

Section 1^{re}

Champ d'application

SOUS-SECTION 1^{re}. DESCRIPTION

1. Encore émergente peut-être¹, une pratique locative des plus stimulantes a cours en Belgique depuis plusieurs années : le « bail glissant ». Par ce dispositif, le propriétaire rétif à l'idée de passer contrat directement avec un locataire en vulnérabilité sociale confie plutôt la gestion de son bien à une association qui assume à sa place le rôle de bailleur (et en assume les tracas). Surtout, l'association accompagne le preneur durant l'exécution du contrat et l'assiste dans l'accomplissement de ses obligations locatives. Si, au terme de cette sorte de temps d'épreuve, le locataire est jugé suffisamment apte, le bail « glisse » sur la tête du propriétaire et l'association se retire, laissant le preneur dans un rapport de face-à-face avec le bailleur². Pour le moins originale, cette relation triangulaire n'était point encadrée juridiquement jusqu'alors, ce qui explique peut-être l'audience par trop limitée du dispositif.

2. Ce mécanisme novateur, la Région wallonne lui a donné une consécration juridique (par une définition officielle insérée dans le Code de l'habitation durable³) aussi bien qu'un régime locatif *ad hoc*. Malgré qu'elles aient été introduites à la toute fin du processus législatif (par le biais d'un amendement parlementaire⁴ – inspiré directement⁵ par le texte bruxellois⁶), les règles du bail glissant figurent dans

-
1. Cf. l'expérience de l'A.S.B.L. Habitat service en région liégeoise, par exemple.
 2. Sur ce mécanisme, voir notamment N. BERNARD, « Les modes alternatifs de mise à disposition d'un logement : le bail glissant, la convention d'occupation précaire, l'habitat kangourou/intergénérationnel et le commodat », *Les droits de jouissance : questions choisies*, Limal, Anthemis, 2025, p. 201 et s. ; C. HÉLAS et C. ROUSSIEAU, « Le bail glissant en Région wallonne », *La régionalisation du bail*, sous la direction d'I. Durant et É. Beguin, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 193 et s. ; N. BERNARD, « Le bail glissant en Région bruxelloise », *Les Baux. Commentaire pratique* (ouvrage à feuillets mobiles), Malines, Kluwer, 2020, p. II.6.1.1.-1 à II.6.1.5.-2 ; N. BERNARD, « Le bail glissant en Région wallonne », *Les Baux. Commentaire pratique* (ouvrage à feuillets mobiles), Malines, Kluwer, 2020, p. II.6.2.1.-1 à II.6.2.5.-2 ; ainsi que S. LUX, « Le bail glissant : un (stimulant) mécanisme à consacrer, pérenniser et développer », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 361 et s.
 3. Art. 1^{er}, 38^o.
 4. Amendement déposé par des députés de la majorité le 27 février 2018, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n^o 985/12.
 5. « L'objectif est de répondre à l'association Habitat et Services qui souhaitait que soient mieux précisées les modalités du bail glissant », concède l'un des auteurs de l'amendement. « Cette démarche est également inspirée de l'ordonnance bruxelloise » (*C.R.A.C.*, Parl. w., Commission des pouvoirs locaux, du logement et des infrastructures sportives, 2017-2018, n^o 95, p. 66).
 6. Chapitre VII du titre XI du Code bruxellois du logement, inséré par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017. Voir sur cette ordonnance N. BERNARD (collab. V. Hanon de Louvet et D. Joly), *Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier (*Répertoire notarial*), 2026 ; N. BERNARD et D. JOLY, *Le bail d'habitation à Bruxelles*, Limal, Anthemis, 2022 ; N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier (*R.P.D.B.*), 2020 ; B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018.

le décret du 15 mars 2018 portant régionalisation du bail¹ sur le même pied² que la colocation³ et que le bail étudiant⁴.

Pour le surplus, notons qu'avant l'adoption du décret du 15 mars 2018, le Code wallon de l'habitation durable comportait déjà un article relatif au bail glissant⁵. Succincte, cette disposition n'a plus lieu d'être maintenant qu'un autre texte de niveau législatif (le chapitre VI dudit décret précisément) a déployé un régime considérablement plus étoffé, qui englobe et dépasse l'article originel. Il fallait donc abroger ce dernier, ce qui a été fait⁶.

3. De quelle nature juridique sont les règles relatives au bail glissant : supplétives ou impératives ? La réponse manque de clarté malheureusement. D'un côté, le bail glissant constitue une variante du bail de résidence principale⁷, lui-même doté d'une indubitable force impérative⁸. D'un autre, force est de constater avec Céline Hélas et Candice Roussieau que le chapitre VI (du décret du 15 mars 2018) ne contient pas l'équivalent des articles 74 et 84, lesquels parent d'un label impératif les dispositions relatives à la colocation et au bail étudiant respectivement⁹. Pour incongrue l'option puisse-t-elle paraître dès lors (eu égard notamment aux objectifs de réinsertion sociale assignés officiellement par la Région au dispositif), il paraît difficile de reconnaître à celui-ci davantage qu'une valeur supplétive ; ce, pour autant naturellement que les éventuelles dérogations contractuelles n'aboutissent pas à vider de sa qualification le bail glissant, soulignent opportunément les deux autrices.

1. Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018. Sur ce texte, cf. notamment N. BERNARD (collab. V. Hanon de Louvet et D. Joly), *Le bail d'habitation en Région wallonne*, Bruxelles, Larcier (*Répertoire notarial*), 2027 (à paraître) ; C. DE RUYT, *Le bail d'habitation à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre. Étude comparative*, Limal, Anthemis, 2024 ; N. BERNARD, D. JOLY et V. HANON de LOUVET, *Le bail d'habitation en Région wallonne*, Limal, Anthemis, 2024 ; C. DELFORGE et al., « Le bail d'habitation en Région wallonne et dans la Région de Bruxelles-Capitale », *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, Liège, Kluwer, 2022, p. 338 et s. ; N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2020, B. KOHL (dir.), *La réforme du bail en Région wallonne*, Bruxelles, Larcier, 2019, I. DURANT et É. BEGUIN (dir.), *La régionalisation du bail*, Bruxelles, Larcier, 2019 ; B. KOHL et C. BARÉ, « Réforme du bail en Région wallonne : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, La Charte, 2019, p. 51 et s. 9.

