la réforme regarde(ra) un très grand nombre d'individus puisque sont concernées par la thématique du bail d'habitation (à titre de bailleur ou de locataire) pas moins d'une personne sur deux à Bruxelles et une sur trois ou quatre en Wallonie. Le champ d'application matériel de la réforme ne sera pas moins étendu puis-

que celle-ci impactera non seulement les logements mis sur le marché privé mais aussi ceux qui sont donnés en location par l'entremise d'une agence immobilière sociale, du Fonds du logement (dans le cadre de l'aide locative) ou encore – à Bruxelles à tout le moins – d'une régie foncière communale ou d'un CPAS. Disons-le tout net, la grande majorité des logements locatifs est touchée. Enfin, c'est une page entièrement blanche qui est ainsi offerte aux Régions, lesquelles peuvent laisser libre cours à leur créativité normative.

3. Qu'en est-il dans la réalité législative ? Les textes bruxellois et wallon répondent-ils aux attentes ? Quelles en sont les modifications principales ? Tel est l'objet de la présente contribution ; laquelle s'ouvrira, toutefois, par un exposé de la philosophie qui a présidé à la rédaction des textes régionaux. En guise de précision méthodologique, soulignons que, dans le cadre restreint de cette contribution (à vocation comparative, qui plus est), on a dû laisser de côté certains sujets qui n'étaient traités que d'un seul côté, comme l'assurance-incendie du locataire (devenue obligatoire dans la seule Wallonie) ou le bai glissant (à Bruxelles uniquement).

La philosophie

A. Conserver une approche consensuelle

4. Dès le début, les autorités régionales ont fait

connaître leur volonté de ne pas révolutionner un domaine (le bail) jugé relativement consensuel et de ne pas chambouler une législation fédérale qui se distinguait par sa grande stabilité. Il fallait, en un mot, conserver le sens de la mesure et de l'équilibre qui a toujours caractérisé les travaux législatifs en la matière.

5. Il s'infère de cette tempérance une triple conséquence. D'abord, les textes régionaux ont repris une grande partie – parfois mot pour mot – des législations fédérales qui les ont précédés (bail de neuf ans, garantie locative, etc.) ; en clair, la « matrice » des droits et obligations du bailleur et du locataire est restée globalement inchangée. Ensuite, on ne retrouve pas dans l'ordonnance bruxelloise ni dans le projet de décret wallon de disposition particulièrement « clivante ». La régionalisation du bail n'a donc pas été l'occasion d'imposer une régulation des loyers (pour prendre un exemple emblématique), ce que redoutaient certains ; si, certes, une grille de loyers est instaurée (tant en Wallonie qu'à Bruxelles), elle demeure purement « indicative » et, en aucune manière, « ne constitue une contrainte supplémentaire » pour les parties. Enfin, c'est moins dans l'aménagement des règles existantes que s'est exprimée l'inventivité des législateurs régionaux que dans la création de tout nouveaux régimes ad hoc en matière de colocation et de bail étudiant notamment.

B. Aspects légistiques

6. À côté de ce leitmotiv fondateur, les textes régionaux cultivent plusieurs traits communs d'ordre légistique, qu'on passera succinctement en revue ici. Le premier d'entre eux, précisément, a trait à cette grande similarité de vues entre Régions wallonne et bruxelloise. Le résultat final, de part et d'autre, est étonnamment proche. Difficile dès lors de soutenir que les bailleurs possédant des logements tant au sud du pays que dans la capitale sortiront complètement désorientés de la régionalisation de la compétence.



7. Sur le plan légistique toujours, il convient d'épingler aussi l'extension notable que connaît le droit commun, lequel concerne tous les types de baux d'habitation (pas exclusivement de résidence principale). Ont migré ainsi vers cette partie des sujets qui, précédemment, ne s'appliquaient qu'au bail de résidence principale, comme les normes de salubrité 20. Par ailleurs, le surcroît de sévérité qui caractérisait dans le bail de résidence principale des points également réglés (mais de manière moins stricte) dans le droit commun a déteint sur ce dernier ; songeons par exemple à l'interdiction de la sous-location sauf accord écrit et préalable du bailleur et, en Région bruxelloise spécifiquement, à la sanction civile attachée au défaut d'enregistrement du bail (le départ du locataire sans préavis ni indemnité). Traduction : il a les mains moins libres celui qui donne à bail un bien à des étudiants ou à des résidents secondaires (les deux publics principaux assujettis au seul droit commun). Ce, d'autant moins que la nature impérative traditionnellement associée au régime locatif de résidence principale a conquis le droit commun (à Bruxelles à tout le moins), en sus des dispositifs nouveaux relatifs à colocation ou au bail de logement étudiant. Dans l'autre sens, la clef de répartition des réparations entre bailleur et locataire est devenue (étrangement) supplétive en

Wallonie, exposant ainsi les preneurs à un alourdissement contractuel de leurs devoirs en la matière. C'est précisément le constat d'abus sur ce point qui avait convaincu à l'époque le législateur fédéral de figer cette clef, en la rendant impérative. Une simple erreur de plume n'est cependant pas à exclure. En, revanche, et la chose n'est pas douteuse ici, le législateur décentral a manqué quelque peu de cohérence selon nous en égrenant une longue liste de points à glisser dans l'état des lieux... tout en permettant aux parties d'y déroger.

C. Quant au fond

8. Pour ce qui est du fond, maintenant, reconnaissons qu'une volonté de modernité (et/ou de professionnalisme) souffle sur les textes régionaux, puisqu'a disparu par exemple l'énumération (passablement obsolète il est vrai) des réparations locatives. À la place, le pouvoir législatif bruxellois a préféré renvoyer à l'exécutif, enceinte plus adaptée pour instruire dans le détail ces questions techniques et qui, pour ce faire, s'entoure en règle des conseils experts requis ; sans musarder, du reste, le Gouvernement a donné corps à cette habilitation. Loin d'en rester là, le Parlement a également confié aux bons soins de l'exécutif la rédaction des différents contratstypes, la mise en oeuvre des labels ainsi que l'élaboration de la grille de référence des loyers, ce qui renforce encore la tendance à la délégation législative de sujets techniques au Gouvernement.

9. Autre caractère commun : la promotion de la figure du contrat-type dans la matière du bail. Wallonie et Bruxelles ont ainsi assigné à l'exécutif la mission de rédiger un « modèle-type » tant pour le contrat de bail que pour l'état des lieux ou encore (dans le sud du pays) le pacte de colocation. Ici aussi, le Gouvernement bruxellois a fait preuve de diligence (pour ce qui est de l'état des lieux à tout le moins). Dans tous les cas, ces instruments ne sont pourvus que d'une valeur indicative. Partant, leur utilisation reste purement facultative pour les parties.

