

Contrats

On y est : le bail a été régionalisé à Bruxelles !

Le 1^{er} janvier 2018 est entrée en vigueur l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale¹, dont les dispositions ont été intégrées dans le Code bruxellois du Logement.

L'ordonnance abroge et remplace les dispositions de la loi du 20 février 1991 sur le bail de résidence principale ainsi que certaines dispositions du droit commun du bail pour les biens situés sur l'une des dix-neuf communes. Ses dispositions s'appliquent aux baux conclus postérieurement au 1^{er} janvier 2018 et aux effets futurs des baux en cours.

Désormais, le Code bruxellois du Logement régit de manière impérative tous les baux portant sur un logement, à l'exclusion des hébergements touristiques (par exemple, Airbnb). À côté du régime commun applicable aux baux d'habitation en général, des règles spécifiques régissent le bail de résidence principale ainsi que les nouveaux régimes concernant le bail étudiant, le bail de colocation, l'habitat intergénérationnel et solidaire et le bail glissant.

Parmi les grandes modifications applicables à tous les baux d'habitation, l'on relève, au stade précontractuel, la précision des données exigibles par le bailleur pour un candidat preneur ainsi que de l'information précontractuelle à charge du bailleur. Autres changements notoires : l'exigence d'un écrit comprenant de nouvelles mentions obligatoires, l'exigence d'un projet de cession et de sous-location du bail, ainsi que de nouvelles règles en cas du décès du locataire. Le régime propre aux baux de résidence principale a surtout été modifié pour ce qui concerne les baux de courte durée.

La Région a mis à la disposition du public des supports d'information et des outils sur son site <http://logement.brussels>, parmi lesquels un modèle indicatif d'état des lieux², la liste non limitative de répartition des travaux d'entretien entre le bailleur et le locataire³, la fameuse grille indicative des loyers⁴ (<https://loyers.brussels>), ainsi que le formulaire de demande du label régional « logement étudiant de qualité »⁵.

Une chose est sûre, l'ordonnance n'a pas fini de faire parler d'elle. Elle laisse notamment un certain nombre de questions ouvertes : peut-on déduire un accord tacite du bailleur sur une sous-location dont il a reçu un projet, mais auquel il n'a pas réagi ? Le bailleur peut-il se passer de l'obtention d'un titre exécutoire pour « disposer librement des biens » du locataire décédé, comme le donne à penser l'ordonnance ? Que se passe-t-il en cas de maintien dans les lieux, sans opposition du bailleur, du locataire d'un bail d'une durée inférieure à 6 mois ? Sans oublier les discussions houleuses entourant l'élaboration d'un modèle-type de bail...

Gaëlle FRUY ■

Assistante à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

- 1 Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, M.B., 30 octobre 2017.
- 2 Arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle type d'état des lieux à valeur indicative, M.B., 6 novembre 2017, err., 28 novembre 2017.
- 3 Arrêté du 23 novembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du Logement, M.B., 8 décembre 2017.
- 4 Arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers, M.B., 6 novembre 2017, err., 29 novembre 2017.
- 5 Arrêté du 16 novembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité », M.B., 6 décembre 2017.