2. Chapitre VI.

3. Chapitre IV.

4. Chapitre V.

5. Art. 85septies : « Le Gouvernement arrête la liste des opérateurs immobiliers autorisés à conclure des baux glissants.

Sans préjudice des règles du Code civil, le contrat de bail glissant est établi dans un écrit contenant l'identité des parties au contrat, les objectifs à atteindre par le locataire au terme de l'accompagnement social, une clause de cession expresse du bail.

Le Gouvernement définit les modalités de conclusion du bail glissant, sa durée, les modalités d'évaluation de l'accompagnement social et les modalités de cession du bail ».

6. Art. 92, § 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

7. Art. 86, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

8. Art. 52, § 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

9. C. HÉLAS et C. ROUSSIEAU, « Le bail glissant en Région wallonne », *La régionalisation du bail*, sous la direction d'I. Durant et É. Beguin, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 1.

4. Commençons par la définition. Dans le sud du pays, on a défini le bail glissant comme un « bail d'habitation au sens du Décret relatif au bail d'habitation, conclu entre un bailleur et un des opérateurs immobiliers déterminés par le Gouvernement en vue d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct »¹.

5. Ce libellé appelle diverses remarques (au-delà du fait qu'il correspond adéquatement à la réalité de la pratique concernée). D'abord, le mécanisme est formellement réservé à des personnes « en état de précarité ». Le bail glissant n'est donc pas ouvert à tous ; du reste, le bénéficiaire est tenu de suivre un « accompagnement social », ce qui confirme l'orientation sociale d'un dispositif conçu avant tout pour des ménages en difficultés. À partir de quand, toutefois, un individu est-il en précarité sociale ? Le Code wallon de l'habitation durable ne le dit pas, malheureusement. Le piquant de l'affaire, c'est que le décret ayant inséré dans ledit Code la définition du bail glissant² est le même que celui qui, dans cet instrument toujours, a supprimé l'expression « en état de précarité sociale »³ ; autrement dit, le législateur renvoie expressément à une notion que, dans le même temps, il retire du Code ! Il faut dès lors se référer, aujourd'hui, à la classe qui a remplacé la formulation abrogée, à savoir les « ménages de catégorie 1 »⁴. Comme avant, cette catégorie (simplement rebaptisée) regroupe la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 10 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge), les personnes (unies ou non par des liens de parenté) qui vivent habituellement ensemble⁵ et dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 13 650 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge) ainsi que le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement. Ceci étant, les travaux préparatoires se départissent quelque peu de cette approche exclusivement pécuniaire, réintroduisant de ce fait quelque flottement : « Concernant le bail glissant, il ne s'agit pas seulement de viser la précarité de revenus au sens des ménages de catégorie 1, mais aussi une précarité psychique, raison pour laquelle la notion de 'personne en état de précarité' est conservée »⁶.

1. Art. 1^{er}, 38°, du Code wallon de l'habitation durable.

2. Art. 1^{er}, n), du décret du 1^{er} juin 2017 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, *M.B.*, 18 juillet 2017 ; il s'agit bien du point « n) » de cet article (malgré ce que *Jura* renseigne), malgré qu'il n'existe pas de « m) ».

3. Art. 1^{er}, i), du décret du 1^{er} juin 2017.

4. Art. 1^{er}, 29°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

5. Au sens de l'art. 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

6. Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, rapport présenté au nom de la Commission des pouvoirs locaux, du logement et des infrastructures sportives, *Doc.*, Parl. w., 2016-2017, n° 773/9, p. 25.

Deuxième remarque : seuls des acteurs disposant d'une autorisation officielle sont habilités à faire du bail glissant (dans le cadre du Code wallon de l'habitation durable à tout le moins). Il doit s'agir, concrètement, d'un des « opérateurs immobiliers » existants¹, lesquels sont énumérés de façon limitative : « un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, la Société wallonne du Crédit social »². Et encore, au sein de ce groupe (passablement vaste il est vrai), les acteurs habilités à conclure un bail glissant doivent avoir été préalablement « déterminés par le Gouvernement »³ ; notons cependant que le législateur reste en défaut de préciser les critères présidant à cette sélection.

Par ailleurs, c'est le véhicule juridique (classique) de la location/sous-location qui est privilégié pour le bail glissant, alors qu'on aurait pu songer par exemple au mandat de gestion, d'application dans le secteur des agences immobilières sociales⁴ (auxquelles le bail glissant fait incontestablement écho)⁵ ; il est vrai que, au moment de l'insertion dans le Code de la définition du bail glissant⁶, le décret wallon sur le *bail d'habitation* était déjà en préparation, dont on savait qu'il réserverait une place au bail glissant. Dans un registre similaire, on notera que le mécanisme de la cession de bail a été retenu pour incarner juridiquement le glissement⁷ ; la novation, toutefois, avait ses partisans aussi.

Enfin, le bail et le sous-bail s'inscrivent impérativement dans le régime du bail de résidence principale⁸. À la réflexion, avec ce chapitre sur le bail glissant, le législateur wallon n'a pas véritablement instauré un régime locatif nouveau (ce qu'il a fait pour la colocation et le bail de logement étudiant par exemple). On a plutôt affaire ici à une déclinaison du bail de résidence principale, dont la particularité (unique ?) tient dans cette possibilité de glissement.

6. Chargé d'une mission d'énumération des acteurs habilités à mobiliser le bail glissant⁹, l'Exécutif wallon a fait diligence. Par arrêté pris le 5 juillet 2018, il a bien voulu citer « les personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail

1. Art. 1^{er}, 38°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

2. Art. 1^{er}, 23°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

3. Art. 1^{er}, 38°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

4. Art. 193, § 1^{er}, al. 2, du Code wallon de l'habitation durable.

5. Pour une comparaison des deux modes de mise à disposition du bien, voir N. BERNARD, « Agences immobilières sociales : de la validité d'un contrat de bail portant sur un bien déclaré insalubre et du type de contrat la reliant au propriétaire », obs. sous Civ. Bruxelles, 30 octobre 2014, *Jurimpratique*, 2015/3, p. 354 et s.

6. Art. 1^{er}, n), du décret du 1^{er} juin 2017 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, *M.B.*, 18 juillet 2017.