10. Il est un autre concept (transversal) à faire son apparition dans les textes portant régionalisation du

bail : le label. Le principe d'une telle certification est officiellement acquis dans le texte de loi bruxellois, aussi bien pour l'habitat dit solidaire que l'habitat intergénérationnel ou encore le logement étudiant ; il en va de même en Wallonie, pour le seul logement étudiant cependant. À nouveau, le chantier a déjà abouti à Bruxelles (en ce qui concerne le logement étudiant). De manière générale, toutefois, la valeur ajoutée de ces labels n'apparaît pas toujours clairement (renforcement des droits du preneur ? brevet de qualité supplémentaire ? obtention d'un taux isolé pour les allocations sociales ? etc.), pas plus du reste que les critères de son octroi. On en saura davantage probablement au moment où l'exécutif dessinera les contours desdits labels.

Modifications principales

A. Bail de droit commun Information précontractuelle et non discrimination

11. Première innovation notable : les législateurs régionaux imposent au bailleur de fournir aux candidats locataires (par l'entremise notamment de toute communication publique ou officielle) une série d'informations relatives au logement. Par là, il s'agit à la fois d'améliorer la transparence du marché locatif, de permettre au candidat locataire de se décider en connaissance de cause et, last but not least, de prévenir tout risque de discrimination. Ce devoir s'appliquait déjà au certificat PEB ainsi qu'au montant du loyer et des charges communes ; il est élargi à une batterie d'autres renseignements, comme les charges privatives et, à Bruxelles spécifiquement, la description du logement, l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, enfin, le mode de gestion de l'immeuble. Surtout, au-delà de la traditionnelle amende administrative (à actionner par la commune en cas de manquement), la Région bruxelloise, soucieuse de pallier un zèle parfois défaillant de la part des pouvoirs locaux, a instauré un nouveau type de sanction : la résolution judiciaire.

12. Dans le même but d'empêcher toute inégalité de traitement dans la sélection du preneur, les tex-

tes régionaux circonscrivent le nombre et le type de renseignements susceptibles d'être exigés par le bailleur ; parmi ceux-ci, on trouve « le montant des ressources financières ». En revanche, « ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement » ; ce faisant, les autorités ratifient une pratique existante (demander au candidat locataire combien il gagne), tout en observant une recommandation issue de la Commission de la protection de la vie privée (sur l'interdiction d'interroger la provenance des revenus). Ceci étant, « la preuve du paiement des trois derniers loyers » que le bailleur est fondé à obtenir en Wallonie (mais pas à Bruxelles) paraît sans rapport avec la capacité du preneur, hic et nunc, d'assumer financièrement le loyer ; le passé, en d'autres termes, ne préfigure pas toujours l'avenir. Sans craindre de se contredire manifestement, les législateurs régionaux battent en brèche le tour limitatif donné aux documents à réclamer par le bailleur, sitôt en avoir posé le principe ; ainsi est-il permis de solliciter l'une ou l'autre donnée supplémentaire pour autant que celle-ci « poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie » (Wallonie) ou que le Gouvernement ait pris préalablement l'avis de la Commission de la protection de la vie privée ainsi que du Centre inter-fédéral pour l'égalité des chances (Bruxelles).

État du bien loué et travaux économiseurs d'énergie

13. Précédemment, et malgré que les entités fédérées ne fussent point compétentes pour la matière du bail, tout bien loué devait respecter un double corps de normes de salubrité : fédérales et régionales. Une certaine confusion s'ensuivait, que les législateurs wallon et bruxellois ont tous deux dissipé heureusement... en tirant un trait définitif sur les prescriptions fédérales. Il reste que la dichotomie de procédures à enclencher par le locataire confronté à une situation d'insalubrité (et débouchant sur des sanctions elles-mêmes différentes) n'a pas changé, ce qui peut éga-

lement décontenancer. Il peut par exemple saisir un magistrat en vue d'exercer son option entre résolution judiciaire du bail et exécution forcée des travaux (option organisée par la législation fédérale, que les législateurs régionaux ont entendu à tout prix maintenir). Mais il lui est parfaitement loisible aussi d'emprunter la voie administrative plutôt et de déposer plainte auprès de la DGO4 ou de la DIRM, dont la décision (sur laquelle il n'a pas de prise) pourra conduire à une fermeture du bien – accompagnée éventuellement d'une solution de relogement. Surtout, ce qui fait défaut dans le texte wallon à nos yeux, c'est une quelconque indication sur le sort (civil) du bail portant sur un bien frappé par une interdiction (administrative) à la location. Par contraste, cette question (objet de vifs débats en doctrine) a été tranchée à Bruxelles : le contrat de location subira ainsi la caducité si cette interdiction intervient postérieurement à sa conclusion, et une annulation si elle lui est postérieure (car c'est en pleine connaissance de cause que le bailleur aurait alors décidé de contracter, ce qui requiert une sanction plus forte). Dans les deux cas, le bailleur peut devoir au preneur une indemnité, susceptible d'inclure les « frais de relogement » de ce dernier.

14. La question énergétique a acquis aujourd'hui une importance dont le pouvoir fédéral n'était nullement conscient au jour de l'adoption de ses législations en matière du bail. Il était logique dès lors que les Régions répercutent dans leur texte cette préoccupation, absente ab initio. Dont acte : celles-ci ont considérablement facilité l'engagement, en cours de contrat, de réfections destinées à améliorer la performance énergétique des lieux. Les modalités, simplement, diffèrent. En Wallonie, on a assimilé les « travaux économiseurs d'énergie » à des « réparations urgentes », celles-là mêmes que le preneur doit souffrir, « quelque inconvénient qu'elles lui causent ». À Bruxelles, le bailleur est pareillement autorisé à effectuer de telles rénovations, pourvu que le bail ait été conclu pour une durée de neuf ans ou davantage, que les travaux ne durent pas plus de deux mois, qu'ils n'engendrent aucune « réduction

de jouissance déraisonnable du logement », entre autres exigences ; même, une augmentation de loyer pourra être décidée (à la fois pour amortir les frais exposés par le bailleur et compenser la baisse de la facture énergétique du locataire), de l'accord des deux parties toutefois.

