

Que faut-il savoir de la récente régionalisation du bail d'habitation à Bruxelles ?

Par Me Gilles Carnoy, avocat au barreau de Bruxelles (décembre 2017).

I. INTRODUCTION

En Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance du 27 juillet 2017 « *visant la régionalisation du bail d'habitation* » (ci-après « l'ordonnance ») a été publiée le 30 octobre dernier au Moniteur belge.

Le texte entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

À ce jour, il y a quatre arrêtés d'exécution :

- Le premier instaurant « *un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative* » (arrêté du 19 octobre 2017, M.B. du 6 novembre 2017 – erratum M.B. du 28 novembre 2017),
- Le deuxième « *une grille indicative de référence des loyers* » (arrêté du 19 octobre 2017, M.B. du 6 novembre 2017 – erratum M.B. du 29 novembre 2017),
- Le troisième « *les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label "logement étudiant de qualité"* » (arrêté du 16 novembre 2017, M.B. du 6 décembre 2017),
- Le quatrième « *une liste non-limitative des répartitions et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur* » (arrêté du 23 novembre 2017, M.B. du 8 décembre 2017).

Le champ d'application de l'ordonnance dépasse celui de la loi du 20 février 1991, limitée à la résidence principale du preneur.

En effet, il couvre tout type de « bail habitation », c'est-à-dire l'ensemble des baux qui portent sur un logement, à l'exclusion de l'hébergement touristique visé par l'ordonnance bruxelloise du 8 mai 2014 (ex : Airbnb).

De nouvelles formes d'habitat en milieu urbain — comme le bail de colocation, le bail d'étudiant, l'habitat intergénérationnel et solidaire ou encore le bail glissant — sont apparues depuis quelques décennies.

Il était nécessaire de légiférer afin d'apporter un cadre juridique adéquat à toutes les variantes, récentes ou non, du bail d'habitation.

C'est à présent chose faite à Bruxelles.

Que retrouve-t-on à présent dans le titre XI du Code bruxellois du logement intitulé « *Des baux d'habitation* ») :

- Tantôt des règles *générales*, d'application commune (Chapitre II),
- Tantôt des règles *spécifiques*, relatives :
 - À la résidence principale du preneur (Chapitre III),
 - Au bail de logement étudiant (Chapitre IV),
 - À la colocation (Chapitre V),
 - À l'habitat intergénérationnel et solidaire (Chapitre VI),
 - Ainsi qu'au bail glissant (Chapitre VII).

En général, les règles ci-après revêtent un caractère impératif. On ne peut y déroger par des conventions.

II. REGLES COMMUNES

1) Information précontractuelle et forme du bail

Au stade précontractuel, le bailleur ou son agent immobilier peut recueillir auprès du candidat-preneur les données générales suivantes :

- Le nom et le prénom du candidat-preneur,
- Un moyen de communication permettant de le joindre,
- Tout document qui certifie son identité et atteste sa capacité de contracter,
- Le nombre de personnes qui composent son ménage, ainsi que
- Le montant des ressources financières dont il dispose ou une estimation de celles-ci.

L'article 200^{ter}, § 1^{er}, 5^o, du Code bruxellois du logement, tel que modifié par l'ordonnance, permet au bailleur de recueillir « ...5^o le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation », dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée.

L'ordonnance précise que « *ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement* » (§ 3).

Le preneur s'expose à des amendes s'il délivre de fausses informations.

Le bailleur ou son agent immobilier doit à son tour donner des informations précontractuelles.

Au stade précontractuel, l'ordonnance met également à la charge du bailleur une obligation d'information sur les éléments suivants :

- La description du logement,
- Le loyer,

- L'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité,
- L'énumération et l'estimation des charges affectées aux parties privatives et/ou communes,
- Si ces charges sont sur la base des frais réels ou d'un forfait,
- Le mode de calcul des charges et le nombre de quotités dans la copropriété,
- Le certificat de PEB,
- Le mode de gestion de l'immeuble.

En cas de manquement fautif par le bailleur à son obligation d'information précontractuelle, le preneur peut solliciter la résolution du bail.

Le juge peut aussi limiter le montant des charges si le bailleur a manqué à son devoir d'information.

Le bailleur **et l'agent immobilier** s'exposent aussi à des amendes pénales, les Communes étant compétentes pour les poursuites.