7. Voir *infra* section 2, sous-section 3, § 4.

8. N'oublions toutefois pas que le régime du bail de résidence principale, parce qu'il est spécifique (comme la colocation et le bail de logement étudiant), ne s'applique jamais seul ; il est toujours accompagné du régime du droit commun, qui règle tous les points non abordés par le bail de résidence principale.

9. Art. 1^{er}, 38°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

glissant »¹ ; il avait déjà rédigé un modèle type de bail glissant². On a là les sociétés de logement de service public³, les agences immobilières sociales et les associations de promotion du logement⁴, les centres publics d'action sociale ainsi qu'un dernier groupe composé comme suit : les centres de service social, les épiceries sociales, les restaurants sociaux, les services de médiations de dettes, les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les maisons d'hébergement de type familial, les abris de nuit, les services d'insertion sociale, les relais sociaux, les organismes socio-sanitaires privés des relais sociaux, les services et dispositifs d'accompagnements des violences entre partenaires et des violences fondées sur le genre, les services d'aide et de soins aux personnes prostituées, les maisons arc-en-ciel, les services de logement supervisés, les services de logements encadrés novateurs, les services résidentiels pour adultes, les services résidentiels pour jeunes, les initiatives locales d'intégration des personnes étrangères et d'origine étrangère, les associations de santé intégrée, les centres de planning, les conventions de revalidation fonctionnelle, les hôpitaux, les initiatives d'habitations protégées, les maisons de soins psychiatriques, les plates-formes de concertation en santé mentale, les services et réseaux agréés d'aide et de soins spécialisés en assuétudes, les services de santé mentale, agréés ou subventionnés en vertu du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé (partie décrétale)⁵.

Cette (longue) liste inspire trois commentaires. D'abord, des opérateurs potentiels de départ (mentionnés dans le décret sur le bail), le législateur n'a retenu « que » la société de logement de service public, l'agence immobilière sociale et l'association de promotion du logement, écartant dès lors le pouvoir local (sauf à considérer que le CPAS répond à cette définition), la régie autonome, la Société wallonne du logement, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie ainsi que la Société wallonne du Crédit social.

1. Art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 fixant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 3 octobre 2018.
2. Annexe 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles types de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.
3. Celles qui visées au chapitre 2 du Titre II du Code wallon du logement et de l'habitat durable.
4. Cf. l'art. 191 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.
5. Art. 3, 1° à 4°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018.

II.6.2.1. – CHAMP D'APPLICATION

Ensuite, et plus fondamentalement, les acteurs ressortissant de la quatrième et dernière catégorie de l'arrêté du 5 juillet 2018¹ ne semblent *pas* pouvoir revendiquer la qualité d'opérateur immobilier public². D'aucuns pourront toujours soutenir que le vocable « opérateur immobilier » dans la définition du bail glissant doit être pris dans son sens usuel et ne pas renvoyer nécessairement à l'acception officielle qu'en donne le législateur. L'argument peine cependant à convaincre, s'agissant de deux dispositions enchâssées dans le même instrument normatif (le Code wallon de l'habitation durable) et, plus précisément encore, dans le même article³.

Enfin, on s'était pris à espérer, avant l'adoption de l'arrêté du 5 juillet 2018, que le Gouvernement ne dresse pas comme tel un répertoire d'heureux élus ; il aurait gagné plutôt à faire preuve de bonne gouvernance en édictant les critères objectifs d'attribution et en lançant parallèlement un appel à candidatures. Telle est, du reste, la méthodologie qui a été instituée à Bruxelles pour désigner les personnes morales autorisées à introduire une action en cessation contre le propriétaire d'un logement inoccupé⁴. Tel n'a pas malheureusement pas été le cas ici.

SOUS-SECTION 2. MENTIONS OBLIGATOIRES

7. Tout bail d'habitation doit contenir une série de mentions obligatoires, comme l'identité des parties contractantes, la date de prise du cours du contrat, la désignation de toutes les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, le montant du loyer hors charges, l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes, etc.⁵. Pour être valable, toutefois, la convention passée dans le cadre du bail glissant doit comporter en sus une série de mentions précises, destinées notamment à dissiper toute incertitude – voire

1. À savoir « les centres de service social, les épiceries sociales, les restaurants sociaux, les services de médiations de dettes, les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les maisons d'hébergement de type familial, les abris de nuit, les services d'insertion sociale, les relais sociaux, les organismes sociosanitaires privés des relais sociaux, les services et dispositifs d'accompagnements des violences entre partenaires et des violences fondées sur le genre, les services d'aide et de soins aux personnes prostituées, les maisons arc-en-ciel, les services de logement supervisés, les services de logements encadrés novateurs, les services résidentiels pour adultes, les services résidentiels pour jeunes, les initiative locale d'intégration des personnes étrangères et d'origine étrangère, les associations de santé intégrée, les centres de planning, les conventions de revalidation fonctionnelle, les hôpitaux, les initiatives d'habitations protégées, les maisons de soins psychiatriques, les plates-formes de concertation en santé mentale, les services et réseaux agréés d'aide et de soins spécialisés en assuétudes, les services de santé mentale, agréés ou subventionnés en vertu du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé – Partie décrétable » (art. 3, 4^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018).

2. Qualité définie, pour rappel, de la façon suivante : « un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, la Société wallonne du Crédit social » (art. 1^{er}, 23^o, du Code wallon du logement et de l'habitat durable).

3. Les 23^o et 38^o de l'art. 1^{er}.

4. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 2010 relatif à l'agrément d'associations visé au chapitre V du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, *M.B.*, 31 décembre 2010. Cf. aussi l'art. 22 du Code bruxellois du logement.

5. Voir, pour une présentation exhaustive, l'art. 3, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

appréhension – dans le chef du bailleur. Ainsi, le bail glissant est censé renseigner l'identité du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué ainsi que les « objectifs généraux » poursuivis par la personne morale (afin que cette dernière puisse « s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal »)¹.

8. Une question reste en suspens : le présent article 85, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018 vise-t-il le bail principal (passé entre le bailleur et la personne morale en question), le sous-bail (conclu entre cette dernière et l'occupant bénéficiaire de l'accompagnement social)... ou les deux ? Cette dernière solution semble devoir l'emporter, dans la mesure où la disposition en question énonce de manière extensive : « *Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre [...]* »². Par ailleurs, elle évoque en finale la figure spécifique du « bail principal » (à propos de l'aptitude du sous-locataire à le reprendre à son compte), ce qui donne à penser que l'expression « tout bail » recouvre, elle, une réalité plus large.

