

Section 1^{re}

Champ d'application

SOUS-SECTION 1^{RE}. DESCRIPTION

1. Encore émergente¹, 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 tracasseries). 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, le législateur bruxellois lui a donné une consécration juridique (par une définition officielle insérée dans le Code du logement³) aussi bien qu'un régime locatif *ad hoc*. Ce régime a même reçu un statut autonome⁴ au sein de l'ordonnance du 27 juillet 2017 portant régionalisation du bail⁵, apparaissant

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. I.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. 2, § 1^{er}, 33^o, du Code bruxellois du logement.

4. Chapitre VII du titre XI du Code bruxellois du logement.

5. Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017. Voir notamment 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 ; H. BOUZEKRI (dir.), *Le droit du bail en Région de Bruxelles-Capitale. Comprendre les règles du jeu*, Bruxelles, Larcier, 2025 ; C. DE RUYT, *Le bail d'habitation à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre. Étude comparative*, 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 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.

aux côtés de la colocation¹ et du bail de logement étudiant². Et, comme son homologue wallonne³ (mais avec quelque retard), la Région bruxelloise a dressé un modèle-type de bail glissant⁴.

3. De quelle nature juridique sont les règles relatives au bail glissant : supplétives ou impératives ? Impératives, attendu que l'ordonnance sur le bail d'habitation l'est, dans son intégralité⁵.

4. Commençons par la définition. Le bail glissant est ainsi décrit à Bruxelles comme le « bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne 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 »⁶.

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 n'est pas formellement réservé à des personnes en « précarité » sociale, contrairement à ce que le premier projet de texte prévoyait⁷. Le bail glissant est donc ouvert à tous, sans considération de revenus notamment. Il n'en reste pas moins que le bénéficiaire est tenu de suivre un « accompagnement social », ce qui tend à destiner le bail glissant à des individus en difficultés.

Ensuite, seules des associations disposant d'une autorisation officielle (des « personnes morales définies par le Gouvernement ») sont habilitées à faire usage du bail glissant (au sens du Code bruxellois du logement) ; du reste, « le Gouvernement arrête la liste » de ces acteurs⁸, ce qui a été fait⁹. Ceci étant, l'exécutif aurait gagné, plutôt que de dresser de tels répertoires d'heureux élus en quelque sorte, 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

1. Chapitre V du titre XI du Code bruxellois du logement.

2. Chapitre IV du titre XI du Code bruxellois du logement.

3. Annexe 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type 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.

4. Annexe 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2024 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative, *M.B.*, 10 septembre 2024.

5. Art. 216 du Code bruxellois du logement.

6. Art. 2, § 1^{er}, 33^o, du Code bruxellois du logement.

7. Voir les art. 2, § 1^{er}, 33^o, et 264, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement tels qu'issus du projet d'ordonnance initial (*Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n^o A-488/1, p. 144 et 173 respectivement).

8. Art. 263, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

9. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mars 2019 fixant la liste des acteurs autorisés à pratiquer le mécanisme du bail glissant, *M.B.*, 5 avril 2019.

qui a été instituée pour désigner les personnes morales autorisées à introduire une action en cessation contre le propriétaire d'un logement inoccupé¹.

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 sociales² (auxquelles le bail glissant fait incontestablement écho). Surtout, c'est sans s'en expliquer que le législateur ordonnancier a écarté cette hypothèse du mandat, alors que celui-ci avait ses avantages³. Il est vrai aussi que c'est dans une ordonnance sur le *bail* que le dispositif du bail glissant a trouvé place. Dans le même registre, on notera que le mécanisme de la cession de bail a été retenu pour incarner juridiquement le glissement⁴. La novation, toutefois, avait ses partisans aussi. Enfin, le bail et le sous-bail s'inscrivent impérativement dans le régime du bail de résidence principale⁵. À la réflexion, avec ce chapitre sur le bail glissant, le législateur 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.

SOUS-SECTION 2. MENTIONS OBLIGATOIRES

6. 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 loyer de référence, le montant du loyer hors charges, l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes, etc.⁶. 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 appréhension – dans le chef du bailleur. Ainsi, cette convention doit être écrite et contenir l'identité de « toutes les parties contractantes » (y compris celle de l'occupant du bien – « le sous-locataire bénéficiaire du suivi social »), la

1. 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.

2. Art. 120, § 1^{er} et 2, du Code bruxellois du logement.

3. Cf. 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.

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

5. 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.

6. Voir, pour une présentation exhaustive, l'art. 218, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

II.6.1.1. – CHAMP D'APPLICATION

date de prise d'effet du bail, la durée de ce dernier¹ ainsi que les « objectifs généraux » poursuivis par l'association (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 »)².

