Le bail glissant

en Région de Bruxelles-Capitale

Cette brochure a été rédigée par **Catherine Culot** – Référence B22 – Septembre 2019
Dépôt légal : D/2019/2228/8

Permanence juridique : Le lundi de 13h à 16h et uniquement sur place jusqu'à 20h
Le jeudi de 9h à 12h et de 13h à 16h
le vendredi de 9h à 12h

ASBL - 4 rue de la Porte Rouge - 1000 Bruxelles - www.atelierdroitssociaux.be

La reproduction de cette brochure n'est autorisée qu'avec l'accord de l'association et moyennant la citation de la source.

Table des matières

Avant-propos **4**

Partie I – Le régime du bail glissant

1. **Bail glissant : notion, objectif et autres notions** **5**

1.1. Définition du bail glissant insérée dans le Code bruxellois du Logement (C.B.L.) 5

1.2. Notions de cession, sous-location et d'accord exprès 6

2. **Sous-locations spécifiques visées à l'article 235 du C.B.L.** **7**

3. **Les acteurs et les contrats de bail concernés par le mécanisme du bail glissant** **8**

3.1. Les acteurs 8

3.1.1. Le propriétaire ou le bailleur initial (principal) 8

3.1.2. Le locataire principal, personne morale 9

3.1.3. Le sous-locataire, personne physique 10

3.2. Les baux 11

3.2.1. Le bail glissant : le contrat de bail conclu entre le bailleur initial et la personne morale 11

3.2.2. Le bail de sous-location : le contrat de bail conclu entre la personne morale et le sous-locataire 13

4. **Durée du bail glissant et du bail de sous-location** **14**

4.1. Durée maximale de 3ans 14

4.2. Possibilité de prorogation 14

5. **L'accompagnement social** **15**

5.1. Origine, signification 15

5.2. Principes éthiques et déontologiques 16

5.3. Exemples d'accompagnement social dans le domaine du logement 17

5.3.1. En France 17

5.3.2. En Région de Bruxelles-Capitale 17

5.3.2.1. Le Service d'Accompagnement social aux locataires sociaux (S.A.S.L.S.) 17

5.3.2.2. Les agences immobilières sociales 18

6. **L'accompagnement social dans le cadre du mécanisme du bail glissant** **20**

7. **Bilan de l'accompagnement social** **22**

8. **Moments auxquels la cession expresse du bail glissant peut avoir lieu** **23**

9. **Droit d'information du propriétaire ou bailleur initial de la capacité du sous-locataire** **25**

10. **Glissement du bail conclu entre le bailleur initial et la personne morale – cession automatique** **26**

11. **Effets de la cession expresse** **27**

11.1. Vis-à-vis du sous-locataire 27

11.2. Vis-à-vis de la personne morale 27

12. **Fin du régime du bail glissant** **28**

13. **Caractères des dispositions du dispositif du bail glissant et entrée en vigueur** **29**

14. **De quelques dispositions applicables au bail glissant et au bail de sous-location** **30**

14.1. Faculté de résiliation anticipée dans le dispositif du bail glissant en dehors des périodes prévues 30

14.1.1. Du sous-locataire au locataire principal 30

14.1.2. Du bailleur initial au locataire principal 30

14.1.3. Du locataire principal au bailleur initial et au sous-locataire 31

14.2. Informations précontractuelles – Article 217 du C.B.L. 31

14.3. Informations minimales dans les contrats de bail – Article 218 du C.B.L. 31

14.4. État du bien loué – Article 219 du C.B.L. 32

14.5. État des lieux d'entrée – Article 220 du C.B.L. 32

14.6. Garantie locative – Articles 248 et 249 du C.B.L. 33

14.7. Enregistrement des contrats de bail – Article 227 du C.B.L. 33

14.8. Précompte immobilier – Article 226 du C.B.L. 33

14.9. Prorogation pour circonstances exceptionnelles – Articles 250 à 252 du C.B.L. 34

14.10. Annexe contenant des explications relatives à des dispositions de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation 34

15. **Conclusion** **35**

Partie II – Le texte de l'ordonnance **36**

à noter

L'actualité sociale connaissant très souvent des modifications importantes, nous mettons régulièrement à jour nos publications. Aussi, si vous n'êtes pas en possession de la dernière édition de cette brochure, nous vous conseillons vivement de vérifier auprès de nos services si l'information qu'elle contient est toujours d'actualité avant de l'utiliser.

Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site : www.atelierdroitssociaux.be

Avant-propos

À l'origine, l'appellation "bail glissant", ses principes et mécanismes proviennent d'une initiative privée, l'association Habitat-Service, située à Liège, inspirée elle-même par un organisme français pratiquant le bail glissant.

Créé en 1994, Habitat-Service, concluait un contrat de location destiné au logement d'une personne ou d'une famille en situation de précarité ou d'exclusion.
Et en parallèle, elle concluait avec le ménage occupant, un contrat d'occupation transitoire pour une durée initiale de six mois, période durant laquelle celui-ci bénéficiait d'un accompagnement social assuré par l'association.
Lorsque les objectifs de l'accompagnement social étaient atteints, le bail glissait : l'occupant devenait le locataire direct du bailleur en signant alors un contrat de bail avec celui-ci.

Pour Habitat-Service, le système du bail glissant doit :

- « permettre l'accès direct et durable à un logement décent pour des personnes en situation précaire » (faibles revenus, sans-domicile ou mal-logées).
- « Ce logement est destiné à devenir un toit définitif après une phase transitoire d'apprentissage à la gestion autonome de l'occupant, tout en assurant un suivi locatif sécurisé aux propriétaires. »

Le bail glissant n'est donc aucunement une initiative ni du parlement, ni du gouvernement bruxellois.

Depuis le 1er janvier 2018, afin de faciliter l'accès au logement des ménages en situation de précarité ou d'exclusion, le mécanisme du bail glissant dispose d'un cadre légal en Région de Bruxelles-Capitale.
Il a fallu toutefois attendre l'arrêté du 14 mars 2019 publié au Moniteur belge du 5 avril 2019 pour connaître la liste des personnes morales autorisés à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

Par "l'accompagnement social lié au logement", le législateur bruxellois vise l'autonomisation de la personne en situation précaire ou d'exclusion, en sa qualité de preneur ou locataire.
La personne morale, locataire principale, évalue, après un temps délimité, si le sous-locataire au départ en situation précaire ou d'exclusion, dispose d'un degré d'autonomie suffisant pour pouvoir reprendre à son compte et ainsi assumer toutes les obligations découlant du bail principal, en qualité de preneur ou de locataire.

Si le présent ouvrage explique le cadre juridique du mécanisme du bail glissant, il nous paraît tout aussi important d'expliciter l'accompagnement social.

1. Bail glissant : notion, objectif et autres notions

1.1. Définition du bail glissant insérée dans le Code bruxellois du Logement (C.B.L.)

L'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation définit le bail glissant comme : « *bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct* ».[1]

Comme nous l'avons déjà précisé dans l'avant-propos, par l'accompagnement social lié au logement, le législateur bruxellois vise l'autonomisation de la personne en situation précaire ou d'exclusion, en sa qualité de preneur ou locataire.
Il appartient à la personne morale, locataire principale, d'évaluer, après un temps délimité, si le sous-locataire, vulnérable ou fragile, « dispose d'un degré d'autonomie suffisant pour pouvoir reprendre à son compte » et ainsi « assumer toutes les obligations découlant du bail principal » en qualité de preneur ou de locataire : occuper l'habitation en « bon père de famille », payer le loyer et les charges, constituer une éventuelle garantie locative, prendre en charge ses obligations d'entretien et de réparations locatives…
Les articles 263, §2, et 265, §2, du C.B.L. stipulent explicitement la capacité de la personne qui a bénéficié d'un accompagnement social à remplir toutes ses obligations en qualité de preneur.