SOUS-SECTION 3. EN CAS DE GLISSEMENT

9. Quel régime appliquer au jour où s'opère le glissement (et où le sous-locataire reprend le bail principal à son compte) ? Le chapitre sur le bail glissant « n'est plus applicable »³, explique le texte wallon, ce qui semble cohérent avec la volonté des autorités de responsabiliser le preneur une fois qu'il a fait ses preuves et, concrètement, de le soumettre alors au régime standard.

Il ne faut toutefois pas lire cette disposition comme annonçant un changement radical dans le régime locatif *in se* au jour du glissement car, même avant, bail et sous-bail sont *déjà assujettis* au régime du bail de résidence principale ; ils le sont depuis le début, du reste⁴. Alors, quel(s) changement(s) juridique(s) apporte exactement le glissement ? Le sous-locataire – devenu locataire principal – ne doit plus suivre l'accompagnement social.

1. Art. 85, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

2. Souligné par nous.

3. Art. 85, § 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. Art. 86, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

II.6.2.1. – CHAMP D’APPLICATION

Section 2

Mécanisme

SOUS-SECTION 1^{re}. LOCATION ET SOUS-LOCATION SIMULTANÉE

1. On entre ici dans les ressorts techniques du bail glissant. Comme dans le régime normal de la sous-location¹, le locataire (ici une association) doit obtenir « l'accord exprès » du bailleur pour donner en sous-location le bien loué².

On imagine aisément toutefois, s'agissant d'un mécanisme inédit et impliquant une personne tenue de suivre un accompagnement social, que l'accord du bailleur ne sera pas aisé à obtenir. Encore que, précisément, la présence de la personne morale tierce (qui bénéficie par surcroît d'un agrément officiel de la part de la Région wallonne³) est de nature à lever certaines craintes.

2. On note néanmoins certaines divergences avec le régime classique de la sous-location.

D'abord, l'accord du bailleur doit être « exprès »⁴.

Ensuite, le sous-bail doit se conclure « simultanément » (au bail principal)⁵, et pas après. La personne morale ne passe donc contrat avec le bailleur que lorsque le projet est mûr (et l'utilisateur déjà connu). Cette contemporanéité a-t-elle été conçue pour donner au bailleur un droit de regard sur le choix du sous-preneur (puisque celui-là pourrait refuser de signer le bail principal si celui-ci ne lui convient pas) ? On ne saurait l'exclure. Il semble de bonne politique en tous cas de porter d'emblée à la connaissance du sous-preneur le contenu du bail principal, pour la raison simple que l'intéressé sera peut-être appelé un jour à l'endosser⁶.

Troisième dissemblance : l'opérateur, preneur principal (dit aussi preneur intermédiaire), est expressément tenu « responsable du suivi » de la personne qu'il installe à titre de sous-locataire dans les lieux⁷. Il ne s'agit donc aucunement de lâcher dans la nature (pour ainsi dire) le sous-preneur ; pour faire advenir une véritable chance de glissement, la personne morale doit accompagner l'occupant au jour le

1. Art. 47, al. 1^{er} et 60, § 1^{er}, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

2. Art. 86, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

3. Art. 85, § 1^{er}, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018 et art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 fixant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 3 octobre 2018.

4. Art. 86, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018. Comp. avec les art. 47, al. 1^{er} et 60, § 1^{er}, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

5. Art. 86, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

6. B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 162 et s. Voir aussi C. HÉLAS et C. ROUSSIEAU, « Le bail glissant en Région wallonne », *La régionalisation du bail*, sous la direction d'I. Durant et É. Beguin, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 193.

7. Art. 86, § 1^{er}, *in fine*, du décret wallon du 15 mars 2018.

II.6.2.2. – MÉCANISME

jour, aux fins de lui faire recouvrer (ou acquérir) une série de réflexes de bonne gestion d'un logement.

SOUS-SECTION 2. LA PERSONNE MORALE

3. Comme preneuse intermédiaire, l'association assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier¹. Cette règle est éminemment logique dans le cadre de la sous-location ; du reste, elle fait écho à cette disposition du droit commun du bail suivant laquelle « le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article »².

Comment interpréter alors ce qui semble être une redondance (rappelons que bail de résidence principale et droit commun gouvernent déjà le bail glissant³) ? Les présents articles peuvent être vus ici comme une sorte d'avertissement adressé à la personne morale : en cas de défaillance de la part de l'individu qu'elle a choisi (et qu'elle accompagne), elle doit continuer de garantir au bailleur le paiement du loyer et l'entretien du logement en bon père de famille, entre autres obligations. L'association « assume », dans tous les sens du terme ; mais, en contrepartie, elle jouit des mêmes droits que ceux du bailleur (principal).

SOUS-SECTION 3. DU GLISSEMENT

4. Le glissement est au cœur du mécanisme du (logiquement nommé) bail glissant et en constitue l'élément saillant, raison pour laquelle on approfondit le propos ici.

§ 1^{er}. Responsable du glissement

5. Comment s'opère le glissement ? Comme indiqué dans la définition même du bail glissant⁴, le contrat glisse « à l'issue de [l']accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints »⁵. Le texte ne précise malheureusement pas l'identité de l'individu ou de l'organisme chargé de cette évaluation.

La logique même du bail glissant, toutefois, désigne l'association. N'est-elle pas déjà en charge de l'accompagnement social du sous-locataire ? N'est-elle pas la seule, par ailleurs, à être en relation juridique avec ce dernier (comme sous-bailleur) ? Personne ne semble donc mieux indiqué pour porter cette appréciation que l'association.

1. Art. 86, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

2. Art. 47, al. 8, du décret wallon du 15 mars 2018 (ainsi que l'art. 49, al. 2, du même décret).

3. Voir *supra*, Section 1^{re}, sous-section 1^{re}.

4. Art. 1^{er}, 38^o, du Code wallon de l'habitation durable.

5. Art. 1^{er}, 38^o, du Code wallon de l'habitation durable. Cf. aussi l'art. 86, § 3, al. 1^{er}, *in limine*, du décret wallon du 15 mars 2018.

