

# Le bail locatif bruxellois sera adapté au profil des usagers

01 juillet 2016 23:00

Philippe Coulée

**L'adoption par le gouvernement bruxellois, en première lecture, de la réforme du bail locatif a été confirmée jeudi dernier. Initialement fédérale, cette matière a été régionalisée lors de la sixième Réforme de l'État, confiant aux Régions la compétence pour édicter "les règles spécifiques concernant la (co) location des biens destinés à l'habitation".**

Pour la ministre en charge du Logement, Céline Fremault (cdH), il s'agit de parvenir à rendre le nouveau cadre légal — ordonnance et arrêtés d'exécution — effectif dès janvier 2017. Les lignes de certaines mesures, concernant notamment une grille de référence des loyers, pourraient encore bouger. Et stabilité juridique oblige, le bail en lui-même devrait, comme dans les autres Régions, être transposé sans grandes modifications dans le cadre législatif bruxellois.

Reste néanmoins que l'échéance imposée est idéale pour inclure dans le cadre légal plusieurs dispositions spécifiques au marché locatif de la capitale, en mutation profonde ces dernières années. Seront donc notamment mieux encadrés dès 2017 par les nouvelles mesures: le logement étudiant, la colocation, la sous-location, les baux de courte durée, une grille non contraignante des loyers et un bail type de référence.

## Unir propriétaire et locataire

*"Arrêtons de créer des clivages entre locataires — souvent catégorisés d'emblée et à tort de 'pauvres'— et propriétaires — souvent qualifiés de riches —: les uns ont besoin des autres et vice-versa!",* insiste Céline Fremault, qui rappelle au passage que la Région bruxelloise est encore aujourd'hui toujours majoritairement une ville de locataires (environ 60%).

La régionalisation de la loi sur le bail constitue donc, selon la ministre, un moment historique. C'est en effet la première fois que la Région bruxelloise va pouvoir se saisir de cette loi cardinale pour la transposer dans sa propre législation et l'adapter là où c'est nécessaire et opportun à ses propres spécificités. *"Ce momentum stratégique peut avoir un impact sur des milliers de Bruxellois, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Et il est important de souligner que l'un ne va pas sans l'autre si l'on veut améliorer le fonctionnement du marché locatif dans son ensemble et donc l'accès au logement",* rappelle-t-elle.

Quasi simultanément avec le gouvernement wallon et quasi sur les mêmes matières, son homologue bruxellois a donc voulu adapter les textes de loi aux nouvelles manières de louer et de cohabiter.

Sont donc mieux encadrés par les nouvelles mesures: le logement étudiant, la colocation, la sous-location, les baux de courte durée, une grille non contraignante des loyers et un bail-type de référence.

Sans entrer dans le détail pour tous les points cadrés par la réforme en cours, on mentionnera au passage que de très nombreux acteurs ont été consultés – 25 pour être précis – pour la rédiger. Cette première phase de consultation, réalisée par le centre de droit privé de l'Université Saint-Louis (désignée par marché public) s'est achevée fin 2015 avec la réception d'un important rapport.

La rédaction proprement dite du texte législatif permettant de concrétiser le transfert de compétence a été réalisée avec le soutien d'un consultant externe – le cabinet d'avocat Simont Braun – désigné par marché public en janvier 2016. L'objectif était d'aboutir à ce qu'un texte soit présenté avant l'été 2016, ce qui est quasi chose faite aujourd'hui.

### **L'étudiant mieux protégé**

Le bail étudiant sera adapté au demandeur. Il sera d'une durée maximale de douze mois et pourra dorénavant être adapté au parcours du locataire, notamment en cas d'échec et de non-inscription dans le supérieur ou de départ à l'étranger dans le cadre de sa scolarité (Erasmus). En outre, le renouvellement du bail sera dorénavant possible.

Un label spécifique actuellement en cours d'opérationnalisation par KPMG (désigné par marché public) est en phase d'aboutissement pour janvier 2017. Il devra offrir aux étudiants un gage de qualité concernant le logement loué, notamment en matière de normes de salubrité et de sécurité, d'insonorisation, de connexion WiFi, de proximité des lieux de la vie étudiante, etc. Il garantira parallèlement au bailleur – au besoin au travers d'incitants financiers – l'intérêt de choisir un étudiant plutôt qu'un locataire "classique" et une certaine forme de visibilité de l'offre de logement.

### **Grille des loyers**

Le texte de l'ordonnance prévoit également l'assise juridique nécessaire à l'établissement d'une grille indicative des loyers. Au-delà de son utilisation, de façon obligatoire, dans le cadre d'une future allocation-loyer, cette grille fait déjà l'objet d'une étude en passe d'être terminée. Un modèle basé sur des critères simples d'utilisation sera proposé sous peu au gouvernement. Il est notamment question de localisation du bien et de deux à trois caractéristiques internes incluant la superficie ou le nombre de pièces. Cette grille, opérationnelle dès 2017, sera accessible en ligne et ne constituera pas une charge supplémentaire pour le bailleur concernant les renseignements demandés avant de louer un bien.

Source: L'Echo

---

Copyright L'Echo