Décès du preneur

15. Le décès du preneur (survivant) a souvent été source de tracasseries pour le bailleur. En effet, et contrairement à ce qui est prévu pour le logement social 81, cet événement ne met pas fin au contrat de bail. Or, en cas de succession en déshérence par exemple, le propriétaire éprouve des difficultés à récupérer l'arriéré de loyer (qui continue à enfler à proportion que le bail perdure). Par surcroît, il est impuissant à faire libérer les lieux avant la désignation d'un curateur à succession vacante, ce qui prend un certain temps.

16. Aussi, les législateurs régionaux ont renversé tous deux le régime et, dorénavant, prévoient la dissolution du bail dans cette hypothèse ; ce, dans le double but de libérer le bailleur sans tarder et de lui permettre de réintroduire le bien sur le marché locatif. Les modalités, ici aussi, diffèrent. En Wallonie, le bail est « résilié de plein droit » trois mois après le décès du preneur, sans préavis ni indemnité. Toutefois, s'il reste dans le logement une personne non signataire (et donc dépourvue de tout droit au bail), elle est libre d'exprimer sa volonté de reprendre le contrat, pour autant qu'elle soit domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois ; le bailleur ne pourra repousser la requête que « pour de justes motifs ». Quid maintenant si le logement (inoccupé) contient encore les meubles du défunt ? Un huissier procède alors à un « inventaire des biens présents » et le bailleur « en dispose en bon père de famille à charge des ayants droit du preneur décédé ».

17. À Bruxelles, l'éventuel occupant jouit d'une considération plus forte encore puisque la question de la résiliation ne se posera que « si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur » (et si, cumulativement, le loyer

et/ou les charges demeurent impayés pendant deux mois à partir du trépas). Et, même à ce moment, toute automaticité est écartée puisque le bailleur « peut considérer le bail comme résilié », sans obligation de sa part. Concernant les éventuels meubles, le bailleur « peut [en] disposer librement ». L'expression est quelque peu trompeuse cependant puisque cela doit se faire dans le plein respect de la loi sur les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion ; or, en vertu de cette législation, celui qui trouve un tel bien « doit le remettre, sans retard, à une administration communale, de préférence à celle du lieu où ce bien a été trouvé ».

B. Bail de résidence principale (la durée)

18. En matière de durée (pour le bail de résidence principale spécifiquement maintenant), les législateurs régionaux oscillent entre conservatisme et innovation. Est ainsi conservée, en ce qui concerne le premier pôle, l'alternative traditionnelle entre une durée de trois ans ou moins et une autre de neuf ans ou plus. Pas davantage n'a-t-on touché aux facultés de résiliation anticipée du bail de neuf ans. Pour autant, ce statu quo ne prête pas nécessairement à réjouissance. C'est qu'il s'indiquait au contraire de corriger deux éléments du régime de longue durée qui posent problème à notre estime. D'abord, le caractère dégressif de l'indemnité due par le preneur qui résilie prématurément le bail durant le premier triennat (et dont la hauteur est inversement proportionnelle au délai déjà écoulé) n'a pas de sens puisque le risque de voir des dégâts locatifs dans le bien loué augmente précisément avec le temps. Ensuite, l'institution du contre-préavis dans le cadre du bail de neuf ou plus, qui permet au preneur de partir (parce qu'il aurait trouvé rapidement un nouveau logement par exemple) sans attendre la fin du congé donné à titre anticipé par le bailleur, gagnerait à être étendue aux hypothèses où le bail prend fin par la simple arrivée du terme.

19. En revanche, le bail de courte durée (trois ans ou moins) ne sort pas indemne de la réforme. D'abord,

le nombre de prorogations du contrat (autrefois limité à un) est porté à deux en Wallonie aujourd'hui et, à Bruxelles, ne connaît plus aucun de plafond (pourvu que la durée cumulée n'excède pas trois ans) ; il n'est donc pas exclu dans la capitale que le preneur doive enchaîner les contrats de très courte durée (six mois par exemple), sans pour autant voir son bail se muer en contrat de neuf ans. Pareille flexibilisation de la relation locative n'ira pas sans fragiliser les preneurs les plus faibles, à notre estime. Ensuite, les législateurs régionaux ont clos l'antique polémique sur la possibilité ou non de mettre fin anticipativement à une convention locative de courte durée... en admettant cette faculté. Dorénavant, le preneur est autorisé officiellement à résilier de manière prématurée un contrat de trois ans ou moins, à tout moment, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Un pouvoir analogue est conféré au bailleur (avec préavis et indemnité identiques), subordonné toutefois au respect d'exigences plus strictes : le congé ne peut être donné qu'après la première année de location et dans le seul but d'occuper personnellement le logement. Pour souple puisse-t-elle paraître, cette dernière disposition (la résiliation unilatérale anticipée du contrat de courte durée par le bailleur) n'en présente pas moins un porte-à-faux manifeste avec la philosophie même du bail de trois ans ou moins, lequel vise à offrir, aux preneurs qui n'ont pas eu la chance de se voir proposer un contrat de long terme (censé être la norme), une durée à tout le moins garantie.

C. Nouveaux régimes Colocation

20. Auparavant, la législation (fédérale) sur le bail ignorait superbement la situation particulière de la colocation ; il en résultait une certaine insécurité juridique. En 2018, il est devenu impossible de passer sous silence ce mode d'habitat en pleine expansion... et les législateurs régionaux ne se sont point dérobés, en créant ex nihilo un régime dédié à la colocation.

21. Première caractéristique (commune) : la solidarité est de droit désormais, entre colocataires. Dit autrement, le bailleur est libre de réclamer l'intégralité

du loyer à n'importe lequel de ceux-ci, à charge pour celui qui s'en est acquitté d'ensuite réclamer aux consorts leur part de loyer. Ce mécanisme est incontestablement de nature à rassurer les bailleurs, à la fois parce qu'il diminue le nombre de démarches à entreprendre et qu'il fait peser une éventuelle insolvabilité sur la tête des copreneurs. Toutefois, le dispositif risque de plomber les colocations avec un grand nombre de signataires dans la mesure où le loyer à supporter par un seul d'entre eux sera fatalement élevé.