Au demeurant, « le bailleur ne peut s'opposer » au glissement, prévient le décret¹ ; au risque d'être insistant ou redondant, celui-ci ajoute (ailleurs) que le glissement s'opère « sans nouvel accord du bailleur »². Convergentes, ces formules attestent à suffisance de la mise hors-jeu du bailleur quant à la décision de faire glisser le bail... et quant à l'appréciation même des progrès du sous-preneur, en amont. Ce qui confirme *a contrario* la responsabilité de l'association. On attendait des travaux préparatoires wallons³ qu'ils lèvent tout doute ; particulièrement peu loquaces sur le thème du bail glissant, ils n'en disent mot malheureusement. Les travaux préparatoires du mécanisme bruxellois sont plus diserts : « seule la personne morale en charge du suivi social peut apprécier la satisfaction des objectifs par le sous-locataire »⁴.

6. Il en résulte toutefois un risque, dont le législateur wallon n'a peut-être pas pris l'exacte mesure : l'association, de ce fait, est juge et partie. D'un côté, elle s'emploie à suivre le sous-locataire au jour le jour et à l'aider au mieux ; d'un autre, elle doit l'évaluer et, le cas échéant, le sanctionner (en refusant le glissement). Une certaine situation d'inconfort pourrait en naître. Déjà que l'association est la bailleresse de l'individu accompagné...

En tous cas, ce porte-à-faux est susceptible de rebuter les travailleurs sociaux attachés à leur indépendance et rétifs au mélange des genres. Au minimum, leur crédibilité vis-à-vis des sous-preneurs pourrait s'en trouver affectée.

§ 2. Critères de fond du glissement

7. Le décret wallon du 15 mars 2018 apporte des explications complémentaires sur les critères de fond présidant à la décision de faire glisser le bail ou pas. Il explique ainsi comment il faut comprendre la phrase suivant laquelle l'intéressé doit avoir « atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail » ; il entend par là « un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal »⁵, entre autres⁶. Lacunaires sur le sujet du bail glissant, les travaux préparatoires⁷ n'apportent cependant aucune autre précision. À nouveau, les travaux préparatoires du dispositif bruxellois se montrent davantage loquaces : « Ces objectifs peuvent notamment viser une autonomisation financière de l'individu », observe ainsi l'auteur du texte. « Le niveau de celle-ci devra en toute hypothèse correspondre à un niveau suffisant permettant à terme au sous-locataire

1. Art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

2. Art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

3. Notamment, la « justification » de l'amendement déposé par des députés de la majorité le 27 février 2018, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n° 985/12.

4. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 76.

5. Art. 87, § 2, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

6. Cf. le « dont » mobilisé par l'art. 87, § 2, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

7. Entre autres, la « justification » de l'amendement déposé par des députés de la majorité le 27 février 2018, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n° 985/12.

d'assumer la charge financière que représentera son engagement contractuel avec le propriétaire, lorsque le bail aura glissé. Ces objectifs pourront également concerner le sevrage d'une personne atteinte d'une addiction de quelque nature que ce soit (narcoleptiques, jeux de hasard, ou autre). De même, la réinsertion globale d'un ancien détenu au sein de la société pourrait également être poursuivie »¹.

§ 3. *Moment du glissement*

8. Un autre point doit être soulevé, concernant le *moment* cette fois du glissement. C'est qu'on ne fait pas glisser le bail n'importe quand : au-delà du fait qu'il faut naturellement laisser le temps au sous-preneur de faire ses preuves, l'ordonnance institue trois moments précis pour ce faire : « au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail »² (dont on verra ci-après qu'il a une durée de trois ans³). Du reste, c'est ce que mentionne la « clause de cession expresse » obligatoirement insérée dans le bail principal⁴.

9. Fort bien, si ce n'est qu'ailleurs, le décret dispose que la personne morale ayant signé le bail principal est libre le céder au sous-locataire « *deux mois avant* l'expiration de la première et de la deuxième année du bail »⁵. Comment résoudre la contradiction (au terme d'une année ou deux mois avant) ? En admettant, dans le silence (fâcheux) des travaux préparatoires, que cette dernière disposition vise non pas le glissement proprement dit mais la phase d'évaluation des aptitudes du sous-preneur, ce qui est différent.

Que se passe-t-il maintenant au cours de la *troisième* année ? Si on en arrive là (ce qui suppose que les deux premières évaluations se sont conclues de manière non probante), l'association doit avancer son évaluation annuelle et décider « au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail » si le sous-preneur a satisfait ou pas aux objectifs⁶.

§ 4. *Forme juridique du glissement*

10. Quelle forme juridique, enfin, revêt le glissement ? Le bail (de résidence principale conclu entre le bailleur et l'association) est « cédé » au sous-locataire, en ce cas ; par suite, ce dernier « devient le locataire principal et direct du bailleur »⁷.

Le choix du mode indicatif (le bail « est cédé ») en lieu et place du conditionnel, par exemple, confère au glissement un caractère d'automatisme ; dès que

1. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 76.

2. Art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

3. Section 3, sous-section 1^{re}, n° 2.

4. Art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

5. Art. 87, § 2, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018, souligné par nous.

6. Art. 87, § 2, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

7. Art. 86, § 3, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 (couplé à l'art. 87, § 2, al. 2, *in fine*, dudit décret).

l'association estime le sous-preneur capable, le bail principal *doit* échoir à ce dernier. Pas question de prolonger cette situation hybride au-delà du temps qu'il faut ; dans une logique de réinsertion sociale, l'occupant doit quitter cette sorte de sous-statut sitôt que la personne morale le juge apte.

Quoi qu'il en soit, « une fois la cession opérée, [l'association] ne répond plus du respect, par le nouveau preneur principal, de ses obligations », explique Vincent Defraiteur (à propos du système bruxellois, identique sur ce point¹) ; « il n'existe donc pas de solidarité entre cédant et cessionnaire »².

11. Conséquence : non seulement le bailleur n'est-il pas autorisé à jouer un quelconque rôle dans la décision de faire glisser le bail (qui incombe exclusivement à l'acteur associatif), mais il lui est interdit de contester celle-ci. Pour rappel, « le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale »³, et le glissement s'opère « sans nouvel accord du bailleur »⁴. En cela, le bail glissant constitue une claire « dérogation »⁵ au régime standard de la cession du bail⁶.