Ou autrement écrit, comme il n'y est question que des obligations, l'objectif est de responsabiliser la personne ou le ménage en situation précaire ou d'exclusion en qualité de locataire et dès lors, respecter toutes les obligations afin de rassurer les bailleurs ou propriétaires, particulièrement du secteur du logement dit privé, qui sont indispensables en raison de l'incapacité des pouvoirs publics régionaux et communaux bruxellois à loger décemment les habitants fragiles et vulnérables, ne fût-ce que sur le plan économique.
Quant aux droits du locataire…

Au mécanisme du bail glissant est associé obligatoirement le processus de l'accompagnement social, censé rassurer ou sécuriser les propriétaires ou les bailleurs.
Car pour que le dispositif du bail glissant puisse fonctionner, à côté des "accompagnateurs sociaux" professionnels, il faut bien évidement des propriétaires ou bailleurs ouverts à s'engager dans cette voie aujourd'hui "balisée".

1. Article 2, 33° du Code bruxellois du Logement.

Déjà, un grand nombre de candidats-preneurs sont rejetés ou exclus par les propriétaires et les bailleurs du secteur du logement dit privé en raison de la nature ou de l'origine de leurs ressources financières qui laisseraient supposer un faible niveau de celles-ci, et ce, malgré l'interdiction formulée dans l'article 200*ter*,§3, du Code bruxellois du Logement.[2]

En outre, il faut des propriétaires :

- autres que ceux qui louent des habitations non conformes aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement ;
- autres que ceux qui louent des logements inexistants officiellement car n'ayant pas respecté les prescriptions urbanistiques ;
- autres que ceux qui préfèrent louer via la plateforme collaborative airbnb, légalement ou illégalement !

1.2. Notions de cession, de sous-location et d'accord exprès.

Cession et sous-location

Il ressort de ce dispositif légal spécifique, deux notions souvent incomprises par les consultants : la sous-location et la cession.

La sous-location est un contrat de bail par lequel un preneur, appelé locataire principal, donne lui-même en location, une partie ou la totalité des lieux loués, à une tierce personne qui obtient la qualité de preneur, appelé sous-locataire.
Le sous-locataire n'a pas de lien direct avec le bailleur ou le propriétaire.

Tandis que la cession de bail est une cession de créance.
C'est le contrat par lequel un preneur, appelé le cédant, transfère ses droits et non les obligations (sauf exceptions) qui découlent du contrat de bail, à une tierce personne, appelée le cessionnaire, qui va le remplacer en qualité de preneur.
Le cédant de même que le cessionnaire, devenu preneur, a un lien direct avec le bailleur ou le propriétaire.

Or les dispositions particulières du bail glissant font intervenir dans un même dispositif le contrat de la cession et le contrat de bail de la sous-location.
Ce qui risque fort d'augmenter l'embrouillamini.

L'accord exprès ou tacite

Un accord exprès est exprimé de manière explicite et formellement énoncé (généralement par écrit mais aussi devant témoins).
À l'opposé, un accord tacite est non formellement exprimé.

2. « *Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour le refus d'un logement* ».

2. Sous-locations spécifiques visées à l'article 235 du C.B.L.

Les règles particulières régissant le régime du bail glissant visées aux articles 263 à 266 du Code bruxellois du Logement (C.B.L.) diffèrent des dispositions afférentes aux sous-locations spécifiques stipulées à l'article 235 du C.B.L. insérées elles dans le chapitre relatif aux baux de résidence principale.

À l'origine de cet article 235, l'article 1717 du Code civil (« Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles » – article abrogé par l'ordonnance du 27 juillet 2017) autorisait par des personnes morales telles qu'un C.P.A.S., une commune, un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux A.S.B.L. et aux établissements d'utilité publique, une société à finalité sociale, la sous-location de biens dans leur totalité affectés exclusivement à des personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile, moyennant l'accord du bailleur sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.
Cependant à notre connaissance, ces sous-locations spécifiques ont été rares.
Faut-il y voir un échec ?

3. Les acteurs et les contrats de bail concernés par le mécanisme du bail glissant

Le régime spécifique du bail glissant réunit 3 acteurs distincts : le sous-locataire, le locataire principal, le propriétaire ou le bailleur principal et 2 baux distincts : le bail établi entre le bailleur initial (principal) et le locataire principal, à savoir le bail glissant, et le bail de sous-location conclu entre le locataire principal et le sous-locataire.

3.1. Les acteurs

3.1.1. Le propriétaire ou le bailleur initial (principal)

Il est la personne qui donne en location.
Le texte légal relatif au bail glissant n'a retenu aucune exigence particulière quant à la qualité du bailleur pouvant donner en location un bien loué destiné à l'habitation dans le cadre d'un bail glissant.

Le bailleur peut être une personne physique ou morale.
Qu'est-ce qu'une personne morale ?
En droit, une personne morale est une entité ou un groupement doté de la personnalité juridique, lui conférant à ce titre des droits et des obligations.
Les personnes morales sont des associations, des sociétés ou autres groupements de personnes physiques auxquels est accordée une personnalité dite morale afin qu'elle puisse émettre certains actes par elle-même (par exemple, établir des contrats, ouvrir un compte au nom d'une association, agir en justice).
La personne morale est une entité juridique à part entière : elle est distincte des personnes physiques ou morales qui l'ont créée.
A contrario, certaines entités ne sont pas des personnes morales. C'est notamment le cas d'une indivision, d'un fonds de commerce.
En pratique, il existe la distinction entre les personnes morales de droit public, les personnes morales de droit privé et les personnes morales de droit mixte :

1° les personnes morales soumises au droit public sont investies d'une mission d'intérêt général et titulaires de prérogatives privées. Elles comprennent l'État, les communes, les provinces, les communautés, les régions et les établissements publics (par exemple, les musées royaux des Beaux-Arts) ;

2° les personnes morales soumises au droit privé regroupent des entités extrêmement nombreuses et diversifiées.
Si certaines entités présentent un caractère très général comme la société (société civile, société commerciale ou société agricole) et l'association, d'autres relèvent, en ce qui concerne les plus usuelles, du droit civil, du droit commercial ou du droit social ;

3° les personnes morales de droit mixte qui empruntent des éléments au droit public et au droit privé comme les ordres professionnels.

Le bailleur doit autoriser que le bien à louer ou loué soit affecté à l'habitation et à la résidence principale du sous-locataire.
Dans ce cas, l'accord du bailleur peut être exprès (voir point 1.2.) ou tacite.
Il est évidemment préférable que l'accord du propriétaire ou du bailleur principal soit formalisé dans un écrit clair et précis.

3.1.2. Le locataire principal, personne morale

Le locataire principal est obligatoirement une personne morale (voir point 3.1.1.).
D'une part, la personne morale doit assumer toutes les obligations vis-à-vis du propriétaire ou du bailleur principal comme tout locataire principal et vis-à-vis du sous-locataire, comme tout bailleur.
Et la personne morale bénéficie des mêmes droits que tout locataire principal.
L'article 264, §2, du C.B.L. est explicite à ce sujet : la personne morale « *assume, à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéfice des mêmes droits que ce dernier*. »
D'autre part, elle doit assurer un accompagnement social à ses usagers ou clients, les personnes physiques en situation précaire ou d'exclusion.
Le processus d'accompagnement social est obligatoirement associé, couplé avec le mécanisme du bail glissant.

De surcroît, la personne morale doit appartenir à un organisme, une association, un centre, un service de l'un des types d'organisations spécialement autorisées par le gouvernement bruxellois à pratiquer le bail glissant.
Si le régime propre du bail glissant a pris cours en date du 1er janvier 2018, la liste des organisations agréées n'a été publiée au Moniteur belge que le 5 avril 2019 :

1° les agences immobilières sociales agréées en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales ;
2° les associations œuvrant à l'insertion par le logement agréées (en vertu de l'arrête du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2016 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'association œuvrant à l'insertion par le logement) ;
3° les centres et services agréés visés à l'article 3, 2° et 4°, de l'ordonnance du 7 novembre 2002 relative aux centres et services de l'aide aux personnes ;
4° les partenaires visés à l'article 1er, 8°, du décret du 13 octobre 2016 relatif à l'agrément et au subventionnement des partenaires apportant l'aide aux justiciables ;
5° les aides et services visés à l'article2, 7°, du décret du 8 mars 2013 relatif à l'organisation de la prestation d'aide et de services au profit des détenus ;
6° les centres d'aide sociale générale visés à l'article 2, 2°, du décret du 8 mai 2009 relatif à l'aide sociale générale ;
7° les services visés à l'article 2, 5° à 7°, de l'ordonnance du 14 juin 2018 relative à l'aide urgente et à l'insertion des personnes sans abri ;
8° les initiatives d'habitat protégées visées à l'article 2, 9°, du décret du 6 juillet 2018 relatif à la reprise des secteurs des maisons de soins psychiatriques, des initiatives d'habitation protégée, des conventions de revalidation, des hôpitaux de revalidation et des équipes d'accompagnement multidisciplinaires de soins palliatifs ;

