



L'Atelier des droits sociaux Asbl

Rue de la Porte Rouge 4 – 1000 Bruxelles

02.512.02.90

<http://atelierdroitssociaux.be>

Fiche d'accompagnement

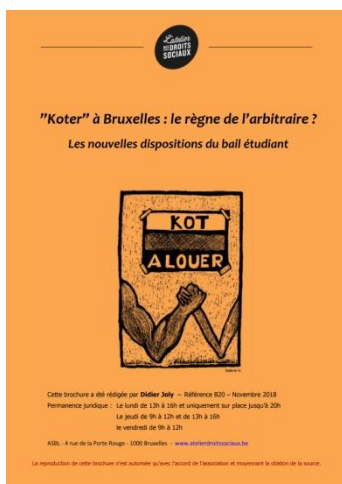
Cette fiche précise le contenu de la brochure : *“Koter” à Bruxelles : le règne de l'arbitraire ?*

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des droits sociaux.

“Koter” à Bruxelles : le règne de l'arbitraire ? Les nouvelles dispositions du bail étudiant



Auteur : **Didier Joly** (Service Droit du bail)

Éditeur : **L'Atelier des droits sociaux Asbl**

Édition : **Novembre 2018**

Référence : **B20**

Thématiques :

Droit du bail, Région de Bruxelles-Capitale

Thème principal :

Le 1^{er} janvier 2018, de nouvelles dispositions relatives au bail d'habitation sont entrées en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale. Dans cet ensemble, nous trouvons une série d'articles spécifiquement destinée à régler certaines conditions du bail d'un logement étudiant. En créant un régime propre au bail étudiant, le gouvernement bruxellois initie une véritable révolution dans le domaine du bail à loyer.

Malheureusement, au-delà des effets d'annonce, cette révolution s'est révélée plus symbolique que concrète. En effet, les nouvelles règles propres au bail d'un logement étudiant ont été affublées d'une propriété singulière : elles sont facultatives. Autrement dit, les nouvelles règles ne

s'appliquent qu'à la condition impérative que toutes les parties consentent à l'application du nouveau régime.

Pour nous, il est clair qu'en rendant le nouveau régime facultatif, la mise en application des nouvelles règles sera tributaire de l'évolution des rapports de force entre propriétaires-bailleurs et locataires étudiants.

Par ailleurs, en créant un régime de bail étudiant facultatif, le législateur bruxellois a de surcroît instauré pas moins de trois régimes applicables pour les baux d'un logement étudiant.

Dans cette brochure nous nous proposons de présenter les trois régimes organisant les rapports locatifs dans le cadre d'un bail conclu par un locataire étudiant. Nous rappellerons également comment a évolué le bail étudiant dans l'histoire du droit du bail en Belgique.

Objectifs :

Permettre au public de comprendre l'impact législatif que la régionalisation du bail d'habitation a eu sur le bail d'un logement étudiant. Et surtout, comment le Code bruxellois du Logement a instauré un nouveau régime propre tout en le rendant inapplicable. Nous tentons donc de démontrer en quoi la législation régionale bruxelloise a sensiblement compliqué la vie des locataires étudiants par une complexification excessive des dispositions légales.

Pistes d'animation :

Utilisée dans le cadre d'une animation, la brochure permet de développer les thèmes suivants :

- l'évolution des législations relatives au bail d'un logement étudiant dans le cadre de la régionalisation du bail d'habitation ;
- les principes et le détail des nouvelles règles propres au bail d'un logement étudiant instauré à l'occasion de la régionalisation du bail d'habitation ;
- les principes et le détail des règles générales (droit commun) et des règles propres au logement étudiant affecté à la résidence principale de son occupant ;
- les incompatibilités instaurées dans le Code bruxellois du Logement entre les règles propres au bail d'un logement étudiant et les règles propres à la colocation ;
- le contrat de bail en tant que produit d'un rapport de force entre les bailleurs et les preneurs.

La brochure permet ensuite d'aborder des questions plus générales selon diverses propositions de thèmes à débattre.

Propositions de thèmes à débattre :

- *Les spécificités de la location d'un logement en tant qu'étudiant*

La location d'un logement en tant qu'étudiant suppose des conditions spécifiques qui sont généralement différentes de celles impliquées dans la location courante à titre de résidence principale. En effet, les attentes d'un étudiant ne sont pas les mêmes que celles d'un ménage affectant son logement à la vie de famille.

D'abord, le temps d'occupation d'un "kot" par un étudiant est généralement limité par la durée des études. Le logement étudiant est souvent et avant tout un moyen pour l'étudiant de se rapprocher de l'établissement de l'enseignement secondaire ou supérieur dans lequel il est

inscrit. Son habitat est un lieu de vie quasi-exclusivement orienté vers la poursuite de ses études.

Ensuite, la plupart des étudiants restent domiciliés chez leurs parents. En conséquence, le logement étudiant est généralement assimilé à une résidence secondaire. Raison pour laquelle, les “kots” étudiants sont généralement soumis aux dispositions communes du droit civil et aux dispositions générales du Code bruxellois du Logement.

En créant un régime spécifique pour le bail d’un logement étudiant, le législateur bruxellois souhaitait répondre aux spécificités propres à ce type de location. Malheureusement, en stipulant que les parties doivent expressément consentir à l’application de ce nouveau régime, les dispositions du Code bruxellois du Logement ont rendu facultative l’application du régime propre au bail d’un logement étudiant. En conséquence, la régionalisation du bail d’habitation a eu pour effet de créer trois régimes juridiques différents pour les baux d’un logement étudiant.