Un danger en découle : cette absence complète de pouvoir décisionnel dans le chef des bailleurs pourrait décourager certains d'entre eux de s'engager dans la voie du bail glissant. À la base, déjà, ils n'ont pas reçu de droit de veto sur la personne du sous-preneur... Être entièrement tributaire d'une décision extérieure (et obligé d'affronter en face-à-face un locataire qu'on n'a pas choisi, à un moment qu'on n'a pas choisi) achève ce sentiment de démaîtrise. L'effectivité même du dispositif est en cause ici. Au minimum, les autorités devront déployer une fine pédagogie pour vanter auprès des bailleurs potentiellement intéressés le bien-fondé du dispositif et leur faire accepter cette triple dépossession (quant à la sélection de l'occupant, quant à l'appréciation des progrès de celui-ci et quant au glissement lui-même).

1. Comme sur nombre d'autres.

2. V. DEFRAITEUR, « Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale. L'ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code bruxellois du logement », *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, La Charte, 2019, p. 111.

3. Art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. Art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

5. Art. 86, § 3, al. 2, *in limine*, du décret wallon du 15 mars 2018.

6. Art. 49, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

II.6.2.2. – MÉCANISME

Section 3

Durée

SOUS-SECTION 1^{re}. DURÉE DU BAIL PRINCIPAL ET DU SOUS-BAIL AVANT GLISSEMENT ÉVENTUEL

1. Si un processus de réinsertion sociale prend fatalement un certain temps, il faut aussi mettre des balises temporelles à l'expérimentation. Après un certain délai, de toute façon, l'association aura une vue suffisamment claire sur les chances du sous-locataire d'assumer la relation locative de manière autonome. Il faudra soit faire évoluer (glisser) le sous-preneur vers le haut, soit terminer le bail et laisser sa chance à un autre. Sans compter qu'au-delà d'une certaine période, le statu quo (avec l'intercession de l'association) pourrait s'apparenter à de l'assistanat.

2. Aussi, le décret¹ enserme dans une durée (maximale) de trois ans le bail principal et le sous-bail, dont cette législation ne dit d'ailleurs pas qu'ils sont prorogeables (ce qui incline à croire qu'ils ne le sont pas). Ces trois ans incarnent cependant une *limite* (supérieure), pas une durée imposée. Rien n'empêche dès lors les parties de privilégier une durée plus courte.

3. *Quid* si le bail n'a toujours pas glissé à l'échéance du contrat (c'est-à-dire si une réponse négative a été donnée par l'association à chacune des trois évaluations annuelles²) ? Cela ne signifie pas nécessairement l'expulsion du sous-preneur ; en ce cas, en effet, le bail ne saurait être « prorogé »³. Pour un motif analogue, l'association paraît infondée à tirer argument de son maintien dans les lieux (sans opposition du bailleur ou sans congé) pour postuler la transformation rétroactive du contrat de courte durée en bail de neuf ans⁴ – possibilité admise dans le chef du locataire standard⁵.

SOUS-SECTION 2. DURÉE DU BAIL APRÈS GLISSEMENT

4. Sur un point, une importante interrogation subsiste dans la législation wallonne : quelle est la durée du bail une fois cédé ? Si les parlementaires se sont inspirés du texte applicable en Région de Bruxelles-Capitale, ils ont omis manifestement de

1. Art. 87, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

2. Le texte institue en effet trois moments précis pour faire le bilan sur les progrès du locataire : « au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail » (art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018).

3. Art. 87, § 2, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. Cf. B. KOHL et C. BARÉ, « Réforme du bail en Région wallonne : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, La Charte, 2019, p. 80.

5. Sur pied de l'art. 55, § 6, al. 6, du décret wallon du 15 mars 2018.

II.6.2.3. – DURÉE

reprendre ce point du régime bruxellois. Là, dans l'hypothèse d'un glissement, les choses sont claires : « le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur », attendu que « dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer »¹.

Avouons-le, on cherche en vain la raison qui a poussé les autorités du sud du pays à ignorer ce volet (pourtant crucial) du dispositif bruxellois. Et, en l'absence de toute précision dans les travaux préparatoires² (très largement elliptiques sur la thématique du bail glissant en général), on se perd en conjectures. S'agit-il d'un simple oubli de la part du législateur ? Ou d'une volonté assumée d'écarter la solution bruxelloise ? L'importation de celle-ci dans le décret, en tous cas, n'aurait posé aucun problème dès lors que, dans la même hypothèse du maintien du preneur à l'échéance du contrat sans opposition du bailleur ni congé, le texte wallon organise lui aussi une transformation rétroactive du bail de résidence principale de courte durée en convention de neuf³ (et aménage une solution approchante⁴ avec le bail étudiant de moins de douze mois – dans une situation identique du maintien du preneur⁵).

5. Il y a plus préoccupant : le législateur wallon n'a rien prévu à la place. On est bel et bien en présence dès lors d'un « angle mort » dans le décret, plus que fâcheux. Partant, on ne voit rien dans le texte qui pourrait fonder, en droit, un(e) quelconque prorogation/prolongation/renouvellement du bail après glissement. La chose, ne le cachons pas, nous paraît extrêmement problématique... et, sur le plan du fond, peut passer pour absurde. C'est que, rappelons-le, l'institution du bail glissant prend obligatoirement fin après trois ans au plus tard (tant le bail principal que la sous-location)⁶. Quel temps resterait-il alors au preneur qui aurait démontré pourtant son aptitude à gérer seul une relation locative ? Et comment, avec cette faible perspective de pérennité dans le bien loué, motiver le sous-locataire à satisfaire (avant glissement) à ses obligations tirées du bail et de l'accompagnement social ? La période restant à courir risque en tous cas d'être réduite à portion congrue si l'évaluation des progrès du sous-locataire a lieu à la fin de la deuxième année ; et rappelons à cet égard que le bail glissant peut avoir une durée *inférieure* à trois ans⁷. Sans compter que le décret lui-même perdrait totalement de son sens en pareille hypothèse, lui qui évoque *expressis verbis* une possibilité de cession du bail « au terme de [...] la troisième année »⁸ (c'est-à-dire à un moment où, de toute manière, le bail glissant s'arrête) !

1. Art. 265, § 3, du Code bruxellois du logement.

2. Notamment, la « justification » de l'amendement déposé par des députés de la majorité le 27 février 2018, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n° 985/12.

3. Art. 55, § 6, al. 6, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. Car, ici aussi, le bail est réputé alors avoir été conclu pour une année (plutôt que pour neuf ans).