9° les initiatives d'habitat protégées visées à l'article 2 de l'arrêté royal du 10 juillet 1990 fixant les normes d'agrément des initiatives d'habitation protégée pour des patients psychiatriques ;

10° les maisons d'accueil visées à l'article 2 du décret du 27 mai 1999 relatif à l'octroi de l'agrément et des subventions ;

11° les opérateurs immobiliers publics ;

12° les services de santé mentale, les centres d'action sociale globale et les services actifs en matière de toxicomanie visés aux articles 3, 6 et 9 du décret du 5 mars 2009 relatif à l'octroi de services ambulatoires dans les domaines de l'Action sociale, de la famille et de la santé ;

13° les services de santé mentale agréés en vertu du décret du 18 mai 1999 relatif au secteur de la santé mentale ;

14° les services d'accompagnement, les services de logement inclusifs et le logement collectif adapté et les associations agréées visés respectivement par les articles 19, 3°, 62, 1° et 2°, et 99 du décret du 17 janvier 2014 relatif à l'inclusion de la personne handicapée ;

15° les offreurs de soin autorisés en vertu de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 juin 2016 portant autorisation des offreurs de soins et de soutien non directement accessibles pour personnes handicapées ;

16° les établissements reconnus sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 juillet 1994 relatif aux conditions à l'agrément et à l'octroi de subventions aux institutions de l'assistance spéciale à la jeunesse ;

17° les centres multifonctionnels agréés en vertu de l'arrêté du Gouvernement flamand du 26 février 2016 portant agrément et subventionnement de centres multifonctionnels pour personnes handicapées mineures ;

18° les établissements reconnus sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 novembre 2013 relatif à l'organisation du placement familial ;

19° les structures de soin à domicile visées à l'article 2, 14°, du décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement ;

20° les services d'actions en milieu ouvert visés à l'article 2, 30), du décret du 18 janvier 2018, portant le Code de la prévention, de l'aide et de la protection de la jeunesse ;

21° les associations visées à l'article 2, 4°, du décret du 21 mars 2003 relatif à la lutte contre la pauvreté ;

22° les dispositifs à l'appui des personnes atteintes d'une déficience visuelle qui sont actifs en Région de Bruxelles-Capitale.

3.1.3. Le sous-locataire, personne physique

Le sous-locataire est nécessairement une personne physique.
Celui-ci doit être en situation de précarité ou d'exclusion et doit bénéficier d'un accompagnement social assuré par le locataire principal, personne morale.
L'état de précarité peut concerner plusieurs personnes résidant sous le même toit ou une personne au sein d'une famille et pourquoi pas, au sein d'une colocation.

Ni le Code bruxellois du Logement ni l'ordonnance n'explicite la notion d'état de précarité du sous-locataire, bénéficiaire du dispositif du bail glissant.
En référence à l'exposé des motifs de l'ordonnance[3], il s'agit de personnes ou familles qui sont vulnérables ou démunies financièrement, physiquement, mentalement, socialement, ayant besoin d'un "accompagnement social" en vue de les rendre le plus autonome possible, au terme d'une certaine période.
Cet état de précarité s'entend au sens large eu égard aux organismes et associations agréés par le gouvernement bruxellois.
Les sous-locataires peuvent être donc des mineurs d'âge, des personnes sans-abri, des personnes handicapées, des personnes locataires ou sous-locataires d'agences immobilières sociales, des personnes droguées, des personnes anciennement détenues, des patients de maisons de soins psychiatriques.

Avant la cession expresse du bail glissant, il n'y a pas de lien direct entre le bailleur initial et le sous-locataire.

3.2. Les baux

3.2.1. Le bail glissant : le contrat de bail conclu entre le bailleur initial et la personne morale

Rappelons que le bail est un contrat par lequel le bailleur procure à un preneur la jouissance d'une chose, pendant un certain temps, moyennant un prix, payé par ce denier.

Le bailleur initial et la personne morale, locataire principale, concluent un contrat de bail portant sur la résidence principale relatif à une habitation au profit d'un sous-locataire, personne physique, en situation précaire.
Bien que le locataire principal qui est la personne morale n'occupe pas le bien loué, l'article 264, §1er, précise que le bail conclu entre le bailleur initial et la personne morale, en qualité de locataire principale est un bail de résidence principale tout en respectant les règles propres au régime du bail glissant.
Cette particularité permettra au sous-locataire de continuer à bénéficier du régime de résidence principale lors de la cession expresse.

Le bail glissant est obligatoirement établi par écrit.
L'article 263, §2, du Code bruxellois du Logement réaffirme l'obligation de la forme de l'écrit stipulée à l'article 218 du même code.

En vertu de l'article 263, §2, le contrat du bail glissant doit contenir :

a) l'identité de toutes les parties, à savoir, celle du bailleur, de la personne morale locataire principale et également du sous-locataire.

3. « …sont plus généralement visées les personnes fragilisées, à quelque niveau que ce soit et qu'elle qu'en soit la raison… » - Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 24.02.2017, A-488/1 2016-2017, p.71.

Il s'agit d'identifier précisément le sous-locataire qui va occuper l'habitation louée et que celui-ci est bien le bénéficiaire de l'accompagnement social.
En outre, conformément à l'article 1714 du Code civil non abrogé par l'ordonnance du 27 juillet 2017, le contrat doit préciser :

- pour les personnes physiques, leurs noms, leurs deux premiers prénoms (si tel est le cas), leur domicile, leur lieu et date de naissance ;
- pour les personnes morales, leur dénomination sociale, et le cas échéant, leur numéro d'entreprise (répertorié à la Banque-Carrefour des Entreprises, B.C.E.), à défaut d'attribution du numéro d'identification précité, leur siège social.
  Si la personne morale ne s'est pas encore vue attribuer de numéro d'entreprise, celle-ci le notifie dans le contrat de bail.

b) la date de prise en cours du contrat de bail.

Connaître la date à laquelle le bail sort ses effets permet, entre autres, de calculer l'échéance de celui-ci ;

c) la durée du bail.

La durée maximale du bail glissant est fixée à 3 ans (voir point 4).
La durée du bail est liée à la durée estimée nécessaire de l'accompagnement social en vue d'atteindre les objectifs généraux ;
Dans le respect des règles étiques et déontologiques (voir point 5.2.), nous pensons que la durée du bail fera l'objet d'un accord entre la personne morale et le sous-locataire.

d) les objectifs généraux poursuivis par la personne morale « *afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal* ».

Il ne s'agit évidement pas de l'objet social ni des objectifs d'ordre général poursuivis par l'association ou l'organisme agréé.
Par exemple : Favoriser l'accès et le maintien de personnes sans-abri dans un logement.
Le législateur bruxellois a considéré que l'objet social et les objectifs d'ordre général sont insuffisants pour satisfaire à l'obligation d'assurer par la personne morale un suivi social du sous-locataire en état de précarité ou d'exclusion.
En effet, ce serait trop facile.
Si la finalité est de viser l'autonomisation du sous-locataire en locataire, les objectifs généraux peuvent différer selon l'association, l'organisme, le centre, le service qui réalise l'accompagnement social.

e) une clause spécifique.

Le contrat de bail glissant doit contenir une clause de cession expresse mentionnant le droit de la personne morale à céder ses devoirs et droits issus du contrat du bail glissant au sous-locataire, au terme de la première, de la deuxième ou de la troisième année du bail lorsqu'elle a constaté que celui-ci a réussi à atteindre les objectifs généraux qui y sont précisés, et ce, sans nouvel accord du bailleur.
S'agissant d'une cession expresse, le bailleur n'a pas à signer un nouvel accord sur le bail lui-même ou dans un avenant.

3.2.2. Le bail de sous-location : le contrat de bail conclu entre la personne morale, locataire principale et le sous-locataire.

