



Conseil supérieur du logement

Avis n° 009 du 27 juin 2007 du Conseil supérieur du logement sur les nouvelles dispositions en matière de baux à loyer.

1. Préambule.

Le Conseil supérieur du logement a souhaité remettre un avis d'initiative sur les nouvelles dispositions en matière de baux à loyer.

Celles-ci ont été inscrites dans trois lois différentes :

- la loi-programme du 27 décembre 2006 (articles 62 à 75) ;
- la loi du 25 avril 2007 portant diverses dispositions (articles 97 à 103) ;
- la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer.

Cette législation fédérale est applicable, non seulement au logement privé wallon, mais également, et sauf dérogations (existantes ou à venir), au logement public : logements moyens, logements de transit et d'insertion, ...

Le Conseil tient dès lors à sensibiliser Monsieur le Ministre du Logement sur les éléments repris dans le présent avis, qui ont particulièrement retenu l'attention de ses membres.

Il souhaite également que la Région puisse se faire son interprète au niveau fédéral, afin de faire état de ses remarques en la matière, lesquelles sont résumées ci-après.

Par ailleurs, certains membres ont regretté l'absence de concertation préalable à la mise en œuvre de ces dispositions, alors que les modifications apportées en cette matière en 1997 avaient été précédées d'un patient travail de concertation.

2. Indication du montant du loyer et des frais.

Lors de la mise en location d'un bien affecté à l'habitation, le montant du loyer et des charges doit être indiqué dans toute communication officielle ou publique. Les infractions à cette obligation peuvent être punies au niveau communal d'une amende administrative de 50 à 200 €.

Le Conseil ne formule pas de remarques sur la question de l'affichage en lui-même des montants qui seront demandés : celui-ci permet d'une part, de faciliter les démarches

des personnes à la recherche d'un logement et, d'autre part, de lutter contre les discriminations.

Cependant, la loi prévoit qu'il appartient à la commune de sanctionner le non-respect de cette disposition.

A cet égard, plusieurs éléments sont avancés :

- le mécanisme des sanctions administratives permet aux communes de punir des infractions liées à l'ordre public. Or, l'absence de mention du montant d'un loyer n'est pas susceptible de créer un trouble de l'ordre public. La problématique relève plutôt du Juge de Paix que de la police ;
- les communes devraient affecter du personnel à l'exécution de ces tâches de contrôle et de suivi ;
- la loi anti-discrimination du 10 mai 2007 permet déjà de sanctionner les comportements discriminatoires ;
- si les bailleurs sont dépossédés de leur pouvoir de négociation, certains d'entre eux pourraient être amenés à augmenter le montant annoncé du loyer afin de repousser des candidats indésirables.

3. Conclusion des baux par écrit.

Depuis le 15 juin 2007, les baux de résidence principale doivent obligatoirement être conclus par écrit, y compris ceux qui sont en cours.

Ils doivent contenir les mentions suivantes : identité des parties, date de début du contrat, désignation des locaux et parties de l'immeuble concernés, montant du loyer.

En outre, les baux de chambres d'étudiants doivent également faire l'objet d'un écrit.

D'emblée, il faut rappeler qu'un bail verbal présentait des avantages pour le locataire :

- sa durée était d'office fixée à 9 ans ;
- le montant du loyer n'était pas soumis à indexation.

Si l'imposition de conclure un bail écrit peut être saluée, certains membres du Conseil regrettent qu'un contrat de bail-type ne soit pas présenté.

Or, un tel travail a déjà bien été entamé par les commissions paritaires locatives, et il serait utile de s'appuyer dessus.

Enfin, d'un point de vue plus « technique », la problématique des baux concernant les chambres d'étudiants est soulevée : en l'absence d'écrit, le bail sera soumis au bail de résidence principale (9 ans), ce qui est aberrant pour telle situation. Par ailleurs, certains membres se demandent s'il y a lieu de faire une distinction entre les chambres d'étudiants et les autres logements d'étudiants.