22. Une difficulté se posait avec récurrence antérieurement : la résiliation unilatérale anticipée du bail par un colocataire. Ce, parce que l'accord de tous était requis, aussi bien celui du bailleur que des autres colocataires ; or, par définition, les autres membres du groupe envisagent avec défaveur tout départ prématuré puisqu'il aboutit à répartir la dette entre moins de personnes, augmentant mathématiquement la part de chacun. Sensibilisés par ce risque de paralysie, les législateurs wallon et bruxellois ont tous deux fait prévaloir la mobilité résidentielle du locataire. Cherchant à affranchir son départ de l'assentiment des consorts, ils ont autorisé le colocataire en partance à se trouver un remplaçant, que les autres copreneurs ne peuvent refuser que pour de « justes » (et « raisonnables » ajoute-t-on à Bruxelles) motifs. Entrave (à la volonté de partir du colocataire) il y a d'autant moins que, même en l'absence de remplaçant (ou d'acceptation de celui-ci), le colocataire sera libéré de ses obligations s'il verse aux consorts une indemnité (Wallonie) ou s'il accepte d'être lié six mois encore par la solidarité (Bruxelles). On rachète sa liberté en quelque sorte ; ceci étant, outrepasser ainsi (grâce à de l'argent – si on en a les moyens naturellement) un refus éventuellement légitime de la part des colocataires restants peut interpellier.

23. Dernière innovation : le pacte de colocation. À signer obligatoirement par les colocataires, cet instrument juridique organise les modalités de la vie en commun entre eux : quelle est la part de chacun dans le loyer ? Qui paie les charges ? Comment

régler l'arrivée d'un nouveau colocataire ? Etc. S'il faut saluer cette clarification des obligations « horizontales » des copreneurs, il faut prendre garde à ce que ce pacte, par son contenu, n'amène le CPAS ou l'ONem par exemple à la conclusion hâtive que les éventuels allocataires sociaux composant la colocation n'ont droit qu'au taux cohabitant (pour leur revenu d'intégration sociale ou leur chômage). Voué précisément à régler les « modalités pratiques de ce mode d'habitat », le pacte pourrait ainsi donner à voir une organisation de vie fort commune ou intégrée induisant l'impression que les intéressés ne vivent pas comme des isolés... même si tel est bien le cas (au regard de la loi ou de la jurisprudence de la Cour de cassation). La vigilance s'indique dès lors.

Bail étudiant

24. Impossible de conclure ce tour d'horizon sans évoquer le bail étudiant. De manière générale, on a là un public en attente d'un régime locatif spécifique, c'est-à-dire plus souple et moins verrouillé dans le temps... qui s'adapte en somme au rythme (peu linéaire parfois) des études. Ces souhaits ont été rencontrés, au moins partiellement.

25. La durée, tout d'abord, déroge radicalement aux canons en la matière puisqu'elle est fixée à douze mois, sauf clause contraire (prévoyant une durée inférieure). Ce laps de temps répond à la volonté des étudiants de ne pas s'engager sur le long terme dès lors qu'une hypothèque plane annuellement sur la réussite de leurs études. Ceci étant, les intéressés réclamaient surtout la possibilité de conclure un bail de dix mois (prolongeable éventuellement de deux mois – en cas de seconde session) et qui, surtout, offrirait la garantie de pouvoir réintégrer le bien à la rentrée ; ils n'ont pas pu être entendus manifestement.

26. Il n'y a cependant pas qu'en fin d'année qu'une mauvaise surprise peut arriver pour l'étudiant dans son cursus ; un échec peut survenir aussi durant l'année, contraignant alors l'intéressé à quitter son « kot » nettement plus tôt que prévu (à mi-parcours

par exemple). Aussi, et soucieux de ménager de la souplesse à ce public particulièrement nomade que sont les étudiants, le législateur a rendu possible la résiliation unilatérale anticipée. Le preneur étudiant est ainsi libre de mettre fin au bail « à tout moment », moyennant l'envoi d'un préavis de deux mois (et un dédommagement de trois mois de loyer en Wallonie – aucune indemnité n'étant imposée à Bruxelles).

27. De manière plus succincte, relevons encore que la Région bruxelloise a autorisé la résiliation du bail par le preneur avant même l'entrée dans les lieux (si l'étudiant ayant raté un examen d'entrée par exemple se réoriente et n'a plus besoin dès lors de son kot) . De son côté, la Wallonie a assoupli le régime de la sous-location, ce qui devrait favoriser le retour en Belgique des étudiants partis en séjour Erasmus par exemple.

28. Un mot, pour terminer, sur les dispositions transitoires. Le principe général est simple : les textes nouveaux ont vocation à régir immédiatement tous les contrats de bail d'habitation, même ceux qui sont déjà conclus au jour de l'entrée en vigueur du décret ou de l'ordonnance. Des exceptions sont toutefois ménagées. Il s'agit, en Wallonie, des articles relatifs à la forme (écrite) du bail, à l'assurance incendie du preneur, au régime du bail de trois ans ou moins, à la colocation et au bail étudiant ; à Bruxelles, il s'agit essentiellement des données exigibles du preneur, des informations précontractuelles, de la forme (écrite) du bail, du sort du contrat en cas d'interdiction à la location, de la cession du bail et de la souslocation, du bail de logement étudiant et, enfin, de la colocation. Tous ces aspects-là s'appliqueront uniquement aux baux conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur du texte wallon ou de son équivalent bruxellois. Ce dernier, rappelons-le, a déjà pris effet (ce 1er janvier 2018).

*Par Nicolas Bernard
Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles*

L'aide juridique GRATUITE ou partiellement GRATUITE

» Besoin d'un avocat, d'un conseil juridique ?

Quand on a besoin d'un avocat ou, plus simplement, d'un conseil juridique, il n'est pas toujours facile de savoir à qui s'adresser. Les services d'aide juridique vous viennent en aide dans ces cas-là :

- soit sous la forme d'information par téléphone, pour toute question en général.
- soit sous la forme de permanences et services de garde pouvant aller jusqu'à l'assistance d'un avocat devant un tribunal.

Télébarreau : pour un premier conseil

Vous pouvez également appeler le service «Télébarreau» pour obtenir instantanément une première information juridique gratuite dans tous les domaines. Par téléphone, tous les jours de **14h00 à 17h00 au 02/511.54.83**.

Aide juridique : gratuité totale ou partielle ?

Conformément l'art 3 de l'A.R. du 18 déc. 2003 déterminant les conditions de la gratuité totale ou partielle du bénéfice de l'aide juridique, les montants applicables au 1^{er} septembre 2015, sont les suivants :

A. L'intervention est totalement gratuite pour :

- une personne isolée dont le revenu mensuel net est inférieur à **994 €** ;
- une personne isolée avec personne à charge ou cohabitant avec un conjoint ou avec toute autre personne avec laquelle elle forme un ménage et dont le revenu mensuel net du ménage est inférieur à **1.276 €**.

B. Gratuité partielle pour :

- une personne isolée dont le revenu mensuel net est compris entre **994** et **1.276 €** ;
- une personne isolée avec personne à charge ou cohabitant avec un conjoint ou avec toute autre personne avec laquelle elle forme un ménage et dont le revenu mensuel net du ménage est compris entre **1.276** et **1.556 €**.