Le sous-locataire bénéficie du régime spécifique des règles relatives à la résidence principale du preneur même si le texte légal est muet à ce sujet.

Le bail de sous-location est également obligatoirement établi par écrit.

Lors de la conclusion du bail glissant entre le bailleur et la personne morale, simultanément, la personne morale, locataire principal conclut un contrat de sous-location avec une personne physique fragile ou vulnérable.
Ce contrat doit porter sur la même habitation que celle prévue dans le contrat de bail glissant.

Comme pour le bail glissant, le bail de sous-location doit contenir :

a) l'identité de toutes les parties contractantes ;

b) la date de prise en cours du bail ;

c) la durée du bail ;

d) les objectifs généraux poursuivis par la personne morale « *afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal* ».

e) une clause spécifique.
Mais à la différence du bail glissant, le contrat de bail de sous-location doit inclure une clause relative à la faculté de la personne morale à résilier le bail à l'échéance de sa troisième année lorsqu'elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs généraux décrits dans les deux contrats de bail.

4. Durée du bail glissant et du bail de sous-location

4.1. Durée maximale de 3 ans

Le bail glissant ainsi que le bail de sous-location, en plus d'être conclus simultanément et porter sur le même objet, doivent avoir la même durée.
Le législateur bruxellois détermine la durée maximale des deux baux à trois ans, à l'instar de la durée maximale du bail dit de courte durée relative à la résidence principale du preneur.
Cette durée maximale de 3 ans est estimée satisfaisante pour permettre à la majorité des personnes fragiles ou vulnérables un suivi social régulier, de réussir à atteindre les objectifs généraux précisés dans les deux baux « *dont un degré d'autonomie suffisant pour reprendre à son compte les obligations de preneur découlant du bail* » conclu entre le bailleur initial et la personne morale.

Au terme de la troisième année du bail, la personne morale peut résilier celui-ci lorsqu'elle constate que les objectifs généraux poursuivis n'ont pas été atteints.
Le bail de sous-location doit contenir une clause dans ce sens.

Toutefois, cette durée de 3 ans peut être raccourcie ou prolongée.

Il appartient donc à la personne morale d'apprécier la durée de l'accompagnement social nécessaire à la personne en situation de précarité ou d'exclusion afin que celle-ci puisse atteindre les objectifs généraux.
Par respect des règles éthiques et déontologiques des "accompagnateurs" professionnels, la durée du bail doit également faire l'objet d'un entretien et d'un accord entre la personne morale et le sous-locataire (voir point 5.2.).

4.2. Possibilité de prorogation

La personne morale, locataire principale, peut considérer que le sous-locataire n'a pas réussi à atteindre un degré d'autonomie suffisant pour reprendre à son compte les obligations découlant du bail glissant.
Dans ce cas, le bail glissant peut être prorogé avec l'accord exprès du bailleur qui est dans ce cas, un accord formalisé.
Le bail est prorogé aux mêmes conditions que celle qui y sont mentionnées.
La prorogation du bail glissant entraîne celle du bail de sous-location.

5. L'accompagnement social

5.1. Origine, signification[4]

Le terme "accompagnement" a été initialement introduit par le milieu médical pour désigner l'aide aux mourants.
Dans le travail social, la notion d'accompagnement est apparue vers le milieu des années 1980. Elle se développe à partir de différentes politiques sociales, d'où l'accompagnement social.
Toutefois, comme ces politiques ne spécifient pas à qui l'accompagnement est confié ni quelles compétences doivent avoir les "accompagnateurs" du public, un certain flou s'installe.
Aussi, vers le milieu des années 1990, la pensée professionnelle de l'accompagnement social réagit.

Deux tendances se dessinent :
l'accompagnement social comme une fonction du travail social et l'accompagnement social comme une des formes de la relation d'aide.
Brigitte Bouquet et Christine Garcette définissent le contenu de la fonction du travail social :

- « l'accompagnement social vise à aider les personnes en difficulté à résoudre les problèmes générés par des situations d'exclusion, à établir avec elles, une relation d'écoute, de soutien, de conseil et d'entraide, dans une relation de solidarité, de réciprocité et d'engagement de part et d'autre ».
- « L'intervention sociale d'aide à la personne, part de la personne – usager ou client d'un organisme – de ses besoins et sa situation. Elle cherche à développer une méthode participative avec la personne dans « l'objectif d'améliorer sa situation, ses rapports avec l'environnement, voire de les transformer. »

Mais depuis le début des années 1980, l'idéologie de la responsabilisation des personnes en situation précaire ou d'exclusion s'est développée et s'accentue davantage de nos jours.
Les diverses politiques menées sont renforcées par une certaine opinion publique de plus en plus mécontente vis-à-vis des allocataires sociaux à qui elle reproche leur passivité.
Pèse sur eux le soupçon de ne pas vraiment vouloir s'en sortir, de la responsabilité de leur situation. Ils deviennent donc répréhensibles.
En attestent les réglementations relatives aux sanctions des chômeurs et des malades de longue durée.
Pire, les pouvoirs publics ont remplacé la volonté de la réduction des inégalités par la volonté de défendre la cohésion sociale de la société par le contrôle, le maintien de l'ordre et la sanction, par exemple, avec la publication de la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui (M.B. du 6 novembre 2017).

En bref, « Haro sur les personnes fragiles et vulnérables ! »

4. OASIS, « L'accompagnement : une fonction du travail social », www.travail-social.com

5.2. Principes éthiques et déontologiques des "accompagnateurs sociaux"[5]

Les termes "déontologie professionnelle" désignent l'ensemble des devoirs et des obligations imposés aux membres d'un ordre ou d'une association professionnelle dans l'exercice de leur tâche.
Comme les règles de droit, les règles déontologiques s'appliquent de manière identique à tous les membres du groupe, dans toutes les situations de la pratique.
L'éthique professionnelle, elle, invite le professionnel à réfléchir sur les valeurs qui motivent son action et à choisir, sur cette base, la conduite la plus appropriée.

L'accompagnement social implique des principes éthiques et déontologiques tels que :

« a) le respect de la dignité de la personne "accompagnée", de son intégrité, de sa vie privée, de son intimité et de sa sécurité ;

b) la confidentialité des informations la concernant ;

c) le libre choix des prestations adaptées qui lui sont offertes… ;

d) sa participation directe à la conception et à la mise en œuvre du projet d'accompagnement la concernant.

e) le respect de son consentement éclairé qui doit systématiquement être recherché ;

f) une prise en charge et un accompagnement individualisé de qualité favorisant son autonomie et son insertion. »

L'accompagnement social induit des valeurs de respect, de participation, de proximité et de partage.

La mise en œuvre d'une action ou d'une mesure d'accompagnement social est subordonnée à l'accord de la personne ou de la famille en situation de précarité ou d'exclusion.
Si elle vise à la responsabilisation et à la participation active des usagers, elle repose sur l'adhésion du ménage concerné à cette mesure.

L' "accompagnateur social" professionnel doit comprendre la personne à "accompagner" et rechercher avec elle, des solutions afin de favoriser son autonomie et son insertion.

Le sous-locataire qui est une personne vulnérable ou fragile doit bénéficier d'un suivi social régulier adapté à ses capacités et aux aspects spécifiques de sa situation.
L'accompagnement social dispensé doit donc être ajusté en continu.

Les "accompagnateurs sociaux" professionnels travaillant au sein des organisations autorisées à pratiquer le bail glissant doivent bien évidement respecter tous les principes éthiques et déontologiques énoncés ci-dessus.

5. OASIS, « L'accompagnement : une fonction du travail social », www.travail-social.com

5.3. Exemples d'accompagnement social dans le domaine du logement

5.3.1. En France

La France a fixé un cadre légal d'intervention de "l'accompagnement social lié au logement".
Le but de cet accompagnement social est de permettre à chaque ménage en situation de précarité ou d'exclusion concerné d'acquérir une autonomie en vue d'accéder ou/et de se maintenir dans un logement décent et de contribuer à leur intégration sociale.
Pour réaliser cette finalité, l'association ou l'organisme chargé de l'accompagnement social met en œuvre un ensemble d'actions adaptées aux besoins spécifiques de chaque individu ou famille.
Le travailleur social, en fonction des ressources financières du ménage, conseille sur la répartition pour le règlement des dépenses courantes, des factures et le remboursement des dettes.
Il s'assure également de l'ouverture et du maintien des droits et accompagne les personnes dans leurs démarches administratives.
Mails il doit également être en alerte sur les autres difficultés sociales rencontrées par les ménages afin de les orienter vers les services compétents.

