



**AVIS A.1237**

**RELATIF À LA NOTE PORTANT SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT PRIVÉ EN  
WALLONIE (APPROPRIATION PAR LA RÉGION WALLONNE DE LA MATIÈRE  
VISÉE PAR L'ARTICLE 15 DE LA LOI SPÉCIALE RELATIVE À LA 6ÈME  
RÉFORME DE L'ÉTAT)**

**ADOPTÉ PAR LE BUREAU DU CESW LE 21 SEPTEMBRE 2015**

2015/A.1237

## **I. SAISINE**

---

En date du 9 juillet 2015, le Gouvernement wallon a adopté une note d'orientation sur les principes d'une réforme de la politique du logement privé. Le 16 juillet 2015, le Ministre wallon des pouvoirs locaux, de la ville, du logement et de l'énergie, M. Paul Furlan, a sollicité l'avis du CESW sur ce document.

Le 19 août 2015, Mmes Ingrid Colicis et Charlotte Bernard et M. Rodrigue Soyer, du Cabinet du Ministre Furlan sont venus présenter le projet devant les membres de la Commission de la politique de la ville, du logement, de l'équipement et de la sécurité.

Ce projet a ensuite été examiné par la Commission les 11 et 15 septembre 2015.

## **II. EXPOSE DU DOSSIER**

---

La Loi spéciale relative à la 6<sup>ème</sup> réforme de l'Etat attribue aux Régions la compétence concernant les règles spécifiques relatives à la location de biens ou des parties de ceux-ci, destinés à l'habitation. Elle donne la possibilité de réorganiser le fonctionnement du marché locatif tant au profit des locataires que des propriétaires et de moderniser les relations entre ces derniers.

Ces règles spécifiques pourront s'écarter du droit commun des contrats et des obligations déterminés au niveau fédéral (Code civil). Elles seront codifiées et insérées au sein d'un code du logement en vue de réunir l'ensemble des normes relatives au logement public et au logement privé au sein d'un même code. Cela permettra d'avoir un instrument unique et lisible avec des définitions communes et de faciliter les liens entre le logement public et privé, notamment avec des règles communes. Il est proposé de créer dans le nouveau code du logement trois chapitres : un commun à l'ensemble des baux d'habitation comprenant les règles essentielles, un relatif au bail de résidence principale et un portant sur le bail étudiant, ces deux derniers chapitres étant dérogatoires au chapitre commun.

Les propositions retenues sont structurées comme suit : l'accès au logement, la vie et la sortie du logement.

### **1. Accès au logement**

#### **1.1. Lutte contre l'inoccupation des logements**

- permettre aux communes, via la circulaire budgétaire, de prévoir un taux de taxation progressif en fonction des constats successifs concernant la taxe sur les logements inoccupés.
- modifier le Code wallon du logement et de l'habitat durable afin de permettre que la commune ou le CPAS qui constate l'inoccupation ne soit pas forcément celui qui prendra le logement en gestion.
- permettre aux communes d'intégrer dans l'objectif de 10 % de logement public les biens pour lesquels, elles ou leur CPAS, ont lancé la procédure de prise en gestion et que celle-ci a abouti.
- assurer une grande visibilité de la possibilité de mettre en gestion un bien via une communication obligatoire par le notaire aux personnes concluant un prêt hypothécaire.

- évaluer le système de prêts et subventions aux organismes à finalité sociale et, le cas échéant, le revoir, dans la perspective de permettre, en fonction des crédits disponibles, à davantage de propriétaires d'en bénéficier.
- ériger en infraction administrative le fait de maintenir le logement inoccupé.
- permettre à un opérateur immobilier public, de prendre en gestion un logement inoccupé depuis plus de 12 mois ou insalubre (mais améliorable) pour le remettre sur le marché locatif.
- permettre aux opérateurs immobiliers de solliciter devant le Président du Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance qu'il ordonne la cessation de l'inoccupation du logement et que le propriétaire prenne toutes les mesures utiles afin d'assurer l'occupation du logement dans un délai raisonnable.