> Attention :

- Il doit être tenu compte d'une déduction de **178,54 €** par personne à charge ;
- Il est tenu compte des charges résultant d'un endettement exceptionnel (il faut en apporter la preuve) ;
- on ne tient pas compte des allocations familiales.

> Seuils en vigueur à partir du **1^{er} septembre 2016**

De Rechtsbijstand van de Brusselse Balie

» Een advocaat, rechtskundig, advies nodig ?

Wanneer men een advocaat of gewoon rechtskundig advies nodig heeft is het niet altijd gemakkelijk te weten tot wie men zich moet richten. In dat geval komen de diensten rechtsbijstand U ter hulp :

- in de vorm van telefonische inlichtingen, voor een algemene vraag,
- dan wel in de vorm van raadplegingen en zitdagen, die tot de bijstand van een advocaat voor een rechtbank kunnen gaan

Telebalie: voor een eerste advies

U kunt ook de dienst «Telebalie» opbellen om ogenblikkelijk de eerste juridische inlichtingen te krijgen op alle gebieden. Telefonisch elke werkdag van **14u00 tot 17u00 uur, op nummer 02/511 50 45**.

Juridische hulp : geheel of gedeeltelijk kosteloos ?

Overeenkomstig artikel 3 van het K.B. van 18 december 2003 tot vaststelling van de voorwaarden van de volledige of gedeeltelijke kosteloosheid van de juridische bijstand, de bedragen van voornoemde besluit werden aangepast en de nieuw bedragen worden van kracht op 1 september 2015 zijn de volgende :

A. De tussenkomst is helemaal gratis voor :

- Geïsoleerde personen met een maandelijks netto-inkomen lager dan **994 €** ;
- Geïsoleerde personen met personen ten laste of samenwonende met een echtgenoot/echtgenote of met alle andere personen met wie ze een gezin vormen en waarvan de maandelijks netto-inkomen lager is dan **1.276 €**.

B. De tussenkomst is gedeeltelijk gratis voor :

- Geïsoleerde personen met een maandelijks netto-inkomen gelegen tussen **994** en **1.276 €** ;
- Geïsoleerde personen met personen ten laste of samenwonende met een echtgenoot/echtgenote of met alle andere personen met wie ze een gezin vormen en waarvan de maandelijks netto-inkomen van het gezin gelegen is tussen **1.276** en **1.556 €**.

> Opgepast :

- Men dient rekening te houden met een korting van **178,54 €** per persoon ten laste ;
- Er wordt rekening gehouden met de lasten resulterende uit een buitengewone schuldenlast (men moet het bewijs leveren);
- Men houdt geen rekening met de kinderbijslag.

> Geldende drempels vanaf **1 september 2016**

Justice de paix de Forest du 28 novembre 2017

Introduction

La présente décision de la Justice de Paix du canton de Forest datée du 28 novembre 2017 nous offre ici l'occasion de nous arrêter sur la résiliation du bail social en Région Bruxelles-Capitale au motif d'exécution de travaux de réhabilitation.

Au préalable, il convient de rappeler que les principes de rupture issus de la réglementation du logement privé, à savoir jusqu'il y a peu la loi sur les baux de résidence principale du 20 février 1991 complétée par la loi du 13 avril 1997 et abrogée depuis peu par la nouvelle réglementation régionale issue de l'Ordonnance du 27 juillet 2017 portant la régionalisation du bail (entrée en vigueur le 1er janvier 2018), restent d'application pour le secteur du logement social faute de dérogation prévue dans le régime propre à ce secteur.

Si la rupture d'un bail de logement social, par application des règles régissant le logement privé, est concevable et par ailleurs fort courante lorsqu'il s'agit d'exécuter des travaux de réhabilitation (congé pour travaux), la rupture du bail social semble fort théorique dans l'hypothèse d'un congé articulé sur le motif de l'occupation personnelle au profit de la SISP excepté le cas du projet de cette dernière d'installer son siège d'exploitation, son siège social en les lieux vidés ; elle est, par ailleurs, totalement inconcevable (pour ne pas dire illégale) pour contrariété à l'esprit de la finalité du service public si la SISP entendait fonder sa décision de rupture pour congé sans motif mais moyennant indemnité. En effet, comme le souligne l'éminent professeur Nicolas Bernard : « *L'élévation au rang constitutionnel du droit au logement, dont la concrétisation, par surcroît, repose au premier chef sur la puissance publique interdit au bailleur social de pouvoir disposer à sa guise du bien dans lequel une personne a installé son existence*¹. »

Par ailleurs, la réglementation propre au secteur du logement social édicte un principe fondamental

selon lequel la SISP doit impérativement assortir le congé qu'elle notifie à ses locataires d'une motivation². Le juge est d'ailleurs fondé à cet effet à opérer une vérification des motifs invoqués ceci en regard direct avec la finalité du service public. En tout état de cause, ce mode de rupture initié par une SISP ne peut se concevoir, à l'inverse du secteur privé, sans une opération de relogement du locataire évincé.

Quels sont les faits du présent jugement ?

Une locataire d'une SISP occupante d'un logement 4 chambres, logement devenu sur-adapté, la locataire ne vivant plus qu'avec son dernier fils âgé et handicapé se voit notifier par envoi recommandé une décision de résiliation de son bail assortie d'un préavis de 6 mois pour motif d'exécution de travaux de rénovation. Le congé l'informe, par ailleurs, qu'une proposition de relogement lui sera soumise. Une proposition est effectivement formulée mais celle-ci est aussitôt rejetée par la locataire. La SISP introduit une requête près le juge compétent en validation du congé et en expulsion de la locataire.

Quels sont les arguments développés par la locataire ?

La locataire conteste le fondement légal de la décision intervenue. En effet, la lettre de congé se réfère à un article 3 § 3 du Code civil, et non pas à l'article 3 § 3 de la loi sur les baux de résidence principale. Le Tribunal réfute cet argument au motif qu'il s'agit d'une erreur de frappe, à savoir une erreur matérielle de rédaction, et, qu'au surplus, la disposition légale adéquate est, par ailleurs, intégralement reprise dans la lettre de résiliation. Il décide que cette erreur est sans conséquence ; la locataire n'ayant pas pu être trompée par celle-ci.