5.3.2. En Région de Bruxelles-Capitale

5.3.2.1. Le Service d'Accompagnement social aux locataires sociaux : S.A.S.L.S. ASBL

En 1999, seules 18 des 33 S.I.S.P. (Sociétés Immobilières de Service Public) de la Région de Bruxelles-Capitale disposaient de services sociaux internes permettant de gérer l'ensemble des problématiques relevant du travail social individuel.

L'ASBL a été créée en 2001, à l'initiative du Secrétariat d'État au Logement de l'époque.
« Le but poursuivi était d'accroitre les capacités de travail social individuel au sein du secteur du logement social, en collaboration avec les Sociétés Immobilières de Service Public (S.I.S.P.), et de créer un service de médiation de dettes ouvert à l'ensemble des locataires sociaux. ».

Un groupe de travail a déterminé les huit missions d' "accompagnement social" prioritaires de travail individuel à accomplir par les travailleurs sociaux :

- la gestion des conflits de voisinage ;
- les enquêtes de précarité suite aux demandes de réductions sociales spéciales ;
- l'accompagnement dans les démarches sociales ;
- le surendettement et les arriérés locatifs ;
- la guidance pédagogique relative aux règles d'entretien du logement ;
- l'aide à la récolte de documents pour les locataires en difficulté dans le cadre de la révision annuelle des loyers ;
- le premier accueil et la réorientation des locataires vers les services à même d'assurer un suivi efficace (par exemple, en cas de difficultés conjugales) ;
- le développement et le renforcement du réseau de partenariat entourant la S.I.S.P.

Dans ce but, le S.A.S.L.S. a signé une convention de collaboration par chacune des S.I.S.P.

En 2004, est né le service de médiation de dettes agréé par la Commission Communautaire Commune. Mais ce service a fermé définitivement ses portes fin décembre 2017 !

Si les S.I.S.P. apprécient les différents services réalisés par les travailleurs sociaux du S.A.S.L.S ; à écouter des locataires des S.I.S.P., il en est autrement.
Lorsque surgit un problème ou un conflit, les consultants refusent de recourir au S.A.S.L.S. car selon eux, ce service n'aide en rien, il n'est d'aucune utilité, pire, « Les assistants sociaux sont de mèche avec la société de logements ! ».
Ces locataires en consultation pensent que le rôle du S.A.S.L.S. est de veiller aux intérêts financiers et autres des S.I.S.P. et non de les aider ni même de rappeler aux S.I.S.P. au besoin, les réglementations auxquelles celles-ci sont soumises.
Seules les S.I.S.P. profiteraient donc de l'accompagnement social organisé par le S.A.S.L.S. au détriment des locataires.

Il est dès lors souhaitable que le S.A.S.L.S, travaille autre chose que son image à l'égard des locataires.
Elle pourrait organiser une campagne d'informations sur ses activités voire une récolte de témoignages afin de rendre confiance aux locataires et d'améliorer son fonctionnement sans oublier les principes éthiques et déontologiques des professionnels du S.A.S.L.S.

5.3.2.2. Les agences immobilières sociales

Rappelons le principe de la création et de l'existence des agences immobilières sociales (A.I.S.) : l'A.I.S. prend en charge la gestion locative en lieu et place du propriétaire (principalement du secteur du logement dit privé).
Celui-ci est assuré du paiement du loyer, des charges, le cas échéant, des dégâts locatifs, de l'entretien des lieux loués en échange du paiement d'un loyer inférieur au prix du marché.
Par ailleurs, l'A.I.S. peut aider lorsqu'il s'agit de la rénovation du bien ou de l'exonération du précompte immobilier.
Lorsque les revenus de l'occupant n'excèdent pas le seuil d'admission du logement dit social, des loyers maximum sont fixés par arrêté, les logements étant prioritairement destinés aux ménages à faibles revenus.

L'article 120, §4, du Code bruxellois du logement stipule :
« *L'agence immobilière sociale assure le cas échéant un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Cet accompagnement social peut se faire en partenariat avec un CPAS ou une association agréée pour l'aide aux logements ou l'accompagnement social. Un tel partenariat est obligatoire si l'agence sociale ne copte pas en son sein un travailleur social, titulaire d'un diplôme de master ou bachelor délivré par une université ou un établissement d'enseignement supérieur (après au moins 3 années d'études), ou une autre formation agréée et équivalente.* »

Actuellement, lorsqu'il s'agit d'une convention d'occupation de logement de transit, le modèle arrêté par le Gouvernement bruxellois[6] mentionne :
« *Par ailleurs, l'occupant est tenu d'accepter l'accompagnement social prévu à l'article 120, §4, du Code du Logement. Cet accompagnement social est réalisé par l'association/ par un service social avec lequel il a signé une convention (biffer la mention inutile).* »

6. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, M.B. du 2 mars 2016, éd. 2, p.15546.

Mais ce n'est pas nouveau.
Déjà le modèle de convention d'occupation de logement de transit fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2002 obligeait l'occupant à accepter un accompagnement social réalisé soit par l'association soit par un service social avec lequel il avait signé une convention.[7]

Particularité donc de la convention d'occupation d'un logement de transit, l'occupant est obligé de signer une convention d'accompagnement social !
Son consentement n'est donc plus libre.
Or, en droit des obligations, le consentement est le fait de donner son accord à un acte juridique, au sens large, et particulièrement, à toute convention, à tout contrat.
En droit, le consentement est conçu comme volonté individuelle.

De surcroît, dans le cadre de la convention d'occupation de logement de transit, précisons que les lieux destinés à l'usage d'habitation le sont à titre précaire.
Dès lors, les règles relatives au bail d'habitation (règles communes, régime de la résidence principale…) de l'ordonnance du 27 juillet 2017 ne sont pas applicables à cette convention d'occupation précaire.

Si la formule des A.I.S. représente un certain succès auprès de propriétaires ainsi que des mandataires politiques ou publics, il ne faut pas occulter les plaintes de locataire des A.I.S. :

- travaux à charge de l'A.I.S. non réalisés ;
- justificatifs des charges non accessibles ;
- réparation de nouveau à charge du locataire alors qu'un jugement a condamné l'A.I.S. ;
- à la suite du préavis signifié par le propriétaire désireux de récupérer la gestion de son bien, harcèlement du preneur de l'A.I.S., par celle-ci qui veut être certaine du départ de ce locataire, au plus tard, le dernier jour du congé.
- location d'une habitation en infraction par rapport aux prescriptions en urbanisme ;
- location d'habitations alors que celles-ci ne répondent pas aux exigences élémentaires de salubrité, de sécurité et d'équipement prévus dans le Code bruxellois du Logement, rapports de la D.I.R.L. ;
- interdiction de location ou de mise en location d'une habitation adressée à l'A.I.S. par la D.I.R.L. à la suite des travaux imposés non réalisés après la période d'un an ; …

Pour bon nombre de locataires d'agences immobilières sociales, le terme "social" est à supprimer !

Soulignons que les A.I.S. perçoivent des subventions de la Région de Bruxelles-Capitale.

7. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2002 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998 organisant les agences immobilières sociales, M.B. du 20.juillet 2002, p.32752.

6. L'accompagnement social dans le cadre du mécanisme du bail glissant

Le C.B.L. (Code Bruxellois du Logement) ne détermine ni n'organise l'accompagnement social. C'est la personne morale, responsable de l'accompagnement social qui en fixe les objectifs généraux et l'organise.
Alors que dans la première version de l'ordonnance, c'est le gouvernement bruxellois qui était compétent pour déterminer « les modalités relatives à l'accompagnement social du sous-locataire bénéficiaire du bail glissant ».