#### 1.2. Lutte contre les discriminations

- proposer que la communication obligatoire des charges communes mentionne expressément que les charges privatives sont exclues.
- quant au contrôle du respect des règles en matière de non-discrimination, réaliser des "contrôles-mystères" par l'administration ou une personne dûment autorisée.
- assurer une communication ciblée envers les associations représentatives des propriétaires et les AIS afin de les sensibiliser à la problématique de la lutte contre les discriminations.
- lutter contre la discrimination à caractère social par la création d'un fonds de garantie.
- donner une assise juridique au mécanisme du mandat irrévocable afin de permettre de l'appliquer à toute personne bénéficiant d'un revenu de remplacement moyennant le consentement des futurs mandants et mandataires.
- assurer une plus grande publicité à ce mécanisme tel qu'il existe.
- inclure les clauses reprenant le mandat irrévocable de gestion de loyer et celui lié à l'état des lieux dans un bail type qui sera mis à la disposition des CPAS.
- rendre le titre intitulé "Dispositions administratives et pénales" du Code du logement commun au logement public et privé en l'étoffant, le cas échéant, sur base d'un screening législatif, des dispositions pénales applicables à la matière du bail et plus particulièrement aux infractions en matière de discrimination.

#### 1.3. Obligations préalables à la location – communication publique ou officielle

- intégrer l'obligation de communication du certificat PEB dans le code afin de centraliser les informations et permettre une lecture facile des textes.
- concernant la sanction du défaut de communication, étudier la possibilité de modifier le régime de sanction afin d'en assurer l'efficience.

#### 1.4. Obligation d'un écrit pour tous types de baux

- proposer de maintenir l'obligation d'un écrit et envisager de l'étendre à d'autres types de baux.
- pour ce qui concerne les mentions obligatoires, analyser la possibilité d'ajouter l'obligation d'une mention relative aux charges de l'entretien des communs.
- actualiser l'article 11 bis des annexes des baux de loyer en fonction de ce transfert de compétence en supprimant notamment la référence au Roi et aux autres Régions.
- permettre qu'une référence dans le contrat de bail aux dispositions légales concernées et à un site Internet permettant de les consulter remplace les annexes obligatoires.

- inscrire obligatoirement l'AGW du 21.10.2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie.
- 1.5. Bail-type
- revoir les modèles de baux-type en concertation avec les différents acteurs et y intégrer, le cas échéant, les modifications nécessaires notamment suite à l'adoption du nouveau régime.
  - inscrire la référence à un bail-type dans le nouveau code afin d'encourager l'utilisation du bail-type.
- 1.6. Etat des lieux-type
- actualiser le modèle de PV d'états des lieux publié par le SPW en y renseignant notamment les obligations légales de chacune des parties et en assurer la publicité.
  - inscrire dans l'état des lieux la mention de la présence de détecteurs incendie et leur localisation.
- 1.7. Renforcement de l'obligation d'enregistrement du contrat de bail
- étendre l'obligation d'enregistrement à tous types de bail d'une durée minimale d'un an.
  - analyser l'opportunité d'étendre la "sanction" consistant à la possibilité pour le locataire de rompre son contrat sans indemnité ni préavis aux baux de courte durée.
- 1.8. Garanties locatives
- harmoniser le montant de la garantie pour que celui-ci ne puisse excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.
  - explorer les pistes<sup>1</sup> reprises dans la résolution du 24 février 2015 de la commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie et élaborer une proposition relative aux modalités de constitution d'un fonds régional de garanties locatives et au fonctionnement de celui-ci.
- 1.9. Lutte contre l'insalubrité et l'insécurité
- évaluer la pertinence des critères de salubrité fédéraux et régionaux et, sur la base de ce travail, aboutir à un corpus réglementaire unique comprenant également un régime de sanction équilibré.
  - compléter l'arsenal législatif relatif au bail de rénovation afin d'assurer l'équilibre entre les obligations respectives du preneur et du bailleur en réglant notamment les questions relatives à la sanction de l'inexécution des travaux et la question de la résolution anticipée du bail.

---

• <sup>1</sup> Etudier les modalités de centralisation des garanties locatives versées par les locataires des logements privés, soit par le biais d'un établissement de crédit désigné après une adjudication publique, soit à partir d'un service du SPW ou d'un OIP.

