



Union des Villes et
Communes de Wallonie
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. :
Nos réf. : ALV/cb/2018-012/w
Votre correspond. : Alain Vaessen
081 24 06 50
alain.vaessen@uvcw.be

Madame Valérie De Bue,
Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement
et des Infrastructures sportives
Rue des Brigades d'Irlande, 4
5100 Namur-Jambes

Annexe(s) : 1

Namur, le 9 mars 2018

Madame la Ministre,

**Concerne : Avis de la Fédération des CPAS
Projet de décret relatif au bail d'habitation**

La Fédération des CPAS a été sollicitée par la Commission des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives du Parlement de Wallonie le 23 janvier 2018 pour remettre un avis écrit avant le 2 février sur le projet de décret relatif au bail d'habitation (Doc. 985 (2017-2018) N°1).

Vu le délai, la Fédération a transmis des positions prises auparavant tout en signalant que le Comité directeur ainsi que la Commission Logement de Fédération reviendraient avec un avis plus construit.

Nous vous prions donc de trouver, en annexe, l'avis de la Fédération sur le projet de bail d'habitation.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information qu'il vous plairait d'obtenir et vous prions d'agréer, Madame la Ministre, l'assurance de notre considération très distinguée.

Alain Vaessen,
Directeur

Luc Vandormael,
Président



Fédération
des CPAS

AVIS DE LA FEDERATION DES CPAS

N° 2018-03

PROJET DE DECRET RELATIF AU BAIL D'HABITATION

ADRESSE A

- **LA COMMISSION DES POUVOIRS LOCAUX, DU LOGEMENT ET DES INFRASTRUCTURES SPORTIVES**
- **VALERIE DE BUE, MINISTRE DES POUVOIRS LOCAUX, DU LOGEMENT ET DES INFRASTRUCTURES SPORTIVES**

9 mars 2018

Personne de contact : Alain Vaessen - Tél : 081 24 06 50 mailto : alain.vaessen@uvcw.be



INTRODUCTION

Le projet de décret relatif au bail d'habitation est actuellement en cours de discussion au Parlement wallon, plus précisément au sein de la Commission des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives. Le 6 février 2018, son examen en Commission était prévu conjointement avec l'examen d'amendements proposés, ainsi qu'avec l'examen d'une proposition de décret instaurant un encadrement des loyers sur le marché locatif, une proposition de décret relative à la création d'un fonds de garantie locative et une proposition de résolution visant à instaurer un dispositif de loyer de référence.

Lorsque ce décret sera voté, il devra encore faire l'objet d'une codification par le Gouvernement wallon dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable. La codification elle-même sera soumise à la ratification du Parlement et n'entrera en vigueur qu'à la date de cette ratification par décret au plus tôt.

CONTENU DU PROJET DE DECRET ET DES AMENDEMENTS

Le projet de décret s'applique aux baux d'habitation conclus sur le territoire de la Région wallonne.

De notre lecture, il modifie ou parfois intègre des dispositions du Code civil qui étaient applicables aux baux de biens immeubles en général et d'autres qui étaient relatives au bail de résidence principale. Toutefois ces dispositions subsistent pour les baux autres que les baux d'habitation conclus en Région wallonne.

Le bail d'habitation dont question dans le projet de décret est défini comme « *le bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du code wallon du tourisme* ». Cela englobe tous les types de biens destinés à servir d'habitation, et ce que la résidence y soit principale ou secondaire, même des types d'habitat léger ou alternatif comme les yourtes, les containers, les péniches, les cabanes, les caravanes.

Première partie : Dispositions générales relatives au bail d'habitation

- 1) Le projet de décret prévoit que tout bail se constate **par écrit**. Le juge, s'il constate un bail oral entre les parties, peut être amené à rédiger lui-même un écrit. L'absence d'écrit empêche l'indexation.

Avis de la Fédération

Cette exigence d'écrit fait du contrat de bail un contrat solennel qui n'existe pas si certaines formes ne sont pas respectées. Selon la Fédération, ce n'est pas protecteur des parties les plus faibles. Nous constatons que les bailleurs dont l'immeuble est frappé d'un arrêté d'inhabitabilité le mettent parfois en location sans établir d'écrit. Devra-t-on pour autant considérer le contrat de bail comme inexistant et priver la partie la plus faible de la protection de la loi ou de certaines primes liées à l'existence préalable d'un contrat de bail, comme les allocations de déménagement et de loyer ?

C'est pourquoi nous pensons qu'il faut rajouter un paragraphe 4 à l'article 3, selon lequel : le caractère oral d'un contrat de bail n'affecte pas son existence.



2) Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination.

Cette intention devrait être suivie d'effectivité juridique.

Le projet de décret semble abandonner la possibilité de compléter l'arsenal de lutte structurelle contre les discriminations, ce qui aurait pourtant protégé les plus faibles. L'ordonnance bruxelloise prise en la matière prévoit, par exemple, la possibilité de tests de situation via des mystery-calls.

Selon nos informations, le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations a rendu un avis demandant d'établir une liste des informations ou justificatifs qu'il est permis de demander à un candidat-locataire, en vue notamment de limiter le nombre de preuves de revenus afin de permettre un examen raisonnable de la solvabilité du candidat, de reconnaître explicitement les revenus de remplacement comme des sources de revenus à prendre en compte dans un éventuel examen de la solvabilité et d'interdire la demande de certaines informations telles que le lieu de naissance, l'état de santé ou les antécédents judiciaires.

Les informations que le bailleur peut demander sont ainsi limitativement énumérées dans le projet de loi, mais pas la liste des justificatifs : nom et prénom du ou des candidats-preneurs, moyen de communication avec le candidat, adresse du candidat, date de naissance ou preuve de la capacité à contracter, composition de ménage, état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal, montant des ressources financières dont dispose le candidat preneur et preuve de paiement des 3 derniers mois de loyer.

Cela ne répond que partiellement aux préoccupations du centre. Pour traquer la discrimination, le centre interfédéral souhaiterait qu'il soit possible de faire des tests de situation.

D'autres organisations craignent pour leur part que devoir fournir la preuve de paiement des 3 derniers mois de loyer soit une exigence discriminatoire pour certaines catégories de personnes.

Avis de la Fédération

Ne serait-il pas possible de conclure au niveau des villes des « protocoles d'égalité de traitement » en matière de logement ? Information et sensibilisation apparaissent en effet comme les meilleurs moyens de prévention à ce niveau.

3) Nouveauté dans le décret, qui devrait éviter certains litiges : à l'exception du bail à vie, qui est résilié de plein droit le jour du décès du preneur, le bail est résilié de plein droit 3 mois après le décès du preneur sans préavis ni indemnité. La personne domiciliée dans les lieux depuis au moins 6 mois peut reprendre le bail à son nom.

Indéniablement, cette disposition répondra à beaucoup de questions que se posent les bailleurs en cas de décès du locataire. Cette résiliation peut même avoir lieu plus tôt si l'habitation est inoccupée et vide de tout bien au moment du décès du preneur.

Avis de la Fédération

Le bailleur peut faire dresser un inventaire par huissier de justice si l'habitation est inoccupée mais toujours garnie de biens. Il pourra disposer des biens à charge des ayants droits du preneur décédé. Nous ne comprenons pas pourquoi le projet de décret dit qu'il doit le faire



« en bon père de famille » au lieu de dire qu'il doit le faire en concertation avec les ayants droit.

- 4) On peut regretter l'absence de précision dans le projet de décret sur ce que sont les réparations locatives.

Avis de la Fédération

Un amendement prévoit d'habiliter le Gouvernement à arrêter une liste exemplative.

Selon la Fédération des CPAS, une telle liste paraît complexe à établir, et ne garantit pas la suppression des tensions et conflits réguliers entre locataire et propriétaire.

Deuxième partie : Dispositions particulières relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

- 1) Si le bail n'est pas enregistré dans les délais légaux, la sanction sera à présent la même quelle que soit la durée du bail : départ possible sans préavis ni indemnité. Toutefois, le preneur doit avoir mis le bailleur en demeure d'enregistrer le bail et il ne peut partir sans préavis ni indemnité que si celui-ci n'a pas réagi dans le délai d'un mois.

Avis de la Fédération

Nous pensons que, par cette nouvelle exigence de mise en demeure du bailleur, le projet de décret réduit la sanction du bailleur à néant.

- 2) Les baux de courte durée auront un régime un peu plus étoffé.

Avis de la Fédération

La Fédération salue ce changement.

Un bail de courte durée pourra être prorogé 2 fois, sans que la durée totale puisse dépasser 3 ans. L'écrit nécessaire à cette prorogation pourra être un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle prorogeant le bail déjà présente dans le bail initial : cette précision était nécessaire car cette clause était souvent présente en pratique et la jurisprudence était divisée.

Un bail d'une durée inférieure ou égale à 3 mois est possible et dans ce cas, le congé est réputé notifié par la signature du bail ou sa prorogation.