L'arrêté du 9 mai 2019 du Collège réuni de la Commission Communautaire Commune de Bruxelles-Capitale relatif à l'agrément et au mode de subventionnement des centres d'aide d'urgence et d'insertion a publié un modèle de convention d'accompagnement entre un centre de guidance à domicile visant le maintien en logement et l'usager.[8]

Car en vertu de l'article 93 de cet arrêté, chaque centre de guidance à domicile conclut avec chaque usager une convention écrite dans laquelle sont décrits la nature et les modalités de l'accompagnement ainsi que les droits et obligations réciproques du centre et de l'usager.
« *Objectif de cette convention :*
Service de guidance à domicile :
Reconnaissance du service de guidance à domicile :
Personne accompagnée :
Date du début de l'accompagnement :
Objectifs/Obligations vis-à-vis du centre :
Attentes vis-à-vis de la personne accompagnée (accompagnement budgétaire, administratif et psychosocial) :
Caractère gratuit de l'accompagnement :
Accessibilité et disponibilité de l'équipe de l'accompagnement :
Nombre minimum de contacts par mois :
Procédure d'évaluation de l'accompagnement :
Modalités lors de l'arrêt de la convention :
Procédure de recours à l'encontre du service de guidance à domicile :
Modalités concernant la collecte de données personnelles :
Les procédures de recours concernant le RGPD auprès de l'Autorité de la Protection des données :
Secret professionnel du travailleur social :
Accord de l'usager concernant le dossier social : »

Soulignons que les attentes de l'usager vis-à-vis du centre ne sont pas prévues et que les obligations du centre sont quelques peu "diluées".

8. M.B. du 31 juillet 2019, Art. N.3. Annexe III.

Le C.B.L. n'a pas prévu d'associer le propriétaire ou le bailleur initial, ni à la détermination de des objectifs généraux, ni à la réalisation de ceux-ci.

Eu égard aux principes éthiques et déontologiques énoncés ci-dessus, la fixation des objectifs généraux s'établira sur la base d'un entretien et d'un accord conclu entre la personne morale et la personne ou la famille vulnérable ou fragile.

En plus de la fixation des objectifs généraux, la personne morale doit assurer un suivi social régulier tout au long de la durée prévue des deux contrats de bail.
L'accompagnement social s'effectuera également dans le respect des principes éthiques et déontologiques des professionnels des organisations autorisées à pratiquer le bail glissant.

Par ailleurs, si le texte légal relatif au bail glissant cite plusieurs fois la capacité du sous-locataire à reprendre à son compte et à assumer les obligations découlant du bail principal, il n'y fait aucunement mention des droits du sous-locataire découlant du bail principal !
S'il est nécessaire de connaître ses obligations, il est tout aussi primordial de connaître ses droits.

7. Bilan de l'accompagnement social

La réussite de l'accompagnement social visant l'autonomisation de la personne ou de la famille en situation précaire ou d'exclusion est LA condition du "glissement" du bail.

En vertu de l'article 265, §2, alinéa 2 et 3 du C.B.L., c'est la personne morale, responsable de l'accompagnement social, qui décide de la réussite de la personne en précarité ou en exclusion à avoir réalisé les objectifs généraux.

À l'opposé des dispositions communes relatives à la cession visées à l'article 230, §§ 1er et 2 du C.B.L., le propriétaire ou le bailleur initial ne peut ou n'a pas le droit de s'opposer à la cession si lui, estime que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs généraux.
Le bailleur initial n'a pas la possibilité légale de refuser ou de retarder la cession s'il considère que le sous-locataire ne présente pas suffisamment de garanties pour devenir son locataire direct.
Le C.B.L. n'a pas même prévu d'associer le bailleur initial à l'appréciation de la réalisation des objectifs généraux.

En ce qui concerne le sous-locataire, eu égard aux principes éthiques et déontologiques énoncés ci-dessus, l'évaluation de la réussite de l'accomplissement des objectifs généraux s'établira sur la base d'un entretien entre la personne morale et la personne ou la famille vulnérable ou fragile.

Quel(s) est ou sont les recours du sous-locataire par rapport aux objectifs atteints ou non de l'accompagnement social en cas de désaccord avec la personne morale ?
Le texte légal est muet à ce sujet.

8. Moments auxquels la cession automatique du bail glissant peut avoir lieu

La cession automatique dépend de la réussite de l'atteinte des objectifs généraux, décision prise par la personne morale responsable de l'accompagnement social.
Le texte légal prévoir plusieurs moments auxquels la cession peut intervenir.
En effet, celle-ci ne peut pas avoir lieu à tout moment, au seul bon vouloir de la personne morale, dès qu'elle a évalué la réussite de l'accomplissement des objectifs généraux par la personne fragile ou vulnérable.
En effet, le sous-locataire comme le bailleur sont en droit de bénéficier d'une sécurité dans le temps.

La cession peut avoir lieu « deux mois avant l'échéance de la première année ou de la deuxième année du bail » si la personne morale considère que le sous-locataire a réalisé les objectifs généraux de l'accompagnement social dont « un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations découlant du contrat de bail » conclu entre le bailleur initial et elle-même.

Dans le cas où la cession n'a pas pu avoir lieu aux échéances de la première ou de la deuxième année, la personne morale évalue et décide « au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail » si le sous-locataire, personne vulnérable ou fragile, a réussi à atteindre les objectifs généraux.
Dans ce cas, les conditions de la cession sont plus strictes car la personne morale doit donc procéder au bilan de l'accompagnement social, évaluer la réalisation des objectifs généraux par le sous-locataire durant la période des six mois qui suivent la deuxième année mais qui précède les six mois avant l'échéance de la troisième année.

La cession doit-elle intervenir à la date exacte des deux mois avant l'expiration de la première ou de la deuxième année ?
Ou les termes "deux mois précédant" l'échéance de la première ou de la deuxième année peuvent-ils signifier "au cours" ou "durant" les deux mois précédant l'expiration de la première ou de la deuxième année ?
Ceci afin d'opérer un glissement du contrat du bail glissant en douceur permettant d'accomplir certaines modalités telles qu'un décompte des charges ?

Même question en ce qui concerne la troisième année du bail.
Si l'évaluation est positive, la cession expresse doit-elle être seulement effective à la date exacte des six mois avant l'échéance de la troisième année ou peut-elle être réalisée durant la période de ces six mois ?
Dans le cas d'une évaluation négative, il serait intéressant pour le sous-locataire de disposer d'un délai de six mois pour lui permettre de déménager et de rencontrer un bailleur qui accepte de conclure avec lui un bail d'habitation.

Autres questions. Qu'en est-il des modalités de cession expresse, par exemple, des deux baux conclus pour une durée maximale de deux ans ?

La cession expresse peut-elle être effective deux mois avant ou durant les deux mois précédant l'expiration de la première ou de la deuxième année ;
ou deux mois avant l'échéance de la première année et au plus tard, six mois avant l'expiration de la deuxième année.
Ou encore durant les deux mois précédant l'expiration de la première année, ou durant les six mois avant l'échéance de la deuxième année ?

9. Droit d'information du propriétaire ou bailleur principal de la capacité du sous-locataire

Au préalable des échéances prévues de la première, deuxième et troisième année du bail glissant et du bail de sous-location, la personne morale doit informer le propriétaire ou le bailleur initial de la capacité du sous-locataire « de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal » initial.
La personne morale doit transmettre ces informations dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire.

Dans la première version de l'ordonnance, le propriétaire ou bailleur principal disposait non seulement « d'un droit de regard régulier » sur le « suivi social » du sous-locataire mais également un droit d'information « de l'évolution de la situation » de ce dernier.
Malgré une motivation circonstanciée dans l'exposé des motifs, le Conseil d'État s'est demandé si un tel mécanisme était conciliable avec le droit à la vie privée du sous-locataire bénéficiaire d'un accompagnement social, garanti par l'article 22 de la Constitution.

Rappelons que le propriétaire ou bailleur principal connaît les objectifs généraux à atteindre par le sous-locataire au terme de l'accompagnement social puisqu'ils sont mentionnés dans le contrat de bail conclu entre lui et la personne morale.

Par contre, le texte légal est muet en matière d'obligations de la part de la personne morale :

- de produire tout document au propriétaire ou bailleur attestant qu'elle rentre bien dans une des catégories des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant ;
- d'informer le bailleur ou le propriétaire de sa capacité financière, de celle en ressources humaines afin d'organiser et d'assurer un suivi social régulier avec le sous-locataire.