Que recouvre la « description » du bien ? Selon les travaux préparatoires, par « description précise », il y a lieu d'entendre « *une description comprenant au minimum une estimation la plus précise possible de la superficie habitable, le nombre de pièces, la présence d'une salle de bain, d'une cuisine (équipée ou non) et le fait que l'immeuble soit ou non meublé.* »

Rappelons que pour les baux de plus de neuf ans, l'article 281 du CoBAT impose au bailleur **et à l'agent immobilier** la délivrance des informations urbanistiques au stade précontractuel.

L'article 2.2.14, § 1^{er}, du CoBRACE (Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie), impose au bailleur et à l'agent immobilier d'indiquer dans la publicité la PEB du bien.

Sur le plan formel, l'article 218 du Code bruxellois du logement impose à tout bail d'habitation d'être matérialisé par un écrit contenant au minimum les mentions suivantes :

- L'identité complète de toutes les parties,
- La date de prise de cours du bail,
- La désignation de tous les locaux et parties de l'immeuble loué,
- Le montant du loyer hors charges,
- L'énumération et l'estimation des charges,
- Le caractère réel ou forfaitaire des charges,
- Le mode de calcul des charges et les quotités,
- L'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

Si une mention fait défaut, le juge peut, après mise en demeure, contraindre le bailleur à compléter le bail. Cela vaut aussi pour les baux verbaux conclus avant l'entrée en vigueur de ces règles.

L'ordonnance investit le Gouvernement d'une double mission :

- Arrêter un modèle-type de bail ayant valeur indicative,
- Arrêter une annexe contenant une explication des dispositions légales.

On relève que le texte ne prévoit aucune sanction en cas de violation de l'obligation d'insérer l'annexe.

2) Etat du bien loué

L'article 219, § 2, du Code bruxellois du logement, tel que modifié par l'ordonnance, rappelle que le bien mis en location doit répondre, **à tout moment**, aux « *exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements* ».

À défaut, la sanction est « *l'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement* » et le paiement d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à 10.000 €.

Si des travaux sont nécessaires, le locataire pourra demander au juge une réduction de loyer durant le temps nécessaire à la réalisation des travaux ou demander la résolution du bail.

En ce dernier cas, le montant des dommages et intérêts dus au preneur pourra inclure les frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.

Si le bailleur est récidiviste, le juge doit prononcer la nullité du bail.

Le Gouvernement a adopté un modèle-type d'état des lieux d'entrée, qui a une valeur indicative.

3) Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien

L'article 1724 du Code civil ne visait que la possibilité pour le bailleur d'effectuer les réparations « urgentes » dans son bien.

Dorénavant, moyennant le respect d'une série de conditions, le bailleur peut réaliser dans son bien des travaux en vue d'améliorer sa performance énergétique.

Cette faculté est offerte au bailleur au maximum une fois par triennat.

On attirera l'attention du bailleur de ne pas dépasser le délai maximal d'exécution des travaux (à savoir 60 jours), à défaut de quoi le preneur sera en droit d'exiger une diminution de loyer.

En revanche, l'amélioration de la performance énergétique peut donner lieu à une augmentation du loyer, lorsque les parties se sont expressément accordées sur ce point, au plus tard un mois avant l'exécution des travaux.

Cette augmentation est proportionnée « *au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie* ».

Concernant le bail de rénovation, celui-ci doit dorénavant avoir une durée minimale de 3 ans.

Le délai pour réaliser les travaux est de maximum 12 mois et le bail est de maximum 3 ans.

Un bail de rénovation peut entraîner l'inapplication des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mais aux conditions suivantes :

- Soit le bien n'est pas occupé jusqu'à la fin de l'exécution des travaux.
- Soit, si le bien est occupé pendant les travaux, dans les conditions et limites prévues par un arrêté du Gouvernement qui détermine notamment les travaux qui peuvent faire l'objet d'un bail de rénovation.

L'ordonnance prévoit enfin deux nouveautés :

- La possibilité pour le bailleur de venir contrôler les travaux avec un avertissement de minimum trois jours,
- La possibilité pour le bailleur de poursuivre l'annulation des contreparties en cas de travaux mal exécutés.

Concernant les réparations locatives, le Gouvernement a établi une liste, non-limitative, des « *réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur* » qui est impérative ; on ne peut y déroger (arrêté du 23 novembre 2017, M.B. du 8 décembre 2017).

4) Loyer, indexation et charges

L'ordonnance prévoit que les parties peuvent, à tout moment, demander au juge l'adaptation des charges aux charges réelles même si des charges forfaitaires sont prévues dans le contrat.