Cela met également un terme aux atermoiements de la jurisprudence.

Enfin, une possibilité de résiliation anticipée des baux de courte durée est prévue. Cette résiliation anticipée par le preneur est possible à tout moment moyennant préavis de 3 mois et une indemnité d'un mois de loyer. D'après les commentaires de cet article dans l'exposé des motifs fait par le Gouvernement, cette disposition protège le preneur dans son droit au logement car le bailleur ne choisira plus de faire d'office des baux de courte durée, dans la mesure où la résiliation anticipée est désormais plus facile pour le preneur dans ce type de baux que dans les baux de 9 ans.



- 3) L'indexation ne sera plus possible que pour les baux écrits et enregistrés (pour les baux d'immeubles dans ce dernier cas), ce qui est une nouvelle sanction à l'absence d'enregistrement.
- 4) En matière de garantie locative, le projet de décret reprend exactement le même système que ce qui était prévu par le Code civil concernant les baux de résidence principale.

Avis de la Fédération

La Fédération des CPAS s'interroge sur le devenir du projet de « Fonds de garantie locative » et souhaiterait être associée aux réflexions éventuellement en cours.

Dans l'attente, elle préconise un échange de pratiques, unifiées autant que faire se peut entre CPAS, relativement aux garanties locatives. Cette réflexion pourrait être menée sous son égide.

Troisième partie : Dispositions particulières relatives au bail de colocation

- 1) Le bail de colocation se voit appliquer par le projet de décret des dispositions spécifiques. En outre, le bail de colocation peut être un bail de résidence principale si au moins un des colocataires affecte le bien à sa résidence principale, ce avec l'accord exprès de tous les autres colocataires et du bailleur. Il sera alors régi par toutes les dispositions du décret relatives au bail de résidence principale.

Si ce n'est pas un bail de résidence principale, il sera régi par les dispositions générales relatives au bail d'habitation du chapitre II du projet de décret.

- 2) Il y a des dispositions particulières relatives à la solidarité des colocataires, à la manière de donner congé et à l'avenant à l'état des lieux.
- 3) L'obligation de signer un pacte de colocation entre colocataires est tout à fait spécifique : il règlera le fonctionnement des colocataires entre eux. Un modèle de pacte de colocation sera établi par le Gouvernement wallon.
- 4) Il est interdit de déroger aux dispositions spécifiques au bail de colocation dans le contrat de bail.

Avis de la Fédération

Pas de remarque sur cette partie.

Quatrième partie : Dispositions spécifiques relatives au bail étudiant

- 1) Comme le bail de colocation, le bail étudiant peut être un bail de résidence principale ou pas, avec les mêmes conséquences sur l'application de telle ou telle disposition du projet de décret.
- 2) Le bailleur doit avoir en sa possession une attestation établissant la qualité de l'étudiant.
- 3) La durée de principe de ce type de bail est d'un an. Le délai de préavis est de 2 mois et l'indemnité due est de 3 mois sauf circonstances particulières comme un refus d'inscription,



un abandon d'études, une cession de bail ou le décès de quelqu'un qui a la responsabilité financière de l'étudiant.

- 4) Une sous-location est possible si une partie des études est poursuivie à l'étranger, dans le cadre du programme Erasmus ou de stages par exemple. Ce n'est pas possible en cas de retour chez les parents ou d'un départ vers un couvent ou autre pour la préparation des examens, d'après l'exposé des motifs.

Avis de la Fédération

Pas de remarque sur cette partie.

La Fédération salue particulièrement ces dispositions spécifiques au bail étudiant, en phase avec les nécessités observées sur le terrain.

Cinquième partie : Grille indicative des loyers

- 1) Le Gouvernement wallon arrêtera une grille indicative des loyers, donc non contraignante, et la mettra à disposition du public.

Avis de la Fédération

La Fédération partage les craintes émises par certains acteurs du secteur : effet possiblement contre-productif en l'absence d'un mécanisme de régulation, crainte de hausse de certains loyers, notamment.

Pour éviter ces effets, la Fédération préconise une généralisation des permis locatifs avec, y intégrés, une régulation des loyers.

La Fédération soutient, en « seconde option », l'idée d'instaurer des commissions locatives, à condition que ces dernières soient assorties de moyens, disposent de réels droits et de modalités d'interventions entendues. Par ailleurs, de telles commissions locatives ne devraient pas être installées dans les petites communes. Enfin, à ce sujet, la Fédération insiste pour que ce mécanisme n'engendre pas de charges supplémentaires (notamment de travail) pour les CPAS.