Compte tenu du nombre d'organismes, d'associations, de services et de dispositifs autorisés à pratiquer le bail glissant, tout propriétaire ou bailleur volontaire à s'engager dans le processus du bail glissant (sous-location, accompagnement social, cession) sera attentif et réclamera tout document (statuts du Moniteur belge de l'association, comptes annuels...) lui permettant d'accepter ou de refuser.

10. Glissement du bail conclu entre le bailleur et la personne morale – Cession automatique

En vertu de l'article 265, §2, la cession intervient lorsque la personne morale estime que le sous-locataire a rempli les objectifs généraux précisés dans le bail.
Les droits et obligations du bail glissant, à savoir ceux du locataire principal sont alors transférés au sous-locataire tandis que la personne morale, locataire principale "disparaît".

La cession du bail glissant est à caractère automatique.
Par la clause de cession expresse, le propriétaire ou le bailleur initial a donné son accord par écrit.
Par conséquent, il n'est pas nécessaire d'obtenir un nouvel accord du bailleur initial ni d'établir par écrit un nouveau contrat de bail entre le bailleur et le sous-locataire devenu locataire direct du bailleur initial.

À l'opposé des dispositions communes relatives à la cession visées à l'article 230, §§ 1er et 2 (règle commune), le bailleur ne peut ou n'a pas le droit de s'opposer à la cession lorsque la personne morale considère que la personne en état de précarité a rempli les objectifs généraux de l'accompagnement social.
En vertu de l'article 265, §2, alinéa 2 et 3 du C.B.L., seule la personne morale décide de la réussite de l'accompagnement social.
Le législateur bruxellois n'a pas offert la possibilité au bailleur de retarder ou de refuser la cession s'il estime pour sa part que le sous-locataire ne présente pas suffisamment de garanties pour devenir son locataire direct ou que celui-ci n'a pas atteint les objectifs généraux.

11. Effets de la cession expresse

11.1. Vis-à-vis du sous-locataire

Le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur.
Dès lors, le bail glissant est soumis aux règles propres du bail de résidence principale et aux dispositions communes de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation.
Le bail est censé avoir été conclu pour une durée de neuf années à dater de l'entrée en vigueur du bail conclu par le bailleur et la personne morale.
La poursuite de ce bail s'effectue aux mêmes conditions que celles du bail conclu par le bailleur et la personne morale, y compris le droit du bailleur d'indexer.

11.2. Vis-à-vis de la personne morale

Par la cession expresse, la personne morale est-elle complètement déchargée de toutes les obligations du bail glissé au-delà de cette cession ?
En vertu de l'article 230, §1er, relatif à la cession du bail d'habitation (y compris la résidence principale du preneur), « *le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord de cession du bail* ».
Dès lors, une clause présente dans le bail initial ou principal relative au maintien des obligations de la personne morale au-delà de la cession expresse est-elle valide ?

12. Fin du régime du bail glissant

La réglementation spécifique du bail glissant n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale et le propriétaire ou bailleur initial (principal) est cédé au sous-locataire et que celui-ci devient le locataire direct du propriétaire ou bailleur initial.

Ou qu'un des protagonistes au dispositif du bail glissant décide d'y mette fin en dehors des échéances prévues par le texte légal, et ce, pour l'une ou l'autre raison.
Si les parties n'aboutissent pas à un accord, la justice de paix est compétente.

13. Caractère des dispositions du bail glissant et entrée en vigueur

Toute disposition contraire à une disposition à caractère impératif est nulle.
Mais en raison de la nullité relative, il appartient à la personne protégée par la disposition à caractère impératif de l'invoquer.

Les dispositions sont entrées en vigueur en date du 1er janvier 2018 et sont à caractère impératif.
Il a toutefois fallu attendre plus d'un an pour connaître la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.[9]

9. Arrêté du 14 mars 2019, M.B. du 5 avril 2019, entrée en vigueur le 15 avril 2019.

14. De quelques dispositions applicables au bail glissant et au bail de sous-location de résidence principale

Si le propriétaire ou bailleur principal doit respecter les règles du régime de résidence principale et la majorité des règles communes (non les règles de projet de cession et de sous-location), il en est de même pour la personne morale, locataire principale.

14.1. Faculté de résiliation anticipée dans le dispositif du bail glissant

14.1.1. Du sous-locataire au locataire principal

Dans le cadre d'un bail de résidence principale d'une durée minimale de 6 mois et d'une durée maximale de 3 ans, le preneur dispose d'une faculté de résiliation anticipée, à tout moment, moyennant un congé d'une durée minimale de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.
Ce congé ne doit pas être motivé.

Aucune règle du dispositif du bail glissant n'interdit cette faculté de résiliation anticipée en faveur de la personne en état de précarité ou d'exclusion.
Dès lors, nous estimons que la personne en état de précarité ou d'exclusion est en droit, en vertu du Code bruxellois du Logement, de donner congé sans devoir motiver.
Reste la question du contrat de l'accompagnement social.

14.1.2. Du propriétaire ou bailleur initial au locataire principal

Dans le cadre d'un bail de résidence principale d'une durée minimale de 6 mois et d'une durée maximale de 3 ans, le bailleur dispose d'une faculté de résiliation anticipée, à tout moment, moyennant un congé d'une durée minimale de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.
Mais le bailleur ne peut exercer cette possibilité qu'après la première année de location et est limité au congé pour "occupation".
Dans ce cas, le congé doit être signifié au plus tard, à la fin du 9ème mois.

Aucune règle du dispositif du bail glissant n'interdit cette faculté de résiliation anticipée au bénéfice du bailleur du bail glissant.
Dès lors, dans le cadre du bail glissant d'une durée maximale de 3 années, nous pensons que le bailleur peut résilier anticipativement le contrat de bail s'il désire occuper l'habitation louée personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par :

- son conjoint ;
- ses descendants et ceux de son conjoint (enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants…) ;
- ses ascendants et ceux de son conjoint (parents, grands-parents, arrière-grands-parents…) :
- ses enfants adoptifs et ceux de son conjoint.

14.1.3. Du locataire principal au bailleur initial

Si la personne morale constate que le ménage en situation de précarité ou d'exclusion n'atteint pas un degré d'autonomie suffisant pour assumer toutes les obligations découlant du bail principal aux échéances prévues à l'article 265, §2, du C.B.L., elle ne peut pas rompre les deux contrats de baux unilatéralement et anticipativement avant 3 ans.
Par exemple, si la personne morale ne peut poursuivre ses activités, pour une raison indépendante de sa volonté ainsi que celle du bénéficiaire du processus de l'accompagnement social, que se passe-t-il ?
Le texte légal est muet à ce sujet.

14.2. Informations précontractuelles – Article 217 du C.B.L.

Le bailleur doit délivrer à la personne morale, locataire principale, préalablement et au plus tard à la conclusion du contrat de bail, les informations suivantes :

1° la description des lieux donnés en sous-location à la personne en situation de précarité ou d'exclusion,

2° le loyer hors charges privatives et/ou communes ;

3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'énergie d'eau, d'électricité et de gaz ;

4° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées au compte du locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charge le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

5° le certificat de performance énergétique ;

6° le mode de gestion de l'immeuble.

La personne morale veillera à obtenir toutes ces informations primordiales si l'accompagnement social vise l'autonomisation du sous-locataire en qualité de preneur.

14.3. Informations minimales dans les contrats de bail – Article 218 du C.B.L.

Si le contrat de bail glissant doit contenir l'identité complète de toutes les parties contractantes, dont celles du sous-locataire, la personne, ou de la famille en situation de précarité ou d'exclusion, tandis que le contrat de bail de sous-location doit mentionner uniquement l'identité complète de la personne morale et celle du sous-locataire, les deux baux doivent indiquer en plus :

1° la désignation de tous les locaux et parties d'immeubles couvrant l'objet des deux baux qui doit être identique ;

2° la date de prise en cours des deux baux qui doit être identique ;

3° les informations relatives au loyer et aux charges stipulées à l'article 217 du C.B.L. ;

4° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels d'énergie d'eau, d'électricité et de gaz.

Dans le cas positif, le bail doit préciser le numéro des compteurs et les codes EAN (= codes à barres) ou de tout autre code d'identification.