• Etudier les divers mécanismes possibles, en fonction de leur opportunité et de leurs avantages et inconvénients. L'expérience du *huurgarantiefonds* en Région flamande sera également analysée.

• Etudier le mécanisme de centralisation des garanties locatives géré par la SWL et d'examiner l'opportunité d'y intégrer les garanties locatives de l'ensemble des bailleurs publics.

• Etudier la possibilité de doter le mécanisme budgétaire d'un capital de départ à déterminer, le temps pour celui-ci d'atteindre sa vitesse de croisière au fur et à mesure du renouvellement des baux.

• D'en étudier les modalités de fonctionnement en veillant à (1) prévoir une rémunération équitable/suffisante et un encadrement public efficace si le choix se porte sur une adjudication publique auprès d'un organisme de crédit ainsi que des moyens de fonctionnement suffisants si le choix se porte sur un service administratif au sein du SPW ou d'un OIP en tenant compte des contraintes budgétaires, (2) alimenter ce mécanisme par les rendements financiers qui pourraient être dégagés suite à la mutualisation et à sa gestion centralisée.

- inscrire dans les textes l'obligation de mention dans le contrat de bail soit de la prise d'une assurance par le preneur, soit l'abandon de recours annoncé à la compagnie d'assurance du bailleur avec prise en charge de la surprime par le preneur.
- sensibiliser les citoyens en matière de règles de sécurité et de lutte contre les incendies.
- mentionner expressément dans l'état des lieux-type la présence de détecteurs incendie en qui concerne plus spécifiquement les logements mis en location.
- prévoir un régime de sanction pour le bailleur ou le locataire lorsque le logement ne respecte pas les règles relatives à l'installation de détecteurs d'incendie.
- évaluer ce régime relatif à la lutte contre les marchands de sommeil, l'insalubrité et l'insécurité.

#### 1.10. Grille indicative des loyers

- charger le Conseil supérieur du logement et le Centre d'études en habitat durable de faire des propositions au Ministre en charge de Logement concernant la grille.

#### 1.11. Le bail étudiant

- créer un label 'Logement étudiant' obligatoirement communicable aux candidats locataires constatant que le logement respecte les dispositions légales relatives au permis de location.
- définir le champ d'application *ratione personae* en précisant la notion d'étudiant.
- définir la notion de logement étudiant afin de le distinguer de la colocation.
- adapter la durée du bail à la vie étudiante et aux circonstances (possibilité d'un bail de 10 mois avec maintien d'un droit de référence, durée de bail réduite pour les étudiants qui partent à l'étranger...).
- prévoir une sortie facilitée du logement dont l'articulation entre le délai de préavis minoré lorsque le locataire veut mettre fin au bail et l'indemnité de rupture fera l'objet d'une analyse ainsi que la possibilité pour l'étudiant de proposer un nouveau locataire avec l'accord du propriétaire.
- créer un contrat type dont la référence sera inscrite dans le futur Code du logement afin de lui donner une assise juridique forte comme pour le bail de résidence principale.

## 2. La vie dans le logement et sa sortie

### 2.1. Clarification de la répartition des réparations/entretiens entre locataire et propriétaire

- maintenir la distinction entre d'une part les réparations locatives ou de menu entretien à charge des locataires et d'autre part, les grosses réparations, à charge des bailleurs.
- préciser la notion de réparations locatives en reprenant les principes dégagés par la jurisprudence.
- réaliser une actualisation de la liste contenue dans l'article 1754 du Code civil sans pour autant être exhaustive et intégrer dans le contrat de bail-type une liste supplétive de réparations locatives.

### 2.2. Indexation du loyer

- prendre acte de l'avant-projet de décret visant à réaliser un saut d'indexation des loyers.
- réexaminer la correspondance entre le saut d'index des revenus et le saut d'indexation des loyers.

2.3. De la sous-location à la location

- prévoir la possibilité pour le sous-locataire de devenir le preneur principal d'un commun accord avec le propriétaire lorsque le preneur principal fait défaut ou met anticipativement fin au contrat de bail.

