



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 du fascicule :

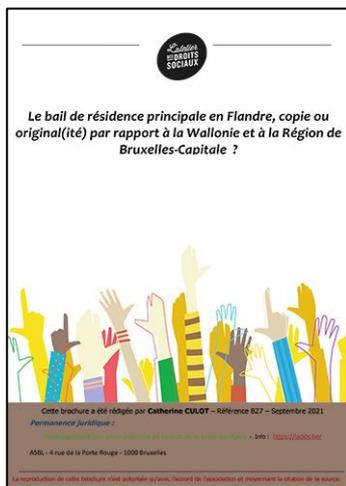
« *Le bail de résidence principale en Flandre, copie ou original(ité) par rapport à la Wallonie et à la Région de Bruxelles-Capitale ?* »

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

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

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

Le bail de résidence principale en Flandre, copie ou original(ité) par rapport à la Wallonie et à la Région de Bruxelles-Capitale ?



Auteur : **Catherine Culot** (Service Droit du bail)

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

Édition : **Septembre 2021**

Format : brochure en téléchargement gratuit

Référence : **B27**

Thématiques :

le bail de résidence principale, en Flandre, en Wallonie et dans le Région de Bruxelles-Capitale

Thème principal :

La Flandre est la dernière des trois régions à avoir promulgué sa réglementation relative à la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation, à la suite du transfert des compétences fédérales, dû à la Sixième Réforme de l'État.

La Flandre a légiféré le décret du 9 novembre 2018 applicable majoritairement aux baux de résidence principale du preneur.

Le présent opuscule développe quelques thèmes du décret flamand relatif au régime propre de la résidence principale du preneur, en comparaison avec la Wallonie et la Région de Bruxelles-Capitale.

Objectifs :

Avec la régionalisation du bail d'habitation, le preneur comme le bailleur d'un logement affecté à son habitation/sa résidence principale doivent savoir et se souvenir que les dispositions légales d'un même thème diffèrent d'une région à l'autre ou sont identiques ou présentent quelques similitudes entre elles.

Notre contribution par ce fascicule vise à traduire le langage juridique des différentes réglementations du bail d'habitation, afin de le rendre accessible aux citoyens, de délivrer des informations et des conseils à ceux-ci pour les aider à emprunter le bon chemin dans le labyrinthe de leurs obligations et de leurs droits, et ainsi, éviter des erreurs qui pourraient leur causer d'importants préjudices.

Pistes d'animation :

Utilisée dans le cadre d'une animation, l'opuscule permet de développer les thèmes suivants dans le régime des baux de résidence principale :

- leur champ d'application ;
- obligation de livraison et état du bien ;
- forme du bail ;
- notice explicative et vulgarisatrice ;
- enregistrement du contrat de bail ;
- durées du bail ;
- prorogation pour circonstances exceptionnelles ;
- garantie locative ;
- transfert du bien loué

Propositions de thèmes à débattre :

L'évaluation des six réformes de l'État belge, quels apports pour les citoyens ?

La commission parlementaire chargée d'évaluer les six réformes de l'État est composée de quatorze députés et de quatorze sénateurs. Celle-ci va « étudier les possibilités de rendre la répartition des compétences, le fonctionnement des institutions et la coopération entre les différentes entités de l'État plus efficaces » et également « dresser un inventaire objectif des difficultés liées à la répartition actuelle des compétences entre État fédéral et entités fédérées ». (*La Libre Belgique* du 3 juillet 2021).

Il est temps. La crise sanitaire a été la démonstration d'une cacophonie générale avec neuf ministres ayant la santé dans leurs compétences, au détriment de celle des citoyens et de leur bien-être. Ceux-ci ont dû constater l'existence de frontières à l'intérieur même de l'État.

Hélas, la commission a déjà raté son départ car il lui a fallu plus de deux heures pour que ses membres s'accordent, et encore, en partie seulement, sur les noms des experts qui encadreront les travaux. De surcroît, vu l'ampleur de la tâche, les membres de cette commission ont décidé de se limiter à analyser trois thématiques : les soins de santé ; le paquet « Énergie, Climat, Environnement » ; et les processus de collaboration entre les entités du pays. (*La Libre Belgique* du 4 septembre 2021)

Les membres de cette commission vont-ils consulter et écouter des citoyens ainsi que des associations ou organismes afin de rendre les droits des personnes, en particulier des plus vulnérables, plus efficaces et la vie quotidienne des ménages plus simple, meilleure ?

La garantie locative, les prêts tels qu'accordés actuellement sont-ils suffisants ?

La Région de Bruxelles-Capitale, par l'intermédiaire du Fonds du Logement, a d'abord commencé par octroyer une aide à la constitution d'une garantie locative sous la forme d'un crédit à la consommation à 0 % (taux annuel effectif global), allant jusqu'à 100 % du montant de la garantie locative.

Comme bien des preneurs n'étaient pas en mesure de contracter un crédit au Fonds du Logement compte tenu des conditions, notamment de remboursement, le fonds BRUGAL a été constitué.

L'aide à la constitution d'une garantie locative est octroyée via l'adhésion au fonds BRUGAL, organisé sous la forme d'un fonds mutuelliste dont la gestion est assurée par le Fonds du Logement.

De son côté, la Flandre a instauré le prêt de garantie locative par le décret du 7 décembre 2018.

En raison de la COVID-19, beaucoup de ménages ont vu leurs revenus diminuer drastiquement ou ont perdu la totalité de ceux-ci.

L'Exécutif flamand a donc pris un arrêté en matière d'allongement de la durée de remboursement. Mais rembourser lorsqu'il y a peu ou plus de revenus, n'est-ce pas trop demander aux emprunteurs ?

La création d'un fonds de garantie locative régional, publique et obligatoire à destination des baux de résidence principale, de colocation et des baux d'étudiants, offrant en outre l'avantage de la portabilité de cette garantie (garantie reportée de l'ancien logement vers le nouveau) est-elle irréaliste dans chacune des trois régions et en communauté germanophone ?

L'enregistrement du contrat de bail

Un nombre non négligeable de preneurs sont dans l'impossibilité de procéder à l'enregistrement du contrat de bail de résidence principale car leurs bailleurs se gardent bien de compléter les mentions d'identification et de coordonnées obligatoires.

En raison de l'absence de cet enregistrement, en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, le preneur se voit ainsi privé de la protection de l'opposabilité du contrat de bail face à l'acquéreur de l'habitation louée.

Par ailleurs, l'enregistrement des baux permet d'obtenir de précieux renseignements sur les habitations, notamment les loyers, en fonction du nombre de pièces louées et de leur utilisation. L'enregistrement d'une plus grande quantité de baux favoriserait une réévaluation du revenu cadastral, qui tarde depuis trop longtemps à venir, et ce, dans un but de justice fiscale et sociale.

Il est plus que temps que les pouvoirs régionaux législatifs et exécutifs prennent conscience que l'enregistrement du contrat de bail par le bailleur relève plus de l'illusion que de l'obligation respectée.

Dès lors, comment aider les preneurs à rendre effectif l'enregistrement des baux ?