4. Annexes obligatoires au bail.

La loi prévoit que des annexes doivent être jointes aux baux de résidence principale, notamment un rappel de ses principales dispositions.

L'arrêté royal du 4 mai 2007 comporte le texte d'une de ces annexes, sur base régionale.

A ce sujet, l'on peut relever :

- que la loi n'a pas prévu de sanction en cas de manquement à cette obligation ;
- que les documents à joindre au bail risquent de devenir relativement volumineux (état des lieux, annexes,...) ;
- que les annexes « régionales » sont établies dans la langue utilisée dans la région dans laquelle le bien est situé, ce qui pourrait créer des problèmes de compréhension, d'autant qu'il n'existe pas de traduction officielle de ce document, sauf à Bruxelles ;
- que les normes fédérales de qualité des logements, établies en 1997, ne sont pas reprises dans l'annexe ;
- que le législateur fédéral devrait renvoyer de manière détaillée aux normes régionales en matière de critères de salubrité.

5. Etat des lieux obligatoire.

Le preneur et le bailleur sont tenus de dresser contradictoirement et à frais communs un état des lieux détaillé. Celui-ci doit être dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Il doit être joint au contrat et présenté à l'enregistrement.

Les membres soulignent le bien-fondé de cette disposition, mais relèvent toutefois un problème technique : l'état des lieux devant être enregistré en même temps que le contrat de bail, que se passe-t-il si celui-ci est conclu plus de deux mois avant l'occupation du bien ?

Par ailleurs, pour le cas où l'état des lieux n'est pas dressé, le législateur n'a pas prévu de sanction.

6. Enregistrement du bail.

L'enregistrement est une formalité obligatoire et gratuite. L'obligation d'enregistrement des baux de résidence principale conclus à partir du 1^{er} janvier 2007 repose entièrement sur le bailleur. Le bail doit être enregistré dans les 2 mois de sa conclusion.

Si le bail n'a pas été enregistré dans le délai légal, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, le preneur peut, dès le 1^{er} juillet 2007, et aussi longtemps que le bail n'est pas enregistré, résilier le bail sans observer de délai de préavis, et sans verser d'indemnité.

Les membres relèvent l'incohérence de cette disposition : une règle de nature administrative ou fiscale reçoit une sanction civile (locataire pouvant quitter le bien sans préavis ni indemnité).

De plus, l'intérêt que représente, pour un locataire, la possibilité de quitter le bien loué sans préavis n'est pas fondamental : le logement est en effet censé assurer la stabilité de son occupant, et nul ne le quitte sans raison impérieuse.

Les membres retiennent également que le locataire peut également procéder à l'enregistrement du bail, s'il le juge souhaitable.

7. Garantie locative.

La nouvelle loi décrit trois formes de garantie locative :

- *une garantie versée sur un compte individualisé au nom du preneur : 2 mois de loyer maximum ;*
- *une garantie bancaire permettant au preneur de constituer progressivement la garantie : 3 mois de loyer maximum ;*
- *une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre le CPAS et une institution financière : 3 mois de loyer maximum.*

Concernant la première forme de garantie locative, les propriétaires sont à présent dépossédés de la possibilité de demander un troisième mois de garantie, alors qu'un montant correspondant à trois mois de loyer est déjà parfois insuffisant pour remettre en état le bien loué, voire pour compenser les arriérés de loyers.

Par ailleurs, les membres du Conseil tiennent à souligner que les locataires qui ont la faculté de constituer immédiatement une garantie locative ne doivent verser qu'un montant correspondant à 2 mois de loyer, alors que les plus démunis doivent, pour leur part, constituer une garantie dont le montant correspond à 3 mois de loyer.

Par ailleurs, les membres sont particulièrement sceptiques quant à la collaboration du secteur bancaire en cette affaire.

Enfin, le Conseil regrette qu'un Fonds fédéral de garanties locatives n'ait pas été constitué à cet effet.