2.4. Commission paritaire locative

- inscrire dans le nouveau code du logement le principe de la création de ces commissions paritaires locatives ainsi que l'essentiel de leurs missions, leur répartition territoriale et leur composition.

2.5. Le sort du contrat de bail en cas de décès du locataire

- réduire la durée du congé en cas de décès du locataire.
- résilier anticipativement le bail dans le cadre des baux de courte durée et de décès du locataire.
- évaluer la possibilité juridique d'assouplir les règles de procédure en cas de succession vacante ou de refus de succession des héritiers.

2.6. Durée du contrat de bail

- prévoir un régime dérogatoire pour les biens pris en charge par les AIS/APL afin de leur permettre de conclure plus de 2 baux de courte durée successifs pour une durée maximale supérieure à trois ans.
- prévoir un régime de résiliation anticipée pour les baux de courte durée permettant d'assurer le respect du droit au logement du preneur tout en maintenant l'équilibre des intérêts des parties.

2.7. Fixation de l'indemnité en cas de résiliation du contrat de bail par la faute du locataire

- Pour ce qui concerne les baux autres que le bail de résidence principale, reprendre le principe d'une indemnité fixe calculée en fonction du type de bail, de l'identité de la partie mettant fin au contrat, de la durée de celui-ci et du moment où intervient cette fin anticipée du contrat.

2.8. Possibilité de raccourcir les délais de procédure dans le cadre de loyers impayés

- étudier dans quelle mesure le transfert opéré par la loi spéciale du 6 janvier 2014 s'étend aux règles contenues dans le code judiciaire pour ce qui concerne les baux d'habitation.

2.9. Adoption de nouvelles règles relatives à la colocation :

- définir un régime particulier réglant les relations "colocataires-propriétaires" et les relations "colocataires-colocataires" via un pacte de colocation.
- encourager les nouvelles formes de "vivre ensemble" (habitat groupé, "habitat kangourou"...).

### III. AVIS DU CESW

---

#### Remarques générales

Le CESW se réjouit que le Gouvernement wallon se saisisse pleinement de sa nouvelle compétence en matière de location immobilière. Il se réjouit par ailleurs d'être associé au processus de réflexion dès la première note d'orientation mais regrette de ne pas avoir été consulté également sur la note relative à la réforme du logement public.

Le CESW constate cependant que peu de sous-thèmes font l'objet de propositions concrètes, voire même de réflexions avancées et souhaite être associé le plus rapidement possible aux travaux préparatoires. Plus concrètement, il se réjouit de la démarche du Gouvernement de créer un nouveau code wallon unique du logement.

La Loi actuelle sur les baux à résidence principale est le fruit de discussions qui ont eu lieu par le passé entre les différentes parties prenantes et le résultat actuel est un compromis qui présente des points positifs et négatifs pour chacune de ces parties prenantes. Le CESW insiste sur le caractère stable et connu du texte actuel qui garantit une certaine sécurité juridique. Il insiste donc sur la prudence qui doit être de mise dans la régionalisation (et éventuellement la réforme) de la loi sur les baux résidentiels au regard de ces qualités susmentionnées, absolument essentielles.

Par ailleurs, il demande que la réforme soit également guidée par les principes suivants : la concertation entre les acteurs le plus en amont possible, la simplification et la clarté des procédures, la transparence, le respect de la liberté contractuelle, la lisibilité des textes, le respect du droit au logement en vertu de la Constitution.

Le CESW insiste sur la nécessité de ne pas créer de distorsion de concurrence entre les différentes Régions du pays et de ne pas complexifier les législations pour les preneurs qui verraient leurs droits évoluer selon les Régions où ils habitent sans qu'ils en aient réellement connaissance (ainsi ils risqueraient inconsciemment d'être moins bien protégés – ce ne peut être l'objectif d'une régionalisation de la législation).

Le CESW recommande que le Gouvernement wallon examine la politique du logement sous tous ses aspects, en ce compris la fiscalité immobilière. Celle-ci doit permettre de dégager les moyens pour mener une politique du logement qui allie les aspects économiques, sociaux et environnementaux.