La personne morale veillera à l'inscription dans les deux contrats de bail, des informations requises.
Ce qui permet d'éviter bien des malentendus ou litiges.

14.4. État du bien loué – Article 219 du C.B.L.

L'habitation doit être délivrée en bon état, exempte de toute réparation.
En outre, l'habitation louée doit répondre aux normes minimales des logements en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement, avant l'entrée dans le bien loué et pendant toute la durée du bail.
Dans ce but, le propriétaire ou bailleur principal comme le locataire principal doit prendre toutes les mesures ou procédures adéquates afin de respecter ou de faire respecter les exigences élémentaires.
Entre autres normes, celle du placement de détecteurs de fumée.

D'autre part, la personne morale veillera à expliquer au propriétaire ou bailleur initial que la clause usuelle suivante : « Le preneur reconnaît que les lieux loués répondent aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement », n'a aucune valeur si elle ne correspond pas à la réalité eu égard au caractère impératif de ces exigences élémentaires.
À ce jour, trop de propriétaires ou bailleurs n'ont toujours pas compris la signification du caractère impératif.

14.5. État des lieux d'entrée – Article 220 du C.B.L.

L'établissement d'un état des lieux d'entrée est obligatoire.
Il doit être contradictoire, c'est-à-dire que les parties sont présentes ou sont représentées, et détaillé.
Puisque le propriétaire ou le bailleur principal n'a pas de lien direct avec le sous-locataire, est-il admis un seul état des lieux d'entrée établi entre le propriétaire principal, la personne morale et le sous-locataire et signé par ces trois parties pour les deux contrats de bail ?
En tout état de cause, la personne morale veillera à la présence du sous-locataire lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée entre elle et ce dernier.
Car des consultants nous rapportent que des organismes et associations établissent l'état des lieux d'entrée en l'absence des preneurs, ils évitent justement la présente de ceux-ci !

14.6. Garantie locative – Articles 248 et 249 du C.B.L.

L'article 248, §1er, du C.B.L. applicable aux baux de résidence principale, codifie 3 formes de garantie locative :

a) une somme d'argent, placée sur un compte individualisé, ouvert au non du preneur auprès d'une institution financière.
   Dans ce cas, la garantie locative ne peut pas excéder un montant équivalent à deux mois de loyer ;

b) une garantie bancaire, d'un montant maximum équivalent à trois mois de loyer.
   Mais le secteur bancaire s'est organisé pour que cette forme de garantie ne fonctionne pas ;

c) une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre le C.P.A.S. et l'institution financière, d'un montant maximum équivalent à trois mois de loyer.
   En réalité, c'est davantage le C.P.A.S. qui prête la garantie locative.
   À ces trois formes, il faut ajouter que la Cour constitutionnelle a validé d'autres formes de garantie locative comme celle d'un bon d'assurance par le biais duquel le locataire peut bénéficier gratuitement d'une couverture décès, forme qui permet d'échapper à la limite équivalente aux deux mois de loyer.

Le contrat de bail glissant ainsi que celui de sous-location peuvent-ils prévoir chacun une garantie locative ?
Selon nous, la réponse est positive.
La personne morale veillera à aider le sous-locataire à constituer une garantie locative, notamment à effectuer toutes les démarches nécessaires auprès du Fonds Brugal[10] si le sous-locataire remplit les conditions d'octroi.

14.7. Enregistrement des contrats de bail – Article 227 du C.B.L.

Il appartient au bailleur principal de procéder à l'enregistrement du bail glissant et à la personne morale de procéder à l'enregistrement du contrat de bail de sous-location.
La personne morale veillera à fournir rapidement un exemplaire du contrat de bail de sous-location, surtout si le sous-locataire désire introduire une demande d'allocation de loyer.

14.8. Précompte immobilier – Article 226 du C.B.L.

Le bailleur ne peut imputer le précompte immobilier (P.I.) au preneur d'un bail glissant, d'un bail de résidence principale ou d'un bail étudiant.
Depuis l'exercice d'imposition 2018, le propriétaire qui confie la gestion de son ou ses bien(s) à une agence immobilière sociale, est exonéré du précompte immobilier.

10. Nom du dispositif du Fonds bruxellois du Logement pour aider les locataires en difficulté à constituer leur garantie locative.

La personne morale veillera à aider les ménages "accompagnés" à obtenir la réduction du précompte immobilier en droit d'en bénéficier.
Par ailleurs, les montants correspondant aux réductions du P.I. afférentes à l'habitation louée à des personnes physiques et à usage privé, dans laquelle est domicilié un grand invalide de guerre, une personne handicapée ou sont domiciliés des membres d'un ménage qui comprennent une personne handicapée ou deux enfants (si ceux-ci rentrent dans les conditions pour ouvrir le droit aux allocations familiales), sont déductibles du loyer, nonobstant toute convention contraire.[11]

14.9. Prorogation pour circonstances exceptionnelles – Articles 250 à 252 du C.B.L.

En vertu de l'article 230, §5, du C.B.L. relatif aux règles de la sous-location, le sous-locataire d'un bien affecté à sa résidence principale ne peut bénéficier des dispositions concernant la prorogation pour circonstances exceptionnelles.
Nous supposons qu'il en est de même en ce qui concerne la réglementation du bail glissant.

14.10. Annexe contenant des explications relatives à des dispositions de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation

Cette annexe publiée au M.B. du 8 juin 2018[12], est obligatoirement jointe aux contrats de bail.

Malheureusement, dans la réalité, cette annexe est rarement remise aux locataires.
Il faut espérer que le dispositif du bail glissant changera cette situation.

11. Ordonnance du 23 novembre 2017 effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale, article 8, M.B. du 8 décembre 2017.
12. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5, du Code bruxellois du Logement.

15. Conclusion

Si la fixation du cadre légal du mécanisme du bail glissant en vue de faciliter l'accès au logement des personnes en situation de précarité ou d'exclusion est appréciée, ces personnes doivent aussi connaître non seulement leurs obligations mais également leurs droits.
Ceux-ci vont de pair avec les devoirs.

De surcroît, les personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant, chargées de l'accompagnement social, auront à cœur de respecter les principes éthiques et déontologiques des professionnels chargés de l'accompagnement social.

Enfin, il reste à chercher et à trouver des propriétaires respectueux des réglementations, telles le Code bruxellois du Logement, le droit de l'urbanisme…
Appel est donc lancé aux propriétaires !

PARTIE II – **TEXTE DE L'ORDONNANCE**

Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation
Chapitre VII. Bail glissant

Article 263.- Champ d'application

« §1er Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 2, lorsqu'il déroge au chapitre III. »
Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

§2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre doit être établi dans un écrit qui devra contenir, indépendamment de toute autre modalité : l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celles du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, la date de prise en cours du bail, la durée du bail et les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1er afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale preneuse initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire. »

Article 264.- Mécanisme

« §1er. Une personne morale visée à l'article 263, §1er, peut, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne dont elle est responsable du suivi.

§2. La personne morale visée au paragraphe 1er, assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale visée au paragraphe 1er sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le locataire principal et direct du bailleur.
La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 265 et 266.
Par dérogation à l'article 230, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale visée au paragraphe 1er.
Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales visées au paragraphe 1er disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis sont atteints. »

Article 265.- Durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social et cession du bail

« §1er. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 264, §1er, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

§2. Deux mois avant l'expiration de la première et deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire, pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.
Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale preneuse du bail principal décide, au pus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire.
Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le locataire direct du bailleur.
Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé avec la personne morale que de l'accord exprès du bailleur, et aux mêmes conditions que le bail initial.

§3. Dans les hypothèses visées au paragraphe 2, alinéas 1er à 3, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale est entré en vigueur, et est dès lors régi par les dispositions du chapitre III, outre le chapitre II. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer. »

Article 266. – Modalités relatives à l'accompagnement social

« §1er. Les personnes morales visées à l'article 263, §1er, effectuent un suivi social régulier du sous-locataire tout au long de la durée du bail avec le bailleur.
Préalablement aux échéances prévues à l'article 265, §2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les personnes morales précitées peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints. »

L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- Promotion des droits sociaux
- Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.
Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.
Elle est agréée comme service juridique de 1ère ligne par la FWB.