La locataire réfute la motivation du congé donné par la SISP et postule que l'objectif réel de la SISP ne serait pas de rénover le logement mais bien de la déloger de son logement devenu inadapté

(logement 4 chambres) et lui imposer une mutation déguisée. Elle poursuit son raisonnement selon lequel, dans l'hypothèse d'une mutation, la réglementation régionale impose qu'il soit proposé à titre de relogement un logement dans un rayon de maximum 5 kilomètres avec un loyer *maximum* de 15% supérieur au précédent. Le Tribunal dit pour droit que le moyen n'est pas fondé ; que rien ne permet de douter de la volonté de la SISP d'effectuer des travaux et que celle-ci a par ailleurs vidé tout un bloc en vue de permettre la réalisation de cette réhabilitation.

Le Tribunal énonce un principe selon lequel le bailleur, fut-il ici une SISP, a le choix d'utiliser la procédure de résiliation du bail qu'il juge la plus appropriée du moment qu'elle en respecte les conditions d'application. Il relève que la SISP n'avait pas l'obligation de proposer un autre logement dans les conditions développées par la locataire (rayon de 5 kilomètres et hausse maximale de 15% du loyer).

À titre surabondant, le juge relève que :

- le logement proposé dans la commune limitrophe, Saint-Gilles, ne se situe pas à une très grande distance du logement actuel sis à Forest
- l'augmentation du loyer résulte d'une différence non négligeable de confort par rapport au logement sis à Forest
- la situation financière de la locataire (revenus de +/- 30 000€/an) ne constitue pas un obstacle au paiement du loyer

La locataire fait également état d'une santé défailante, lui permettant de justifier le refus du logement proposé ; celle-ci est effectivement affectée par différentes pathologies chroniques (difficulté à monter les escaliers, claustrophobie,...). Le Tribunal estime que seule la claustrophobie serait de nature à rendre impossible l'habitation du logement proposé. Toutefois, le juge constate que le certificat relatif à cette pathologie n'est pas probant dans la mesure où il est libellé sous la forme suivante : « *Elle (la patiente) me dit également souffrir de claustropho-*

bie ». Dès lors, le juge réfute cet argument estimant que la locataire ne prouve pas être affectée de ce mal, le médecin ne l'ayant en tout cas pas lui-même constaté. Il conclut que, dans le cadre d'une obligation générale impartie à la société de logement social de reloger ses locataires par application de l'article 23 de la Constitution coordonnée, l'unique offre proposée à la locataire doit être considérée comme totalement suffisante.

Le juge de paix refuse, par ailleurs, la demande faite par la locataire de ne pas assortir le jugement de la formule exécutoire par provisions dans la mesure, dit-il, où un logement de remplacement a été proposé. En outre, il accorde une réduction du délai d'expulsion et autorise la SISP à y procéder dans les 8 jours de la signification du jugement.

Le jugement entend, dès lors, tenir compte des implications négatives du maintien dans les lieux de la locataire sur les travaux (pénalité à charge de la SISP et retard dans l'exécution des travaux).

À l'examen des méandres de ce jugement, nous ne pouvons que déplorer voir condamner l'absence de prise en compte des situations particulières dont ici l'état de santé du locataire dans la proposition de relogement. Si la réglementation reconnaît bel et bien un accès prioritaire au relogement des locataires d'habitations destinées à la rénovation dans le cadre d'un plan d'investissement approuvé par la SLRB (relogement défini dans un plan), les modalités d'octroi de ces logements restent quant à eux particulièrement évasives et variables. Ce relogement, fondé sur l'article 23 de la Constitution coordonnée, doit, selon nous, tenir compte des situations particulières de l'occupant du logement social pour être réel et effectif et non se limiter à une simple proposition formelle détachée de toute contingence.

Hafid Chabab - Juriste

1. NICOLAS BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, Bruylant, 2016, p. 311

2. Art. 4 § 4 et Art. 38 de l'ARGBC du 26 septembre 1996 ; Art. 28§ 2 du bail-type

Régionalisation du bail : modifications des règles sur la durée des baux de résidence principale

L'Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail en Région de Bruxelles-Capitale est entrée en vigueur le 1er janvier 2018 ; cette nouvelle réglementation modifie, entre autre, certaines règles traitant de la durée d'une convention de bail de résidence principale ou pouvant avoir une forte incidence sur celle-ci. Le présent article a pour objectif d'exposer ces modifications et leurs implications concrètes dans un contrat de bail de résidence principale (à l'exception du bail étudiant de résidence principale et du bail de colocation de résidence principale).

1) Rappel : le principe, une durée de neuf ans : Article 237 du Code bruxellois du Logement

La nouvelle réglementation ne modifie pas le principe de base régissant la durée d'une convention de bail de résidence principale. **En principe, un bail de résidence principale a une durée de 9 ans.**

En d'autres termes, cela signifie qu'un contrat de bail conclu sans indication de durée ou pour une durée comprise entre 3 et 9 ans est automatiquement considéré comme un contrat de bail ayant une durée de 9 ans.

Le bail prend fin au terme de la période de 9 ans, à condition que l'une des parties (le bailleur ou le preneur) notifie congé à l'autre partie au moins 6 mois avant l'échéance du contrat. Ce congé ne doit pas mentionner de motif particulier et aucune indemnité n'est due par la partie notifiant congé.

Peut-on mettre fin à ce contrat avant son échéance ? Oui, avec des règles différentes selon la partie voulant mettre fin à la relation contractuelle.

Si **le preneur** (le locataire) veut mettre un terme à la relation contractuelle avant l'écoulement des 9 ans, celui-ci peut le faire **à tout moment** moyennant un **préavis de 3 mois** et le **paiement d'une indemnité** équivalent à 3 mois, 2 mois ou 1 mois selon que le locataire désire résilier anticipativement le bail la première année, deuxième année ou troisième année. Une fois les trois premières années écoulées, le locataire ne sera plus redevable d'indemnité mais devra néanmoins donner congé de 3 mois à son

bailleur afin que celui-ci puisse organiser le futur de son bien immobilier.

Si **le bailleur** désire mettre un terme à la convention de bail avant l'écoulement des 9 ans, trois possibilités s'offrent à lui :

- Remettre à son locataire un congé de 6 mois pour motif d'occupation personnelle du bien
- Remettre à son locataire un congé de 6 mois pour motif de travaux importants (reconstruction, transformation ou rénovation) mais uniquement à l'échéance du premier ou deuxième triennat (un triennat est une période de 3 ans)
- Remettre à son locataire un congé de 6 mois sans motif moyennant le paiement d'une indemnité et ce uniquement à l'échéance du premier ou deuxième triennat. Cette indemnité équivaut à 9 mois de loyer si cette faculté est mise en œuvre au terme du premier triennat et de 6 mois de loyer si cette faculté est mise en œuvre au terme du deuxième triennat.