Le CESW souhaite que les primes et aides régionales encouragent les propriétaires à investir dans la rénovation, entre autres énergétique, du parc locatif privé.

Enfin, le CESW tient à souligner que la question du logement privé dépasse les propositions de la note du Gouvernement wallon et doit s'intégrer dans des politiques relevant d'autres niveaux de pouvoir.

## Remarques particulières

### 1. Accès au logement

#### 1.1. Lutte contre l'inoccupation des logements

Le CESW se réjouit de la volonté du Gouvernement wallon de mieux lutter contre l'inoccupation des logements. Avant tout, le CESW souhaite une définition stable du logement inoccupé, laquelle est en cours de réflexion.

Permettre aux communes de prévoir un taux progressif de la taxe sur les logements inoccupés/Eriger en infraction administrative le fait pour titulaire d'un droit réel de maintenir le logement inoccupé

Le CESW estime que l'inoccupation des logements ne résulte pas nécessairement d'un acte posé volontairement par le propriétaire et doit tenir compte d'une analyse au cas par cas des raisons d'inoccupation qui est une condition minimale d'application d'une telle législation. Le CESW insiste en outre sur la gradation de la procédure et de la sanction. Ainsi, comme le précise la proposition, un taux progressif ne pourrait avoir lieu seulement qu'après rappel.

Le CESW observe que toutes les communes wallonnes n'ont pas la capacité, voire la motivation, de cadastrer et de taxer les logements inoccupés. Dès lors, malgré l'autonomie communale voulue en la matière, le CESW souhaite que des critères simples puissent s'appliquer à l'ensemble du territoire wallon de la même manière. Le CESW s'interroge sur la pertinence d'intégrer ces critères dans les plans d'ancrage communaux.

De plus, le CESW demande que soient clarifiées les portées respectives de la taxe et de l'infraction administrative. Dans tous les cas, il estime que la taxation devrait se faire sur un constat administratif, lequel devrait être transmis au propriétaire.

Permettre à un opérateur immobilier public, de prendre en gestion un logement inoccupé depuis plus de 12 mois ou insalubre (mais améliorable) pour le remettre sur le marché locatif

Le CESW souhaite que le contenu de la réforme de la politique du logement privé soit suffisamment ambitieuse pour que les procédures de prise en gestion forcées ne soient utilisées qu'en dernier recours. Si c'est le cas, celles-ci doivent être suffisamment balisées.

Permettre aux opérateurs immobiliers et plus particulièrement aux communes de solliciter devant le Président du Tribunal de Première instance, statuant comme en référé, qu'il ordonne la cessation de l'inoccupation du logement et que le propriétaire prenne toutes les mesures utiles afin d'assurer l'occupation du logement dans un délai raisonnable

Le projet de réforme stipule que lorsqu'un "bien inoccupé a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité et qu'il est non améliorable, la procédure de réquisition prévue aux articles 80 et suivants du CWL ou le droit de gestion publique ne sont pas financièrement opportuns pour les opérateurs. Dans ce cas, le juge pourrait ordonner au propriétaire de réhabiliter l'immeuble, d'introduire un permis d'urbanisme et de suivre un calendrier des travaux.

De la lecture du texte proposé, le CESW se demande si un logement non améliorable ne peut être amélioré que par des travaux lourds nécessitant l'octroi d'un permis.



## **1.2. Lutte contre les discriminations**

Autoriser la réalisation de "contrôles-mystères" par l'administration ou une personne dûment autorisée

Le CESW souscrit aux objectifs de la lutte contre la discrimination des locataires mais se montre perplexe sur la procédure envisagée, sa praticabilité et son efficacité.

Inclure les clauses reprenant les deux mandats spéciaux dans un bail-type qui sera mis à disposition des CPAS

Le CESW estime que ce mécanisme doit favoriser une concertation entre les 3 parties (CPAS, locataire, propriétaire).

## **1.4. Analyser la possibilité d'ajouter l'obligation d'une mention relative aux charges de l'entretien des communs**

Le CESW juge positive la proposition mais demande de veiller à éviter de trop complexifier la législation et les baux.

