

Contrats

Le décret wallon du 15 mars 2018 régionalisant le bail d'habitation

Après Bruxelles¹, la Wallonie ! Transférée aux Régions par l'effet de la sixième réforme de l'État (intervenue en 2014), la compétence du bail d'habitation devait encore être transposée dans l'ordre juridique de chacune des entités fédérées concernées. C'est chose faite depuis peu pour la Région wallonne, qui a promulgué le 15 mars 2018 son décret relatif au bail d'habitation².

Que trouve-t-on dans ce texte (qui remplace intégralement la législation fédérale en la matière) ? Si le législateur décretaal a décidé de reprendre l'économie générale de cette dernière (marquée, il est vrai, par un certain équilibre), il a introduit plusieurs modifications ; passons les principales en revue.

En ce qui concerne d'abord les informations exigibles du candidat preneur, le bailleur est en droit désormais de lui demander le montant de ses ressources financières ainsi que la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Pour ce qui est de l'état du bien, le législateur tire un trait sur les normes fédérales de salubrité (pour ne plus retenir que les prescriptions régionales), mais maintient l'appareil de sanctions issu de la loi sur les baux de résidence principale. Concrètement, le preneur confronté à une situation d'insalubrité conserve le choix entre la résolution du contrat et l'exécution forcée des travaux. En revanche, le texte reste muet sur le sort civil du bail portant sur un bien frappé par une interdiction administrative à la location.

Par ailleurs, le preneur est tenu dorénavant de contracter une assurance incendie.

Il doit aussi, sur un autre plan, souffrir en cours de bail les « travaux économiseurs d'énergie » (en sus des réparations urgentes).

Concernant l'enregistrement du bail, la sanction civile frappant son absence (l'octroi au preneur de la possibilité de quitter les lieux sans respecter les délais de préavis ni payer une indemnité) a été étendue à l'ensemble des baux³.

Autre innovation notable : le décès du preneur met fin « de plein droit » au bail. Toutefois, la personne domiciliée depuis six mois au moins dans le bien est admise à notifier au bailleur sa volonté de poursuivre la convention, demande que ce dernier ne pourra repousser que pour de « justes motifs ».

Relativement au bail de courte durée cette fois, une double modification est à épingle : d'une part, le nombre de prorogations passe de un à deux (pourvu toujours que la durée cumulée n'excède pas trois ans), d'autre part, les parties ont reçu officiellement la faculté d'apporter un terme anticipé au contrat (obligatoirement, dans le chef du bailleur, pour occupation personnelle).

Plus significatif encore, le législateur wallon a créé de toutes pièces trois nouveaux types de bail. On a là le bail de colocation tout d'abord, marqué à la fois par la solidarité de droit entre copreneurs, par la faculté ménagée à ceux-ci de résilier le contrat avant terme et par l'obligation pour les colocataires de signer un « pacte de colocation » (passablement détaillé). Pointons ensuite le « bail étudiant », caractérisé par sa durée d'un an au maximum (mais prorogeable *ad libitum*) et l'assou-

plissement de la sous-location dans le cadre d'un séjour Erasmus. Enfin, le « bail glissant » permet à une association de prendre en location un bien qu'elle donne en sous-location à une personne vulnérable, qu'elle va accompagner tout au long de la relation pour lui faire recouvrer une série de réflexes en matière de gestion du logement ; et, une fois qu'elle estimera l'intéressé suffisamment autonome, l'association se retirera, laissant face à face bailleur et occupant.

Last but not least, le décret se clôt par une référence à la « grille indicative des loyers », instrument informatif (et non coercitif) auquel « peuvent recourir les parties ».

Il reste à dire que le décret entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Il s'appliquera notamment aux baux signés *avant* son entrée en vigueur (à l'exception des dispositions relatives à la forme – écrite – du bail, à l'assurance incendie, au bail de courte durée, à la colocation et au bail étudiant).

Nicolas BERNARD ■

Professeur 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 M.B., 28 mars 2018.

³ Alors qu'elle ne s'appliquait précédemment qu'aux contrats de neuf ans.