A l'heure actuelle, le Gouvernement a déjà arrêté la grille **indicative** des loyers (arrêté du 19 octobre 2017, M.B. du 6 novembre 2017 – erratum M.B. du 29 novembre 2017).

5) Précompte immobilier et frais du bail

L'interdiction de mettre le précompte immobilier à charge du preneur d'un bail de résidence principale est étendue au bail étudiant et au bail glissant.

Auparavant, lorsque le bailleur omettait d'enregistrer le bail dans les deux mois, le preneur était automatiquement exonéré du paiement d'indemnités s'il résiliait anticipativement le bail durant le premier triennat.

C'est encore le cas, mais le preneur doit avoir adressé au bailleur, par voie recommandée, une **mise en demeure de procéder à l'enregistrement** du bail, et celle-ci doit être restée sans suite pendant au moins un mois.

Enfin, une clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un intermédiaire est réputée non écrite, sauf si le preneur a effectivement requis personnellement cette intervention.

6) Aliénation du bien loué

Le régime que l'on connaissait dans le bail de résidence principale est étendu en ce sens que, lorsque le bail n'est pas enregistré, le préavis est de 6 mois et le congé doit être notifié dans les 6 mois de l'acte authentique de vente.

En outre, le congé ne peut être donné avant la date prévue pour passer l'acte.

Selon les travaux préparatoires, il y a lieu d'entendre par « à tout moment » « *le fait que l'acquéreur ne doit pas attendre la fin d'un triennat pour mettre fin au bail* ».

Ces dispositions s'appliquent aussi en cas de vente sur saisie-exécution immobilière.

7) Cession et sous-location

La cession d'un bail d'habitation est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Le bail glissant, qui fait l'objet d'un régime particulier (chapitre VII), n'est bien entendu pas visé par cette interdiction.

Les règles applicables en matière de sous-location sont similaires à celles prévues par la loi de 1991.

La sous-location est possible moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur. Les travaux préparatoires rappellent que le refus du bailleur « *ne pourra être abusif et contraire au principe d'exécution de bonne foi* ».

Enfin, pour que la cession ou sous-location du bail puisse s'opérer, il est à noter que toute une série de formalités sont à respecter (ex. la nécessité de notifier au bailleur, par voie recommandée, un projet de cession/sous-location comprenant les données d'identification du cessionnaire/sous-locataire, etc.).

8) Congés

Pas de changement par rapport à la loi fédérale sur les baux d'habitation.

9) Décès

Suite au décès du preneur, pour autant que les lieux ne soient pas occupés par les membres de son ménage, si les loyers et/ou charges demeurent impayé(e)s durant au moins deux mois, le bailleur pourra valablement mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité et sans qu'il soit nécessaire de recourir préalablement au juge.

Plus de problème pour le bailleur de savoir qui sont les héritiers pour les citer devant le juge de paix afin de faire dissoudre le bail.

Les héritiers ont donc tout intérêt à réagir avant l'expiration du délai de deux mois.

10) Inexécution du bail et litiges

La clause d'arbitrage convenue avant la naissance du litige est réputée non écrite. C'est une nouveauté.

En revanche, lorsque le différend est né, les parties peuvent décider de recourir à l'arbitrage.

III. BAUX RELATIFS A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

La troisième chapitre contient des règles spécifiques relatives à la résidence principale du preneur.

Seuls les baux de courte durée connaissent certains aménagements, de même que le droit du preneur d'être informé en cas de vente du bien loué.

1) Les baux de courte durée

Tout d'abord, une ou plusieurs prorogations sont dorénavant possibles, alors que la loi de 1991 ne permettait qu'une seule et unique prorogation.

Le bail de courte durée ne pourra être prorogé que moyennant le respect des conditions suivantes :

- La prorogation doit être prévue par écrit dans le bail, dans un avenant à celui-ci ou dans tout autre écrit subséquent ;
- Elle doit se réaliser sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement ;
- Enfin, la durée totale de la location ne peut excéder trois ans.

Autre nouveauté, si le bail est conclu pour une durée inférieure à six mois, il prendra fin à l'expiration de cette durée, sans qu'un congé ne doive ainsi être notifié au préalable.

La situation est différente pour les baux dont la durée est égale ou supérieure à six mois : un congé doit être notifié, au plus tard trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Sous le régime de la loi de 1991, on voyait souvent apparaître des clauses permettant la résiliation du bail de courte durée. L'ordonnance confirme la possibilité, pour chacune des parties, de résilier le bail.