## **1.5. Bail-type**

Le CESW estime que le bail-type doit être soumis aux réflexions des commissions paritaires locatives et du futur Pôle Logement-Energie.

## **1.6. Etat des lieux-type**

Actualiser le modèle de procès-verbal d'état des lieux (sur le site Internet SPW) en y renseignant notamment les obligations légales de chacune des parties et d'en assurer la publicité

Le CESW insiste sur le relevé des compteurs en présence des deux parties et se demande si l'état des lieux ne devrait pas l'inclure.

## **1.7. Renforcement de l'obligation d'enregistrement du contrat de bail**

Le CESW constate que l'enregistrement des baux se fait toujours à l'administration fiscale fédérale. Vu la régionalisation de la compétence du logement, le CESW estime opportun de rapatrier à terme cet enregistrement au niveau régional, et que celui-ci se fasse soit en direct (sur le site web de la DGO7) soit à la commune (à charge pour celle-ci de transférer la demande d'enregistrement à la DGO7).

Etendre l'obligation d'enregistrements à tous types de bail d'habitation d'une durée minimale d'un an

Le CESW estime que les baux de moins d'un an peuvent être reconduits et transformés automatiquement en baux de 9 ans sous certaines conditions. Il préconise dès lors d'étudier la possibilité d'imposer l'obligation d'enregistrement à ces types de baux.

### Analyser l'opportunité d'étendre la "sanction" consistant à la possibilité pour le locataire de rompre son contrat de bail sans indemnité ni préavis aux baux de courte durée en cas d'un bail non enregistré

Le CESW estime que la sanction générale doit être renforcée pour inciter les bailleurs à faire enregistrer les baux tout en leur permettant de régulariser leur situation pendant une période transitoire. Il appartient aux bailleurs de calculer leur risque de non-enregistrement.

Enfin, il pourrait être envisagé d'allonger le délai de 2 mois, étant donné que le bureau d'enregistrement ne parvient pas à enregistrer les baux à bref délai, au détriment du bailleur qui, en ce cas, risque d'être confronté à la résiliation du bail par le preneur sans préavis ni indemnité. C'est la raison pour laquelle le CESW suggère qu'il serait opportun que ce soit non pas la date d'enregistrement qui soit pris en compte pour les délais, mais bien la date d'envoi voire l'accusé de réception.

## **1.8. Garanties locatives**

### Harmoniser le montant de la garantie pour que le montant ne puisse excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer

Le CESW propose que la garantie soit de 3 mois quand le propriétaire fait le choix de souscrire au fonds régional des garanties locatives. Dans tous les autres cas, celle-ci est égale à 2 mois.

Le mécanisme du fonds de garantie doit permettre un découplage entre la garantie de 3 mois offerte aux propriétaires et un dépôt des locataires nettement inférieur à 2 mois de loyer, dans une logique assurantielle. Le CESW insiste aussi sur le fait que le fonds doit être prioritairement destiné à la couverture des dégâts locatifs.

Afin de garantir l'efficacité et l'équilibre de ce fonds, celui-ci doit être suffisamment alimenté. Pour ce faire, la Wallonie doit mener des démarches d'information destinées à le faire connaître auprès des publics concernés. Et si l'équilibre budgétaire du fonds devait être compromis, le CESW prône une réflexion sur son caractère obligatoire ou non.

Le CESW insiste sur le caractère universel de ce fonds dans une logique d'assurance solidaire.

## **1.9. Lutte contre l'insalubrité et l'insécurité**

### Evaluer la pertinence des critères de salubrité fédéraux et régionaux

Le CESW souscrit pleinement à cette proposition et demande que le futur pôle Logement-Energie puisse être associé à cette évaluation.

### Evaluer le régime de sanction relatif à la lutte contre l'insalubrité et l'insécurité afin d'en assurer son effectivité

Pour le CESW, il est effectivement nécessaire de bien évaluer le système actuel.