Il n’est donc pas exagéré de dire que cette régionalisation du bail d’habitation a engendré une réelle et tangible complexification du droit.

C’est un curieux paradoxe lorsqu’on tient compte du profil des étudiants “kotteurs”. Car, pour la grande majorité d’entre eux, prendre un “kot” étudiant constitue un premier pas dans la vie d’adulte. Un premier pas souvent teinté d’une certaine dose d’insouciance. Bref, les “kotteurs” vivent une expérience singulière qui les placent à mille lieux des complexités législatives.

– *La création d’un régime facultatif et la conclusion d’un contrat de bail*

Pour l’essentiel, le régime propre au bail d’un logement étudiant instauré par le législateur bruxellois établit des règles spécifiques relatives à la durée de la location et aux conditions dans lesquelles celle-ci peut être résiliée par le locataire étudiant ou par le bailleur.

Toutefois, si ce régime propre a pour vocation de répondre aux attentes des locataires étudiants, le législateur bruxellois a eu la curieuse idée de rendre ce régime facultatif. Autrement dit, l’application de ce régime propre requiert le consentement préalable de toutes les parties. En principe, ce consentement doit être repris dans une clause particulière du contrat de bail.

Cette disposition est singulière, parce qu’elle révèle une méconnaissance de la réalité des rapports locatifs. En effet, en rendant facultatif le régime propre au bail d’un logement étudiant, le législateur bruxellois accrédite l’idée qu’un contrat de bail serait le fruit d’une libre et raisonnable négociation entre les parties. Autrement dit, que la voix du locataire étudiant serait autant audible que celle du bailleur.

Bien entendu, le législateur bruxellois ne doit pas être blâmé outre mesure, car le principe selon lequel le contrat exprimerait la libre volonté des parties constitue l’une des pierres angulaires de notre formalisme juridique. Sans ce préalable, c’est toute l’architecture du droit civil qui s’en trouverait fragilisée.

Pourtant, dans les faits, la conclusion d’un contrat de bail est rarement le résultat d’une libre négociation entre parties. Il n’est quasiment jamais l’aboutissement d’un processus dans lequel la position et les intérêts de chaque partie ont été entendus, discutés et pris en compte.

La conclusion d’un contrat de bail est bien souvent l’expression particulière d’un rapport de force. Autrement dit, le contrat n’est pas qu’un ensemble de clauses définissant les droits et obligations de chacune des parties ; il n’est pas davantage le produit d’un accord

rationnellement construit. Un contrat est un rapport social mettant aux prises des individus concrets dans des rapports sociaux concrets.

Ceci dit, cette réalité est bien connue de certains juristes qui n'hésitent pas à qualifier le contrat de bail de contrat d'adhésion. Parmi eux, une minorité admet même que le contrat de bail serait une forme de convention asymétrique engageant une partie dominante et une partie dominée. La partie dominante serait celle qui établit les règles et fixe les conditions du contrat, tandis que la partie dominée n'aurait pas d'autre choix que l'adhésion passive (ou le renoncement).

– *L'accès à la compréhension des lois en tant qu'enjeu démocratique*

La démocratie en tant que régime politique est souvent définie d'une manière trop lapidaire : c'est le pouvoir du peuple exprimé par le libre choix de ses représentants. On oublie trop souvent que la démocratie parlementaire (la nôtre) n'est qu'une déclinaison moderne de la démocratie qui, dans l'histoire, a revêtu des formes diverses.

On néglige également de préciser que la démocratie est également un gouvernement par les lois. En effet, la loi n'est pas seulement ce qui régleme et interdit, elle est aussi ce qui limite les pouvoirs et fonde leur légitimité.

Mais encore faut-il que la loi soit revêtue de l'autorité suffisante. D'Aristote — philosophe grec (V^{ème} siècle avant notre ère) — jusqu'à Jean-Étienne-Marie Portalis — l'un des rédacteurs du Code civil français (1804) — ce qui fonde l'autorité de la loi, c'est sa longévité. C'est ainsi que Portalis met en garde le législateur en l'incitant à « ne toucher aux lois que d'une main tremblante. » Quant au grec Démosthène, il donnait en exemple aux Athéniens l'usage selon lequel « quiconque propose une loi nouvelle le fait la corde au cou ». Ces recommandations semblent aujourd'hui bien oubliées, tant les lois ne cessent d'être modifiées, remaniées, amendées, refondées...

Si pour les auteurs classiques, l'autorité de la loi doit notamment être fondée sur leur stabilité, nous pourrions ajouter que, dans une démocratie, il importe que la connaissance de la loi ne soit pas réservée aux seuls initiés.

Or, il est clair que la plupart des législations sont devenues d'une complexité telle qu'elles ne sont plus compréhensibles par la grande majorité des citoyens. Dès lors, il est de plus en plus évident que le principe selon lequel "nul n'est censé ignorer la loi" se mue chaque jour davantage en une formule aussi vide qu'impossible. Dès lors, qu'en est-il d'une démocratie dans laquelle les citoyens ne sont plus en mesure de s'approprier la loi ?

Il est clair qu'une telle situation crée non seulement de l'insécurité juridique, mais elle interroge aussi la légitimité même des lois.

C'est dans cette perspective que nous souhaitons envisager la légitimité de la loi sur le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale. En effet, comment le citoyen bruxellois — qu'il soit propriétaire-bailleur ou locataire — pourra-t-il faire sienne une loi qu'il n'est pas en mesure de comprendre, parce que trop complexe ?