2) Les baux de courte durée : Article 238 du Code bruxellois du Logement

Les parties sont libres de conclure un bail d'une durée inférieure ou égale à 3 ans. Le législateur bruxellois a modifié les règles de prorogation, de résiliation anticipée et de fin concernant ces types de baux.

Tout bail d'une durée inférieure de 3 ans, peut maintenant être prorogé aux mêmes conditions que le bail initial sans toutefois que la durée totale de ces baux de courte durée n'excède 3 ans. Cette prorogation doit se faire par écrit, soit dans le bail initial, soit dans un document postérieur (avenant au contrat, lettre signée par les parties,...)¹.

Concernant la résiliation anticipée ou à l'échéance d'un bail de courte durée, deux situations méritent d'être distinguées :

Le bail d'une durée inférieure à 6 mois qui ne peut être résilié anticipativement et qui prend fin de plein droit à l'expiration du terme convenu.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois mais inférieure à 3 ans. Ce type de contrat peut être résilié anticipativement tant par le bailleur que par le preneur. Le preneur peut résilier le contrat à tout

moment et sans motif moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer. Le bailleur, quant à lui, peut résilier le bail mais uniquement après la première année de location, moyennant un préavis de 3 mois pour motif d'occupation personnelle (concernant l'identité de la personne, les règles du congé pour occupation personnelle d'un contrat de 9 ans s'appliquent) et le paiement d'une indemnité qui équivaut à 1 mois de loyer. A l'inverse du bail d'une durée inférieure à 6 mois, ces baux se poursuivent à l'issue du terme fixé entre les parties si aucun congé n'est notifié au moins 3 mois avant l'échéance du terme convenu dans le bail. Ces contrats, en l'absence de congé signifié à l'une ou l'autre partie, se transforment automatiquement en bail de 9 ans, prenant cours à la date de conclusion du bail initial.

Exemple : Un bail de 1 an, conclu le 1er février 2018. Celui-ci peut être prorogé, sur accord écrit des parties, deux fois : le 31 janvier 2019 pour une durée de 1 an (mêmes conditions que le bail initial) et s'il a été prorogé à cette date, en date du 30 janvier 2020. La durée totale de ces contrats de bail d'une durée d'1 an ne peut excéder 3 ans à savoir la date du 31 janvier 2021. S

Si aucune prorogation n'a lieu et qu'aucun congé n'est notifié avant le 1er octobre 2018, le contrat conclu le 1er février se transforme en un bail de 9 ans ayant pris cours à partir du 1er février 2018. L'ensemble de règles régissant les contrats de 9 ans trouvent alors à s'appliquer.

Il n'est pas possible pour les parties de proroger ce bail pour une durée différente que la durée d'1 an initialement prévue.

3) Une situation particulière : l'enregistrement du contrat de bail et ses conséquences en cas de vente du bien

Selon l'article 227 du Code bruxellois du Logement, un contrat de bail doit être enregistré par le bailleur au bureau de l'enregistrement du canton dans lequel l'immeuble visé par le bail est situé. **Attention, contrairement à la législation précédente et à notre grand regret**, le locataire d'un bail non enregistré ne peut plus résilier son bail sans congé ni indemnité. Le locataire voulant mettre cette faculté

en œuvre doit maintenant, préalablement adresser à son bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail. Si celle-ci reste sans réponse durant un mois, le locataire peut alors bénéficier de ces conditions de départ facilité.

Lorsque le bien faisant l'objet du bail est vendu, l'enregistrement du contrat de bail revêt également une importance particulière. Lorsque ce contrat a été enregistré (donc lorsque le bail a date certaine), l'acquéreur de l'immeuble devra respecter le contrat de bail conclu entre l'ancien propriétaire et le locataire et ce sans modification possible des obligations prévues dans le contrat.

Lorsque le bail n'est pas enregistré, on distingue deux situations :

- Soit le locataire occupe les lieux depuis moins de 6 mois : il n'est alors pas protégé, son contrat de bail n'est pas opposable à l'acquéreur qui peut donc l'expulser.

- Soit le locataire occupe les lieux depuis plus de 6 mois : le locataire est alors protégé comme si le bail était enregistré **avec une dérogation capitale qui peut s'avérer dangereuse pour le locataire**. En effet, l'acquéreur, dans ce cas, peut mettre anticipativement fin au contrat de bail moyennant le respect de trois conditions : remettre un congé de 3 mois au preneur, notifier ce congé dans un délai de 6 mois prenant cours au jour de la passation de l'acte authentique (acte de vente du bien immobilier), ce congé doit avoir l'un des motifs prévus à l'article 237 du Code. Si celui-ci se fait sans motif, le locataire a droit à une indemnité.

Ce dernier point s'applique tant aux baux de courte durée (entre 6 mois et 3 ans) qu'aux baux de 9 ans. Dès lors, nous encourageons vivement le candidat-locataire à faire extrêmement attention aux indications de durée présentes dans le contrat de bail et les diverses possibilités de résiliation anticipée (tant prévue pour le bailleur que pour le locataire) y afférentes.

*Louis Masure
Juriste*

1. GILLES CARNOY, « Que faut-il savoir de la récente régionalisation du bail d'habitation à Bruxelles », p. 7-8.

ANDERLECHT 22, Square Albert 1er - tél. : 02/522.98.69 - fax : 02/522 02 69

LUNDI - MARDI - JEUDI	Dès 09 ⁰⁰ , en nos bureaux, sans rendez-vous - <i>nous accueillons les 15 premières personnes</i>
LUNDI - MARDI - MERCREDI - JEUDI	De 14 ⁰⁰ à 17 ⁰⁰ , par téléphone
LUNDI	De 17 ⁰⁰ à 19 ⁰⁰ , en nos bureaux, sur R.D.V. - René DE JONGHE
MERCREDI	De 14 ⁰⁰ à 16 ⁰⁰ , en nos bureaux, sur R.D.V. - Hafid CHABAB

SCHAERBEEK 53, Rue Vandermeersch - tél : 02/242.42.06 - fax : 02/245.55.06

LUNDI - JEUDI	Dès 09 ⁰⁰ , en nos bureaux, sans rendez-vous - <i>nous accueillons les 7 premières personnes</i>
MARDI - MERCREDI	De 09 ⁰⁰ à 12 ⁰⁰ , en nos bureaux, sur R.D.V.
LUNDI - MERCREDI - JEUDI	De 14 ⁰⁰ à 17 ⁰⁰ , en nos bureaux, sur R.D.V.
MARDI	De 14 ⁰⁰ à 17 ⁰⁰ , par téléphone
VENDREDI	De 09 ⁰⁰ à 12 ⁰⁰ , par téléphone

SECTIONS LOCALES

UCCLE / UKKEL Mr. Willy CLAUS - 02/375.73.32

Aux locataires de l'ex **SUL** et l'ex **MESSIDOR**, un point de contact du SLLS est opérationnel aux permanences suivantes :
Aan de Huurders van **UMH** en **MESSIDOR**, een contactpunt is voorzien aan de volgende permanenties :

DU LUNDI AU VENDREDI	De 17 ⁰⁰ à 20 ⁰⁰ , par téléphone	Contrôler vos loyers et vos charges; améliorer votre cadre de vie; agir avec vous.
VAN MAANDAG TOT VRIJDAG	Van 17 ⁰⁰ tot 20 ⁰⁰ , via de telefoon	Uw huur en huurlasten nakijken; uw levenssfeer verbeteren; met u alle huurproblemen aanpakken.