Dans le cas de non-respect des normes constaté par le locataire, le CESW suggère qu'il soit fait appel à une expertise indépendante qui aurait pour mission, notamment, de dresser un constat, à la

demande du locataire, sur l'état de conformité du bien immobilier. Sur base de ce constat objectif, le bailleur aurait l'opportunité de régulariser ce bien dans des délais raisonnables. Seulement dans le cas où le bailleur ne régularise pas la situation malgré ce constat, la situation pourrait être amenée devant le juge de paix.

Le CESW estime que les sanctions actuellement prévues semblent bonnes: le locataire (et à sa demande uniquement) peut soit demander la résiliation de son contrat avec éventuellement une indemnité à charge du bailleur soit exiger que le bailleur fasse les travaux nécessaires. En attendant que ces derniers travaux soient réalisés, une diminution du loyer peut être envisagée.

Pour le CESW, il faut seulement prévoir une procédure simple : mise en demeure par lettre recommandée, concertation, facilité de consultation de l'expert indépendant, rapidité d'exécution du constat par cet expert, et à défaut d'accord et / ou de régularisation, c'est le juge de paix qui estimera s'il y a lieu de résilier le bail (sur demande du locataire) ou d'en réduire le prix jusqu'à l'exécution des travaux.

#### Sensibiliser le collège des procureurs généraux à la lutte contre les marchands de sommeil, l'insalubrité et l'insécurité

Par rapport à des marchands de sommeil (en particulier les bailleurs qui, malgré différentes mises en demeure, refusent obstinément de régulariser leurs biens immobiliers) et dans d'autres situations déplorables similaires, le CESW estime qu'une sanction automatique bien plus lourde devrait s'appliquer de sorte que le marché s'assainisse. Celle-ci pourrait consister dans l'impossibilité de présenter encore le bien à la location assortie d'une amende importante par jour jusqu'à ce qu'une expertise indépendante constate que les conditions/normes sont respectées ; l'expropriation pourrait également constituer une sanction de dernier ressort pour mettre fin aux abus.

### **1.10. Grille indicative des loyers**

#### Elaborer une grille indicative de référence des loyers en fonction des réalités foncières locales

Pour le CESW, la grille indicative de référence des loyers doit être un élément de cadrage, et non de fixation, des loyers pour que ces derniers soient estimés au mieux en fonction de la localisation et des caractéristiques essentielles du bien mis en location (surface habitable, nombre de chambres, performances énergétiques, présence de sanitaires, jardin, garage, proximité d'équipements collectifs ou d'espaces verts,...).

Cette grille doit aussi être envisagée comme un outil d'information tant pour les propriétaires que pour les locataires en aidant à l'estimation correcte des loyers sans pour autant les prédéterminer. Dans cette logique, elle permettra également d'identifier d'éventuels cas de loyers abusifs.

La grille indicative devra être validée par les commissions paritaires locatives sur base des spécificités territoriales et en tenant compte des informations émanant du centre d'études en habitat durable et du futur pôle Logement-Energie.

Enfin, le CESW estime que cette grille constitue un élément parmi d'autres au niveau de la politique en matière de loyers et invite le Gouvernement à réfléchir à d'autres outils complémentaires.

### **1.11. Le bail étudiant**

Créer un label « Logement étudiant » obligatoirement communicable aux candidats locataires constatant que le logement respecte l'ensemble des dispositions légales relatives au permis de location

Pour le CESW, le label « logement étudiant » est une démarche positive pour autant qu'il ne génère pas de charges supplémentaires pour le propriétaire et qu'il ne se substitue pas aux obligations imposées à tout bien loué.

Préciser la notion d'étudiant/Définir la notion de logement étudiant afin de le distinguer de la colocation

Le CESW insiste pour que le bail étudiant soit réservé exclusivement aux personnes inscrites aux études.

## **2. La vie dans le logement et sa sortie**

### **2.1. Clarification de la répartition des réparations/entretiens entre locataire et propriétaire**

Le CESW soutient la proposition de clarification de la répartition des charges mais demande que celle-ci soit annexée au bail sur base d'une liste type validée par le futur pôle Logement-Energie et les commissions paritaires locatives.

