

Fiche d'accompagnement



Cette fiche précise le contenu de la brochure.

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

Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale, entrées et modifications dans le Code bruxellois du Logement : stop ou encore ?

Auteurs : **Catherine Culot**
Service Droit du Bail

Éditeur : **L'Atelier des Droits Sociaux asbl**

Édition : **Juillet 2025**

Format : **en téléchargement gratuit**

Thématique : **concrétisation du droit au logement, enregistrement des baux d'habitation, Commission paritaire locative, en Région de Bruxelles-Capitale**



Thème principal

Attendu que la Région de Bruxelles-Capitale est particulièrement frappée par le mal-logement et le « sans-chez soi », la Secrétaire d'État au Logement, Madame Nawal Ben Hamou (PS), s'est voulue particulièrement active durant son mandat. C'est ainsi que la législature 2019 - 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, a connu un foisonnement de réglementations afférente au logement, de manière générale, et aux baux d'habitation, plus spécifiquement.

Nous développerons dans la première partie les règles de l'ordonnance en vue de concrétiser le droit au logement. L'objectif général annoncé de cette ordonnance est de concrétiser le droit au logement des personnes les plus vulnérables.

La deuxième partie détaillera la réglementation de l'ordonnance du 25 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation. Cette ordonnance relative à l'enregistrement régional des baux d'habitation et des baux commerciaux comportant un logement, a été adoptée afin de mieux comprendre le marché locatif de la région bruxelloise et d'y assurer une meilleure transparence.

La troisième partie expliquera l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs et de l'arrêté du 25 janvier 2024 traitant la composition, l'organisation, le fonctionnement et la rémunération de la Commission paritaire locative.

Certains articles de l'ordonnance du 28 octobre 2021 sont seulement entrés en vigueur le 1^{er} mai 2025, de par l'ordonnance du 10 avril 2025 fixant la date d'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs.

Nous terminons cette troisième partie par citer la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques des logements sur laquelle la Commission paritaire locative peut se baser.

Objectifs

Offrir aux preneurs et aux bailleurs les informations juridiques afférentes au droit du bail d'habitation, sur l'enregistrement des baux d'habitation et relatives à la Commission paritaire locative en région bruxelloise. Donner aux locataires et aux propriétaires les explications indispensables à la compréhension de leurs devoirs et droits, leurs possibilités d'actions mais également leurs restrictions. Et plus particulièrement, accorder le temps nécessaire aux citoyens vulnérables socialement et/ou économiquement.



Pistes d'animation

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

Sous forme ludique, par un jeu de questions-réponses relatives aux trois sujets traités dans cet ouvrage, permettant de tester la connaissance ou l'ignorance des personnes présentes au café-débat.

1. Concrétisation du droit au logement

Quels sont les changements, par exemple, dans les charges, l'interdiction d'interdire la domiciliation, la garantie locative, l'expulsion sans titre exécutoire, sans oublier leur date d'entrée.

2. Enregistrement des baux d'habitation

Quels sont les changements ? Lorsque le bail d'habitation n'est pas enregistré : au sujet de l'indexation des loyers et du congé donné par le preneur ?

Quelles est la querelle entre le pouvoir fédéral et l'entité fédérée bruxelloise ?

3. Commission paritaire locative

Plusieurs avis ont été rendus. Quels sont-ils ? Quelles en sont leurs explications ?

Le président de la CPL se nomme Julien Moinil. Quelle est sa fonction au sein du Service public fédéral Justice ?

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



Propositions de thèmes à débattre

1. Commission paritaire locative

Tous les avis rendus par la CPL ne sont pas publiés sur le site général de Bruxelles-Logement. Pourquoi ? La CPL a-t-elle des éléments à cacher ?

Un seul avis a été expliqué, et en faveur du bailleur. Pourquoi un seul avis expliqué ?

Seules les décisions des juges de paix sont contraignantes, sont exécutoires.

Dès lors, comment ceux-ci vont-ils rendre leur jugement ? Oseront-ils aller à l'encontre des avis rendus par la CPL, dont Monsieur Moinil, procureur du Roi de Bruxelles, en est le président ?

Il est vrai que certains juges de paix ont choisi délibérément de refuser le principe de l'application du moratoire hivernal prescrit dans l'ordonnance du 22 juin 2023 insérant dans le CBL, les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires (et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de Solidarité).

En ce qui nous concerne, le juge de paix « de proximité » ou « modérateur » n'existe plus.

2. Enregistrement régional des baux d'habitation

La Région de Bruxelles-Capitale veut disposer de son propre enregistrement pour avoir accès à des données dont ne dispose pas le pouvoir fédéral. Avoir ses propres informations permettra d'affiner la grille des loyers, par exemple la superficie habitable qui a fait son entrée dans le Code bruxellois du Logement.

Pour ce faire, le législateur régional bruxellois ajoute des missions selon les services :

- au Service régional des logements inoccupés ;
- au Service d'inspection régional,
- au gestionnaire du Fonds budgétaire de Solidarité ;
- au Service compétent chargé de traiter les allocations de loyer et de relogement.

Eu égard aux difficultés politiques et financières de la Région de Bruxelles-Capitale, ces services pourront-ils remplir leurs missions respectives visées ci-dessus ?

3. Concrétisation du droit au logement

Dans un précédent ouvrage publié en 2023, nous avons attiré l'attention, après plus de 5 ans d'adoption des règles communes relatives aux baux d'habitation en région bruxelloise, sur l'absence de connaissances de la réglementation visée ci-dessus tant par les preneurs que par les bailleurs.

Nous avons également mis en avant le refus de bailleurs d'appliquer cette réglementation régionale et dès lors, les difficultés des preneurs, et particulièrement les personnes vulnérables, socialement et/ou économiquement, de faire appliquer les dispositions légales à leur bénéfice.

De surcroît, pour les non-professionnels, les non-initiés, et davantage les citoyens fragiles, il est absolument indispensable d'« avaler » et de « digérer » cette multitude de réglementations régionales bruxelloises en droit des baux d'habitation s'ils veulent être en capacité de connaître leurs devoirs, de faire valoir leurs droits, de se défendre, voire de se protéger.

Toutefois, force est de constater que les citoyens se « noient » davantage dans un foisonnement et un imbroglio de dispositions légales, qui plus est, sont souvent adoptées trop rapidement et insuffisamment réfléchies quand il ne s'agit pas d'un problème de traduction en français et de grammaire.

Dès lors, la concrétisation du droit au logement va se faire attendre encore longtemps.

L'Atelier des Droits Sociaux

 rue de la Porte Rouge 4 - 1000 Bruxelles

 02 512 02 90

 <https://ladds.be>