5. Art. 80, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

6. Art. 87, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

7. Cf. l'adjectif « maximale » associé à cette durée par l'art. 87, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

8. Art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

A minima, voilà une singulière manière de responsabiliser le preneur et d'en récompenser « l'autonomie »¹. Un résultat positif ponctuant l'évaluation des aptitudes du locataire doit, en bonne logique, conduire à stabiliser le séjour de celui-ci. C'est la philosophie même du système, nécessairement basé sur la perspective d'une « gratification » pour l'occupant. Si ce dernier est jugé suffisamment indépendant, il doit pouvoir voler de ses propres ailes.

6. Une piste de solution est néanmoins envisageable (pour étirer en quelque sorte le bail une fois « glissé »)². Puisqu'il s'agit – avant comme après le glissement – d'un bail de résidence principale de courte durée, il suffit aux parties de s'abstenir de donner congé à l'échéance pour, automatiquement, transformer (rétrospectivement) le contrat de trois ans ou moins en convention de neuf ans³.

SOUS-SECTION 3. LA QUESTION DE LA RÉSILIATION

§ 1^{er}. À l'échéance

7. Le décret du 15 mars 2018 autorise les associations à « résilier » le bail au terme de la troisième année lorsqu'elles constatent que « les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints »⁴. Il faut entendre par là qu'elles ont le droit de donner congé à l'échéance du contrat de trois ans si elles estiment que l'expérience a échoué.

Stricto sensu, cette disposition n'était pas nécessaire, puisque le régime du bail de résidence principale – sur lequel se greffe le bail glissant – autorise déjà les parties à le faire⁵... ce qui semble le minimum d'ailleurs. Du reste, pourquoi avoir réservé ce droit aux « personnes morales » et à elles seules⁶ ? Les bailleurs et les sous-locataires n'ont-ils pas aussi des droits et des intérêts à faire valoir quant à la terminaison (ou non) de la relation juridique ?

Ou alors cette disposition signifie-t-elle *a contrario* qu'une évaluation négative menée en cours de contrat (et pas à la fin) ne saurait emporter dissolution du sous-bail, elle ? il faudrait laisser à l'intéressé le temps de s'adapter et de faire ses preuves, autrement dit. Cette hypothèse semble la plus plausible au vu de la philosophie même du bail glissant. Ce n'est qu'à la fin du bail de trois ans qu'on décidera le cas échéant d'y mettre fin. Avant, un échec dans l'acquisition des aptitudes requises n'a pas de conséquence autre que le refus du glissement ; en toute hypothèse, le bail continuera jusqu'à son terme (lequel peut être inférieur à trois ans, rappelons-le⁷).

1. Art. 87, § 2, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

2. Cf. C. HÉLAS et C. ROUSSIEAU, « Le bail glissant en Région wallonne », *La régionalisation du bail*, sous la direction d'I. Durant et É. Beguin, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 199.

3. Par application de l'art. 55, § 6, al. 6, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. Art. 88, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

5. Art. 55, § 6, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

6. Art. 88, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

7. Cf. l'adjectif « maximale » associé à la durée par l'art. 87, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

§ 2. *Anticipée*

8. Dans ce registre de la résiliation, mais sous le mode anticipé cette fois, une dernière réflexion doit encore prospérer : nulle part le législateur n'a-t-il retranché du régime du bail de résidence principale (applicable au bail glissant on l'a dit¹) les règles relatives à la dissolution du contrat avant terme ; pour rappel, le bail de trois ans autorise désormais une telle opération (à l'initiative du preneur comme du bailleur)². Et pas davantage le chapitre sur le bail glissant n'énonce-t-il des règles spécifiques de résiliation anticipée qui viendraient supplanter les prescriptions générales. Il faut théoriquement conclure de ces éléments que les facultés traditionnelles de résiliation anticipée valent *aussi* dans le présent contexte.

9. On peine à croire cependant que telle ait pu être l'intention des autorités wallonnes. Admettre que le bailleur puisse mettre fin à tout moment au bail (certes pour occupation personnelle et après la première année³) alors que l'essai est toujours en court reviendrait à court-circuiter celui-ci et à priver d'effet le principe même du test ; et penser que, de son côté, l'association serait libre de se retirer quand elle veut, abandonnant par-là à son sort le sous-preneur (qu'elle est censée accompagner de près), n'a pas plus de sens. En revanche, accorder au *sous-locataire* une telle possibilité de résiliation s'envisage davantage⁴.

Peut-être, précisément, est-ce le sens de l'article 88, § 2, du décret : en ne réglant formellement *que* la question de la résiliation à l'échéance, ses auteurs auraient voulu faire passer le message suivant lequel, *durant le contrat* cette fois, aucune résiliation (anticipée) n'est possible dans le chef du bailleur ou de la personne morale. Quoi qu'il en soit, un fâcheux clair-obscur règne ici, qui appelle instamment une intervention législative.

1. Voir *supra*, Section 1^{re}, sous-section 1^{re}.

2. Art. 55, § 6, al. 4 et 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

3. Art. 55, § 6, al. 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. B. KOHL et C. BARÉ, « Réforme du bail en Région wallonne : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, La Charte, 2019, p. 105 et 106.

Section 4

L'accompagnement social

SOUS-SECTION 1^{re}. SUIVI DU SOUS-LOCATAIRE PAR L'ASSOCIATION

1. Le décret wallon du 15 mars 2018 dédie un paragraphe à la question de l'accompagnement social prodigué dans le cadre du bail glissant au sous-locataire. Ainsi, c'est un « suivi social régulier » que l'association est tenue d'assurer ; et ce, « tout au long de la durée du bail »¹. Il est vrai que la réinsertion (durable) de personnes vulnérables est une entreprise au long cours et ne se réussit que si l'accompagnement est nourri et continu².

SOUS-SECTION 2. INFORMATION DU BAILLEUR

2. On l'a dit aussi, le bailleur n'a de droit de regard ni sur le choix du sous-preneur, ni sur la décision de faire glisser le bail (ou non). Pourtant, il peut s'avérer intéressant pour le bailleur d'être tenu au courant de l'évolution de la personne qui occupe son bien car, un jour, il lui fera face, peut-être. Aussi, le décret a instauré un protocole d'échange de renseignements avec l'association : celle-ci « informe le bailleur [...] quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal »³.