### **2.2. Indexation du loyer**

Adopter une mesure visant à réaliser un saut d'index des loyers d'habitation (baux de résidence principale en cours) concomitant au saut d'index des salaires

Vu que le mécanisme d'indexation automatique des salaires est décidé au niveau des différentes commissions paritaires, le CESW s'interroge sur la manière dont le Gouvernement envisage la correspondance temporelle entre le saut d'index des revenus et le saut d'indexation des loyers.

Les organisations syndicales jugent justifié le saut d'index des loyers compte tenu du saut d'index des salaires.

Les organisations patronales ne peuvent pas accepter un saut d'index des loyers ; il faut respecter la liberté contractuelle. La logique du saut d'index aura des conséquences désastreuses pour la qualité de l'immobilier en Wallonie.

### **2.3. De la sous-location à la location**

Prévoir la possibilité pour le sous-locataire de devenir le preneur principal d'un commun accord avec le propriétaire lorsque le preneur principal fait défaut ou met anticipativement fin au contrat de bail

Le CESW estime que le régime pourrait être simplifié en prévoyant que la sous-location ne soit autorisée que moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur qui pourra refuser pour de justes

motifs. Il juge en outre que la sous-location ou la cession ne doit pouvoir se faire qu'à condition qu'il n'y ait pas de contentieux entre les parties.

## **2.4. Commission paritaire locative**

Inscrire dans le nouveau code le principe de la création des commissions paritaires locatives ainsi que l'essentiel de leurs missions, leur répartition territoriale et leur composition

Le CESW souscrit à cette proposition et insiste sur la composition paritaire et exclusive des commissions paritaires locatives (composées à la fois de représentants d'associations de propriétaires et d'associations de locataires), et qu'elles ne soient pas imposées mais disponibles à la demande (sans quoi ces organismes seraient trop rapidement débordés et trop coûteux par ailleurs). Il propose que le futur pôle Logement-Energie puisse s'articuler avec le travail des commissions paritaires locatives. Par exemple, celles-ci peuvent être utiles pour mieux appréhender les enjeux de la rénovation énergétique et les problèmes concrets comme la question des compteurs collectifs.

## **2.6. Durée du contrat de bail**

Prévoir un régime dérogatoire pour les biens pris en charge par les AIS et les APL afin de leur permettre de conclure plus de 2 baux de courte durée successifs pour une durée maximale supérieure à trois ans

Le CESW marque son accord sur l'instauration d'un régime dérogatoire dans la mesure où il vise un public défavorisé et implique une association qui s'est engagée à assurer le versement du loyer.

Si le CESW soutient l'existence de procédures particulières à l'intention des publics défavorisés, il insiste sur l'harmonisation des conditions de location dans le secteur public et privé dans tous les autres cas. Il n'y a pas de raisons qu'il y ait des règles de fonctionnement différentes.

Prévoir un régime de résiliation anticipée pour les baux de courte durée

Le CESW valide cette proposition pour autant que le dispositif se fasse dans l'intérêt des parties (préavis et indemnités).

Le CESW constate que dans certains cas précis d'investissements privés au profit d'opérateurs publics de logement, la relation entre le propriétaire privé et le preneur est soumise au bail de résidence principale. Vu que les possibilités de résiliation accroissent les risques pour l'investisseur privé et que les règles de comptabilité nationale considèrent qu'il s'agit d'une dépense publique quand le risque repose sur le secteur public, le CESW invite le Gouvernement wallon à réfléchir aux moyens d'encourager ces systèmes sans contrevenir aux règles européennes.

## **2.9. Tendre vers une mise en œuvre des principes concernant la colocation**

La législation est déjà complexe et il convient d'être prudent avant d'instaurer une nouvelle législation spécifique pour les colocations de biens qui servent à l'habitation principale de 2 ou plusieurs locataires. Compte tenu de la définition actuelle d'un colocataire, le CESW attire l'attention du Gouvernement sur les impacts éventuels de cette nouvelle législation sur les droits liés à la sécurité sociale (perte de droits ou abus de droits).

### **Remarque complémentaire**

Le CESW estime nécessaire que des mesures soient prises afin que les charges locatives soient correctement imputées aux locataires. Parmi ces mesures, le placement d'un compteur individuel par logement est une solution.

-----