JETTE 278, rue Jules Lahaye, Essegheem (*Pas de permanences pendant la période estivale / Geen raadgevingen tijdens het zomerverlof*)

Notre section locale du Foyer Jettois informe tous les locataires du Foyer Jettois qu'elle organise tous les **3^{èmes} lundis du mois** des permanences ouvertes à tous **à partir de 19³⁰**.

Onze plaatselijke afdeling van de Jetse Haard deelt mee dat zij **elke derde maandag** van de maand **vanaf 19³⁰** bijeenkomst.

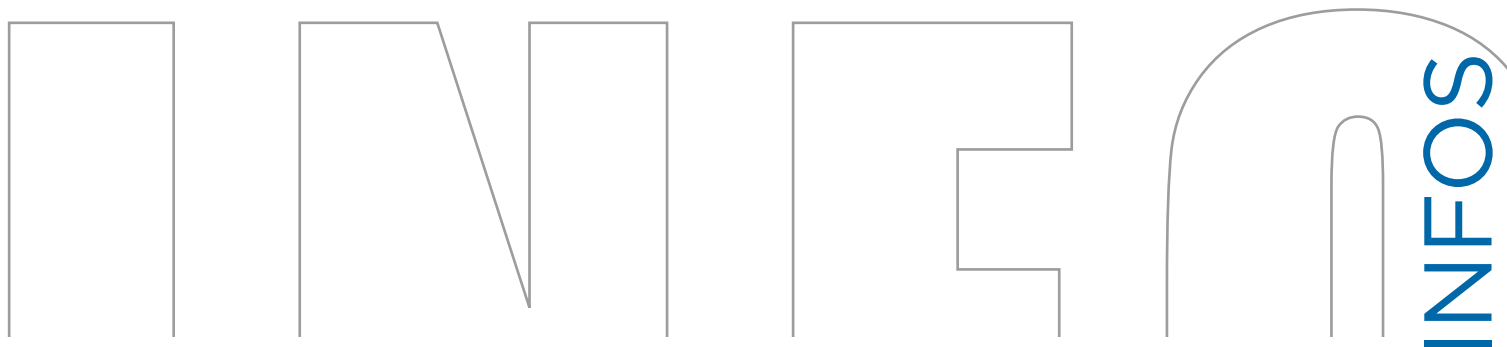
FOREST/VORST chaussée de Neerstalle-steenweg 240

Notre section locale du Foyer du Sud organise pour les locataires de celui-ci **les lundis, mardis et jeudis, des permanences de 10h30 à 12h00**.

D'autre part, elle organise également des permanences téléphoniques, **les après-midis de 13⁰⁰ à 15⁰⁰ au numéro 0475/95.75.87**.
Des consultations sur rendez-vous, en cas d'urgence, sont possibles de **9⁰⁰ à 16⁰⁰ en téléphonant au 0474/44.17.55**.



Si vous désirez consulter notre service juridique, veuillez lors de votre première visite, vous munir de **votre bail** et de tous **les courriers ou documents relatifs au problème** que vous voulez nous soumettre ; cela nous et vous fera gagner du temps dans la résolution de vos problèmes.



FORMATIONS

Nos formations, destinées aux membres du Conseil Consultatif des Locataires, sont accessible à tous. Les informations y relatives sont disponibles sur notre site :

> <http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/>

COTISATIONS

Comme vous le savez, le Syndicat des Locataires oeuvre aujourd'hui dans la majorité des problèmes liés à la location, tant dans le domaine privé que social. Pour pouvoir maintenir et développer encore nos interventions, nous avons besoin de votre contribution. Pour ce faire, n'oubliez pas de nous verser la cotisation annuelle :

LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX : 15€ pour la 1^{re} année, 12€ pour les suivantes.

LOCATAIRES DE LOGEMENTS PRIVES : 15€ min. et 25 € max. (la cotisation est fonction du loyer).

Votre soutien nous est très précieux tant financièrement que solidairement. Merci d'avance.

N° de comptes :

Pour les habitants de logements sociaux > Code IBAN > BE 46 3100 1378 8436

Pour les habitants de logements privés > Code IBAN > BE 20 3101 0385 4956



n°133 - mars 2018



n°132 - décembre 2017



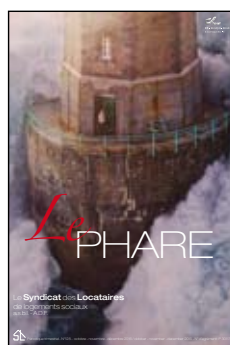
n°131 - septembre 2017



n°130 - juin 2017



n°129 - mars 2017



n°128 - décembre 2016



n°127 - septembre 2016



n°126 - juin 2016



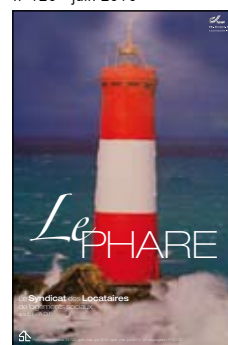
n°125 - mars 2016



n°124 - décembre 2015



n°123 - septembre 2015



n°122 - juin 2015



n°121 - mars 2015

Consultez les articles de nos précédentes parutions sur notre site : <http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/>

Le PHARE

une publication du **Syndicat des Locataires** a.s.b.l. - A.D.F.



Éditeur responsable : José Garcia
Square Albert 1^{er}, 32 - 1070 Bruxelles
Tél. : 02/522.98.69 - Fax : 02/522 02 69
Courriel : syndicatdeslocataires@gmail.com

Impression : Imprimerie HAYEZ - Bruxelles • Réalisation graphique :
Ariane Cornil // arianecornil1@gmail.com

