



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 : *Le bail glissant en Région de Bruxelles-Capitale*

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.

Le bail glissant en Région de Bruxelles-Capitale



Auteur : Catherine Culot (Service Droit du bail)

Éditeur : L'Atelier des droits sociaux Asbl

Édition : Septembre 2019

Référence : B22

Thématiques :

Droit du bail, Région de Bruxelles-Capitale

De tous temps, l'être humain a besoin de trouver un lieu d'habitation qui lui procure et garantisse une protection, un refuge, une sécurité.

...

« Avoir un toit sur la tête, c'est toute l'année un besoin.

Donc ne pas avoir de logement, de solution durable, c'est :

- ne pas pouvoir inviter les gens,
- ne pas avoir un espace à soi pour se reposer ;
- ne pas pouvoir se soigner convenablement ;

- ne pas pouvoir aller au boulot propre ou c'est très difficile parce qu'il faut trouver une douche avant 6h du matin avant de prendre le RER.

C'est toutes ces petites choses du quotidien qui sont mises à mal.

Donc chacun comprendra que bien sûr, il faut tendre la main en hiver et qu'il peut y avoir cette notion du froid qui nous sensibilise davantage.

Mais **sensibilisons-nous davantage au désastre, à la violence sociale que constitue le fait de vivre à la rue pour pouvoir exiger des politiques beaucoup plus ambitieuses en la matière.**

Le logement est le levier de la réinsertion et non pas la récompense après un parcours où on teste les personnes.

Il faut faire confiance aux personnes et il faut que l'aide sociale dans son ensemble, s'adapte à la situation des personnes, et non l'inverse, c'est-à-dire proposer une solution durable de logement et mettre en place autour l'accompagnement qui pourrait s'avérer nécessaire pour les personnes qui souffriraient de dépendances, dépendances à l'alcool, des personnes qui ont des problèmes psychiques parce qu'ils ont vécu des choses très difficiles ou qui ne se sentent pas la capacité de vivre seuls dans un logement. »

...

Interview de Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre
(26 octobre 2018 — Dailymotion)

Thème principal :

A l'origine, l'appellation « bail glissant », ses principes et mécanismes proviennent de l'association Habitat-Service, présente en Wallonie.

Cette association 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, afin de faciliter l'accès au logement des personnes fragilisées, à quelque niveau que ce soit et quelle qu'en soit la raison, le bail glissant dispose d'un cadre légal en Région de Bruxelles-Capitale.

Toutefois, la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le dispositif du bail glissant a été publiée au Moniteur belge du 5 avril 2019.

Objectifs :

Cet ouvrage est destiné à informer en priorité les ménages en situation précaire ou d'exclusion désireux de bénéficier ou bénéficiant du bail glissant, les organismes autorisés à pratiquer le bail glissant ainsi que les propriétaires louant des biens ou des parties de biens destinés à l'habitation, d'une part, sur le dispositif particulier du bail glissant et d'autre part, sur l'accompagnement social.

Pistes d'animation :

Utilisé dans le cadre d'une animation, l'ouvrage permet de développer les thèmes suivants :

- les particularités du régime du bail glissant ;
- le bail de résidence principale ;
- les règles communes du bail d'habitation dont la cession et la sous-location ;
- la cession et la sous-location dans le régime propre du bail glissant ;
- l'accompagnement social : origine, exemples, principes éthiques et déontologiques requis dans le processus de l'accompagnement social.

Propositions de thèmes à débattre :

Le logement est le levier de la réinsertion et non pas la récompense après un parcours où on teste les personnes.

- *Les organismes autorisés à pratiquer le bail glissant : la « casquette » de bailleur est-elle compatible avec la « casquette » d'accompagnateur social ?*

Les deux fonctions sont différentes sachant que le but mentionné dans la réglementation du régime du bail glissant, par « l'accompagnement social lié au logement », est l'autonomisation de la personne en situation précaire ou d'exclusion, à quelque niveau que ce soit et quelle qu'en soit la raison, afin de pouvoir reprendre à son compte en qualité de preneur toutes les obligations découlant du bail.

En effet, la réglementation ne cite aucunement les droits du preneur.

Par ailleurs, tout accompagnateur social se doit de respecter des principes déontologiques et éthiques. Qu'en est-il du bailleur ?

- *Dilution voire abandon des responsabilités en matière de logement entre les pouvoirs communaux, les communautés, l'État fédéral et les CPAS au détriment de la Région de Bruxelles-Capitale ?*

Depuis la Sixième Réforme de l'État, la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation a été transférée aux régions.

Or le besoin de la garantie d'un lieu d'habitation dépasse les compétences de la Région de Bruxelles-Capitale.

Rien que le nombre total de personnes dénombrées en situation de sans-abrisme (espaces publics, hébergements d'urgence et de crise, plateformes citoyennes), de mal-logement (maisons d'accueil, logements de transit (CPAS)) ou occupant un logement inadéquat (communautés religieuses, squats, occupations négociées, structures d'hébergement non agréées) va crescendo d'année en année.

- *Existe-t-il une concurrence entre les AIS et les organismes autorisés à pratiquer le bail glissant ?*

Afin que le régime du bail glissant puisse fonctionner, il faut bien évidemment des propriétaires prêts à s'engager dans ce processus.

Or dans le secteur du logement dit privé, il existe déjà les AIS qui, en contrepartie d'un loyer moindre par rapport aux prix du marché immobilier en région bruxelloise, assurent le paiement des loyers et des charges ainsi que des dégâts locatifs.

Ce qui est censé rassurer les propriétaires.

Nous avons, d'une part, un propriétaire du secteur du logement privé qui perçoit un loyer moindre mais est exonéré du précompte immobilier, d'autre part, un propriétaire du secteur du logement privé également qui, lui, est libre dans la fixation des loyers mais non exonéré du précompte immobilier.

Dès lors, n'existe-t-il pas une concurrence entre les AIS et les organismes autorisés à pratiquer le bail glissant ?

Comment persuader des propriétaires d'accepter le bail glissant ?