Cette résiliation peut intervenir à tout moment pour le preneur et après la première année de location pour le bailleur.

Elle ne peut se réaliser que moyennant un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer.

Le texte précise que les autres facultés de résiliation ne sont pas applicables.

Enfin, il est rappelé que, sauf convention contraire, si un congé n'est pas notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à dater du bail initial, et ce, aux mêmes conditions, sous réserve de l'indexation.

2) Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué

Dorénavant, le bailleur est tenu de notifier au preneur son intention de vendre, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier. **Ceci est très important pour les agents immobiliers.**

IV. LE BAIL D'ETUDIANT

Pour que le régime juridique relatif au bail de logement étudiant s'applique, il faut :

- Que les parties y consentent expressément.
- Qu'ensuite, le preneur apporte au bailleur la preuve de son inscription régulière dans un établissement d'études.

Le régime spécifique s'applique en cas d'affectation ou non du bien loué à la résidence principale du preneur étudiant.

Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, les dispositions relatives aux baux de résidence principale s'appliqueront sauf les dispositions relatives à la durée du bail et à sa résiliation ainsi que celles régissant le droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué, qui ne s'appliqueront pas.

Si le preneur n'affecte pas le bail à sa résidence principale, les dispositions relatives au bail de droit commun s'appliqueront.

Bien entendu, ces deux corps de règles distincts s'appliqueront sans préjudice des règles spécifiques au bail d'étudiant. Quelles sont ces règles ?

- Sauf convention contraire, un bail de logement étudiant est présumé conclu pour une durée de douze mois. Les parties au bail pourront prévoir une durée inférieure à douze mois mais pas supérieure.
- Le bailleur peut mettre un terme au bail en cours, s'il notifie un congé au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Le preneur peut quant à lui mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé de deux mois.
- Les baux conclus pour une durée inférieure à trois mois ne peuvent être résiliés anticipativement. Aucun congé ne pourra être adressé ni par le bailleur ni par le preneur.
- Si le bail a été conclu ou prorogé pour une période de douze mois, et qu'à son échéance, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une nouvelle période de douze mois. Cette règle s'applique même si un congé a été notifié.
- Il sera loisible aux parties, lors de l'échéance de chaque triennat, de demander une révision du loyer.
- Lorsque le bail étudiant a été conclu pour une durée inférieure à douze mois, si le bailleur ne notifie pas de congé dans les délais requis et qu'à l'expiration du bail le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera présumé avoir été conclu pour une durée de douze mois.

- Le preneur peut mettre fin au bail de manière anticipée pour des justes motifs, par exemple en cas de renvoi de l'étudiant de son établissement d'enseignement, avec une indemnité d'un mois de loyer.

V. LE BAIL DE COLOCATION

L'ordonnance définit la **colocation** comme suit : « *la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur* ».

D'emblée, plusieurs éléments ressortent de cette définition :

- Les parties doivent — tout comme c'est le cas pour le bail d'étudiant — **consentir à l'application du régime juridique de la colocation.**
- Un **pacte de colocation** devra être signé entre les colocataires, « *afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat* ».
- La colocation est régie par un **contrat unique**, signé entre les preneurs et le bailleur. Ce contrat fera l'objet d'un avenant au moment de l'entrée dans la colocation d'un nouveau colocataire, comme on le verra.

C'est donc un régime volontaire.

Quelles sont les règles du régime de la colocation ?

- Si l'un des copreneurs affecte le bien à sa résidence principale, les dispositions des chapitres II (droit commun) et III (bail de résidence principale) s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques à la colocation et à l'exception des règles relatives à la résiliation du bail par le preneur.
- Si aucun copreneur n'affecte le bien à sa résidence principale, les dispositions du chapitre II (droit commun) s'appliquent sauf ce à quoi le régime spécifique à la colocation déroge.
- Les colocataires sont tenus **solidairement** vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.
- Quant aux parents qui se portent caution de leur enfant, ils prennent un engagement qu'ils doivent bien mesurer : c'est tous les colocataires qu'ils garantissent !