Et volonté d'impliquer le bailleur il y a d'autant plus que les textes régionaux ont veillé expressément à organiser ce transfert de renseignements « préalablement » à la prise de décision sur le glissement⁴. Manifestement, on a voulu permettre au bailleur de peser sur cette décision, en le dotant de toutes les informations nécessaires en temps utile.

3. En quoi, concrètement, peut consister l'information dont question ? Singulièrement peu diserts sur le thème du bail glissant, les travaux préparatoires wallons n'en disent mot malheureusement⁵. Il peut s'agir « de contacts réguliers avec la personne morale, ou via l'établissement de rapports de synthèse par celle-ci », expliquent en revanche les travaux préparatoires à Bruxelles. « Rien n'empêche par ailleurs le propriétaire des lieux d'avoir des contacts directs avec le sous-locataire, étant entendu

1. Art. 88, § 1^{er}, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

2. Sur la force obligatoire d'un tel accompagnement social, voir Ph. VERSAILLES, « L'accompagnement social : pour une valeur contraignante ? », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 343 et s.

3. Art. 88, § 1^{er}, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. Art. 88, § 1^{er}, al. 2, *in limine*, du décret wallon du 15 mars 2018.

5. Notamment, la « justification » de l'amendement déposé par des députés de la majorité le 27 février 2018, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n° 985/12.

II.6.2.4. – L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

que, d'un point de vue juridique, le seul cocontractant de celui-ci pendant la période de suivi demeure la personne morale en charge »¹.

4. Il se peut enfin que, durant l'accompagnement social, les agents de l'association aient recueilli de la part des sous-preneurs des informations d'ordre privé, lesquelles ne gagnent pas être communiquées au bailleur. Par ailleurs, l'indépendance due à leur fonction serait significativement écornée si les travailleurs sociaux devenaient des simples courroies de transmission au bénéfice du bailleur. Aussi, c'est expressément « dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire » que la personne morale informera le bailleur².

1. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 77.

2. Art. 88, § 1^{er}, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

Section 5

Effectivité (?) attendue du dispositif

1. Une dernière interrogation sur le bail glissant point ici, afférente à l'effectivité même du dispositif. De quelles chances réelles de succès celui-ci peut-il se targuer ? C'est que le bail glissant accuse de fortes similitudes avec le mécanisme des agences immobilières sociales (A.I.S.)¹. Celles-ci ont pour objet social de faire l'interface entre propriétaires et ménages à revenus modestes. Elles ont ainsi été portées sur les fonds baptismaux² avec cet objectif précis : prendre en location des logements aux fins de les mettre en sous-location à de tels profils défavorisés. Et, pour inciter les propriétaires à confier la gestion de leur(s) bien(s) à ces agences immobilières d'un genre nouveau (et, par-là, garantir la bonne diffusion du modèle), les A.I.S. se substituent au locataire en cas d'arriéré de loyer, tout en remettant l'habitation en état à chaque changement de preneur³. En échange de cette double garantie (loyer et rénovation), les propriétaires acceptent un loyer rabaissé par rapport aux valeurs du marché. Il faut croire en tous cas que ces atours (auxquels on peut ajouter une exemption de précompte immobilier⁴) ont été jugés convaincants par un bon nombre de propriétaires puisque le parc des A.I.S. wallonnes par exemple compte aujourd'hui pas moins de 9 000 unités⁵.

En clair, les associations de ce type se posent également en intermédiaires entre des bailleurs quelque peu « conscientisés » et des occupants à revenus modestes. À la différence près que ces agences sont lourdement subsidiées par la Région wallonne, elles, dans le double but de couvrir les éventuels impayés de loyer et remettre le bien en état entre deux contrats. Or, aucun des acteurs se lançant dans l'aventure du bail glissant ne pourra offrir au propriétaire potentiellement intéressé ces garanties (ni, même, l'une d'entre elles). De quel avantage comparatif cette association pourra-t-elle alors se prévaloir par rapport aux A.I.S. ? Pourquoi le propriétaire choisirait-il de lui confier son bien alors que le secteur des agences immobilières sociales est doté de fonds massifs (et organisé depuis bien plus longtemps) ?

1. « Agences de location sociale » en Flandre (*sociale verhuurkantoren*).

2. Ces associations étaient cependant actives bien avant leur consécration normative en 1993 (arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1993 portant création d'agences immobilières sociales, *M.B.*, 6 octobre 1993, *err.*, 20 mai 1998). Qu'on songe à des agences comme Gestion logement Namur par exemple.

3. Cf. les art. 193 et s. du Code wallon du logement.

4. Art. 255, § 1^{er}, al. 5, du Code des impôts sur les revenus (Région wallonne).

5. Sur ce dispositif, voir notamment N. BERNARD, *Les politiques du logement menées à Bruxelles*, Bruxelles, Bruylant (*R.P.D.B.*), 2015, p. 480 et s. ; N. BERNARD, « Agences immobilières sociales et règles régionales de salubrité : une mise au point bienvenue », obs. sous Civ. Bruxelles, 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, p. 318 et s., ainsi que N. BERNARD, « Les agences immobilières sociales en Région wallonne : entre consolidation et redéploiement », *Les échos du logement*, 2010, n° 3-4, p. 38 et s.

III.6.2.5. – EFFECTIVITÉ (?) ATTENDUE DU DISPOSITIF

2. L'atout principal du bail glissant tient peut-être à la sélection de l'occupant, thématique délicate sur laquelle les bailleurs aiment avoir leur mot à dire (vu la relation quasi affective qui les unit parfois à leur bien). Dans le système des A.I.S., ce choix relève de la seule agence en effet, à l'exclusion du propriétaire. Pour ce qui est du bail glissant, en revanche, la législation se montre sur ce point moins stricte (ou moins claire)¹, ce qui ouvre peut-être la porte à une négociation entre l'association et le propriétaire. Seul l'avenir, quoi qu'il en soit, nous dira si les autorités wallonnes auront réussi leur pari du bail glissant.

3. Las, force est de constater que dix ans après l'entrée en vigueur du dispositif, le bail glissant peine toujours à se déployer sur le terrain wallon ; ce, malgré la très large ampleur donnée à la liste des personnes morales habilitées à le pratiquer². Il y a là incontestablement matière à réflexion pour le législateur décréteil. Affaire à suivre !

1. Cf. *supra*, section 2, sous-section 1^{re}.

2. Voir *supra*, section 1^{re}, sous-section 1^{re}.