



Avis A.1355

SUR LE PROJET DE DECRET RELATIF AU BAIL D'HABITATION

Adopté par le CESW le 1^{er} février 2018

2018/A.1355

SAISINE

La Commission des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives du Parlement de Wallonie a sollicité l'avis écrit du CESW sur le projet de décret relatif au bail d'habitation le 23 janvier 2018.

Compte tenu des délais, le CESW a décidé de donner une suite favorable à cette demande en assurant un suivi de son avis A. 1306, adopté par le Bureau le 19 septembre 2016, portant sur l'avant-projet de décret modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

Avis

Considérations générales

Le Conseil accueille favorablement le projet de décret. Il souligne positivement qu'un certain nombre de mesures retenues dans le projet répondent directement aux préconisations formulées par les partenaires sociaux dans son avis A. 1237 relatif à la note portant sur la politique du logement privé en Wallonie.

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 Conseil 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 réforme proposée de la loi sur les baux résidentiels au regard de ces qualités susmentionnées, absolument essentielles.

Par ailleurs, il rappelle qu'il est attentif au fait que l'intégralité de la réforme (décret et arrêtés) soit 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 Conseil 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). Il regrette que le projet de décret ne soit pas accompagné d'une étude comparative des dispositifs mis en place par les autres Régions. Bien que la compétence soit régionalisée, il estime qu'il est nécessaire qu'il y ait une certaine cohérence entre les trois législations.

Le Conseil recommande que la politique du logement soit examinée 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.

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

Il tient à souligner que la question du logement privé dépasse les propositions retenues dans le projet de décret et doit s'intégrer dans des politiques relevant d'autres niveaux de pouvoir.

Enfin, le Conseil constate que l'enregistrement des baux se fait toujours à l'administration fiscale fédérale. Il estime opportun que la Banque Carrefour Echange de Données wallonne puisse avoir accès aux fichiers du SPF Finances contenant les baux enregistrés.

Considérations particulières

Article 3

L'obligation d'un contrat écrit assure la sécurité juridique de chaque cocontractant et le fait que l'Administration régionale ait mis à disposition sur son site un modèle de contrat est une bonne idée, d'autant plus qu'il garantit que celui-ci contient le minimum requis pour un bon contrat de bail.

Articles 3 et 5

Le Conseil se réjouit que le nouveau libellé clarifie dans les commentaires des articles la situation antérieure par rapport aux charges dans la mesure où il distingue les charges communes et les charges privatives et impose que soit mentionné le montant de ces charges si celles-ci sont forfaitaires.

Article 6

Le Conseil souscrit aux objectifs de lutte contre la discrimination d'éventuels potentiels locataires.

Article 9

Le Conseil estime que l'extension des critères minimaux de salubrité aux autres baux est une bonne chose.

Le Conseil suggère que lorsqu'un locataire suspecte un manquement aux normes de salubrité, il puisse recourir à un expert indépendant agréé qui aurait pour mission de dresser un constat sur l'état de conformité du bien immobilier. Sur base de cette expertise, 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 Conseil 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 Conseil, 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.

Article 15

Dans les commentaires des articles, il est prévu une liste non limitative exemplaire des réparations locatives. Le Conseil souhaite que celle-ci soit élaborée en bonne intelligence entre les représentants des propriétaires et des locataires. Une fois cette liste établie, il suggère que le contrat de bail type reprenne une clause détaillant les réparations locatives, établies en accord entre le propriétaire et le locataire et, le cas échéant, basée sur la liste type du SPW.

Article 27

Le Conseil est satisfait du renforcement de l'état des lieux mais souhaite s'assurer que celui-ci ne sera pas contestable dans son ensemble si un des éléments requis est imprécis ou manquant.

Le Conseil relève avec satisfaction que l'état des lieux et le modèle type de contrat de bail, mis à disposition du public par le SPW, présentent une valeur indicative.

Article 55

Le Conseil valide la proposition d'instaurer un régime de résiliation anticipée pour les baux de courte durée pour autant que ce dispositif se fasse dans l'intérêt des parties (préavis et indemnités).

Le Conseil 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 Conseil s'interroge sur les moyens d'encourager ces systèmes sans contrevenir aux règles européennes.

Le Conseil marque également son accord sur la conclusion de trois baux de courte durée. 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.

Article 65

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 deux ou plusieurs locataires. Compte tenu de la définition actuelle d'un colocataire, le Conseil attire l'attention sur les impacts éventuels de cette nouvelle législation sur les droits liés à la sécurité sociale.

Article 71

L'article prévoit que, lorsque la moitié des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire. Le Conseil s'interroge sur l'application de cette disposition.

Article 74

Le projet de décret répond aux préoccupations du CESW de voir le principe de solidarité entre les colocataires rentrer dans les dispositions d'ordre impérative.

Article 78

Pour le Conseil, le label « logement étudiant de qualité » 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. Par ailleurs, le Conseil s'interroge sur les motivations des bailleurs à recourir à ce type de bail.

Amendements doc. 985 n°2

Amendement 1

Cette disposition devrait être intégrée à l'article 15 compte tenu qu'il s'agit d'une obligation pour le preneur.

Amendement 2

L'article n'appelle aucun commentaire.

Amendement 3

L'article n'appelle aucun commentaire.

Amendement 4

L'article n'appelle aucun commentaire.

Amendement 5

L'article n'appelle aucun commentaire.

Amendements doc. 985 n°3

Amendement 1

L'article n'appelle aucun commentaire.

Amendement 2

L'article n'appelle aucun commentaire.

Amendement 3

L'article n'appelle aucun commentaire.