- Si l'ensemble des colocataires sont désireux de mettre fin au bail en cours, un congé signé **par chacun d'entre eux** doit être notifié au bailleur.
- Si un ou une partie des copreneurs sont désireux de quitter la colocation, il n'est pas mis fin au bail. Un congé de deux mois conditionne la sortie anticipée du bail, mais ce congé peut être notifié « *à tout moment* ». Le délai de préavis prend alors cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. En revanche, aucune indemnité ne sera due par le ou les colocataires sortants.
- Lorsque seul un colocataire met fin au bail, les autres colocataires doivent évidemment en être rapidement avertis. Pour cette raison, l'ordonnance précise que le locataire sortant devra notifier une copie du congé aux autres colocataires par un écrit ayant date certaine, simultanément à la notification du congé au bailleur.
- Lorsque la moitié des colocataires ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un congé de six mois adressé par courrier recommandé.
- Lorsqu'un colocataire souhaite quitter la colocation, pour être délié des obligations issues du bail et du pacte de colocation, il ne lui suffit pas de respecter les exigences prévues ci-avant. Le colocataire sortant doit trouver un remplaçant (compte tenu des modalités prévues dans le pacte de colocation). A défaut, il doit pouvoir démontrer qu'il a effectué une « recherche active et suffisante » en vue de trouver un nouveau colocataire. Le nouveau colocataire doit marquer son accord aux règles stipulées dans le pacte de colocation. Il doit également présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer. Si selon le bailleur et les colocataires non sortants, tout ou partie des exigences qui précèdent ne sont pas remplies, ces derniers auront la possibilité de refuser le nouveau colocataire, à la condition néanmoins d'invoquer de « justes et raisonnables motifs ».
- Les obligations futures dont le colocataire sortant se libère, s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'expiration du congé.
- Si l'ensemble des parties approuvent le nouveau colocataire, ce dernier devra signer un avenant au bail initial. Cette signature « *entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation* ». Le pacte pourra le cas échéant faire l'objet d'une renégociation sur certains aspects. Tant que l'avenant n'a pas été conclu, le colocataire sortant reste tenu des obligations qui lui incombent en vertu du bail mais également du pacte de colocation.
- Les colocataires doivent établir un pacte de colocation, « *afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat* ». Ce pacte est revêtu d'une force contraignante et est dès lors opposable entre colocataires, mais non au bailleur.

- Les colocataires seront libres d'enregistrer le pacte, ce qui lui conférera date certaine et garantira son opposabilité aux tiers.
- Que doit contenir le pacte ? L'ordonnance prévoit que le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun, et de ventiler les frais de réparation locative. L'ordonnance cite encore les points suivants :
 - La clé de répartition du loyer entre les colocataires,
 - La ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe,
 - La division des charges ayant trait à la vie en communauté (ménage, sortie des poubelles, relevé de la poste, horaires, ou autres),
 - Un inventaire des meubles et leur provenance,
 - Les questions relatives à la garantie locative,
 - La constitution d'une cagnotte contributive interne,
 - La prise en charge des assurances dont l'assurance incendie,
 - La prise en charge des contrats de fournitures (eau, électricité, gaz, internet, tv, téléphone, etc.),
 - La prise en charge des frais d'entretien et des réparations éventuelles, etc.

VI. L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL ET SOLIDAIRE

L'habitat groupé constitue une forme d'habitat collectif, pouvant notamment s'inscrire dans une optique sociale.

Des jeunes gens vont par exemple cohabiter avec des personnes âgées (transgénérationnel ou maison kangourou) et bénéficier d'un loyer réduit en échange de certains services prestés (courses, ménages, etc.).

Le législateur bruxellois met en avant les projets d'habitats groupés de type « habitat intergénérationnel et solidaire », lesquels font l'objet d'un chapitre à part entière (VI).

Le Code bruxellois du logement définissait déjà ces notions.

Un arrêté du Gouvernement pourra prévoir des mesures dérogatoires concernant la durée et les modalités de résiliation de ces types de baux et les conditions d'occupation.

VII. LE BAIL GLISSANT

Le bail glissant est un bail destiné à des personnes en état de précarité ou de fragilité et qui bénéficient d'un accompagnement social.

Ce bail est conclu pour une durée maximale de trois ans et doit faire l'objet d'un écrit, contenant indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celle du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, la date de prise de cours du bail, la durée du bail et les objectifs généraux poursuivis par la personne morale visée afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

Le Gouvernement bruxellois doit arrêter la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

Ces personnes morales peuvent, 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. Ces personnes morales assument à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficient des mêmes droits que ce dernier.

Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale visée 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. Le bailleur ne peut s'opposer à cette cession.

Le bail principal doit prévoir 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 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.

*

La présente contribution a pour seul but d'informer les membres de l'Institut professionnel des agents immobiliers et ne peut engager la responsabilité de l'Institut. Seules les dispositions légales et réglementaires dûment publiées au Moniteur belge ont valeur de texte authentique.