Ceci étant, imposer l'écrit ici peut sembler superflu dès lors qu'une disposition insérée dans le droit commun du bail édicte expressément : « tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit »³. Et le titre en question désigne le titre XI (du Code bruxellois du logement) afférent aux baux d'habitation en général.

7. Une question reste en suspens : le présent article 263, § 2, du Code bruxellois du logement 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 bénéficiant 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 [...] »⁴. 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

8. 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 »⁵, explique le texte bruxellois, 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 reste⁶. Alors, quel(s) changement(s) juridique(s) apporte exactement

1. C'est le seul contrat de bail d'habitation à devoir préciser cette durée, puisque l'article 218 du Code bruxellois du logement qui énumère les mentions obligatoires à inclure dans tout contrat de ce type ne fait nulle part état de la durée. De toute façon, et ceci explique cela probablement, une durée n'est pas *stricto sensu* nécessaire dans la mesure où le bail de résidence principale fait sans précision de durée est présumé avoir été conclu pour neuf ans (art. 237, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement). Et, pour le bail de droit commun, on se référera aux art. 1736 et s. de l'ancien Code civil. Notons toutefois que ces derniers articles (toujours d'application à Bruxelles) sont voués à abrogation prochaine (si est adoptée la proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *Doc. parl.*, Chambre, sess. 2024-2025, n° 56-0743/001, en son art. 29) ; on consultera, le cas échéant, l'art. 7.3.32 du Code civil, notamment.

2. Art. 263, § 2, du Code bruxellois du logement.

3. Art. 218, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

4. Souligné par nous.

5. Art. 263, § 3, du Code bruxellois du logement.

6. Art. 264, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

II.6.1.1. – CHAMP D'APPLICATION

le glissement ? Le sous-locataire – devenu locataire principal – ne doit plus suivre l'accompagnement social et la durée du bail passe à neuf ans¹. On y reviendra².

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

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

II.6.1.1. – 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 »² du bailleur pour donner en sous-location le bien loué³.

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 bruxelloise⁴) est de nature à lever certaines craintes.

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

D'abord, le sous-bail doit se conclure « simultanément » (au bail principal)⁵, et pas après. L'association ne passe donc contrat avec le bailleur que lorsque le projet est mûr (et l'usager 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 ; en tous cas, le commentaire des articles du projet d'ordonnance garde le silence sur ce point. Dans la ligne, il semble de bonne politique 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.

Seconde dissemblance : l'acteur associatif, 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 jour, aux fins de lui faire recouvrer (ou acquérir) une série de réflexes de bonne gestion d'un logement.

1. Art. 230/1, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

2. Ou « tacite ».

3. Art. 264, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

4. Art. 263, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

5. Art. 264, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

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. 264, § 1^{er}, *in fine*, du Code bruxellois du 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 dernier »¹. 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 ou du cessionnaire 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).

4. C'est l'occasion de revenir sur la liste des associations autorisées par le Gouvernement bruxellois à pratiquer du bail glissant⁴. On y trouve entre autres, et moyennant une reconnaissance officielle dans leurs secteurs respectifs, les agences immobilières sociales, les associations œuvrant à l'insertion par le logement, les centres et services de l'aide aux personnes, les services d'aide aux justiciables, aux détenus ou aux personnes sans abri, les centres d'aide sociale, les initiatives d'habitat protégé (pour des patients psychiatriques notamment), les maisons d'accueil, les opérateurs immobiliers publics (communes, C.P.A.S., régies communales autonomes, Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, sociétés immobilières de service public, Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale), les services de santé mentale, les services actifs en matière de toxicomanies, les services de logement inclusifs pour personnes handicapées, les établissements d'assistance spéciale à la jeunesse, les centres multifonctionnels pour personnes handicapées mineures, les établissements de placement familial, les structures de soin à domicile, les services d'actions en milieu ouvert pour l'aide et de la protection de la jeunesse, les associations luttant contre la pauvreté ou encore les dispositifs à l'appui des personnes atteintes d'une déficience visuelle.

On le voit, l'énumération est longue et les bénéficiaires ne sont pas exclusivement à trouver dans le milieu du logement, tant s'en faut. Dit autrement, il ne faut pas être déjà actif dans le domaine de l'habitat ou spécialiste de la matière pour faire

1. Art. 264, § 2, du Code bruxellois du logement.

2. Art. 230/1, § 3, du Code bruxellois du logement.

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

4. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mars 2019 fixant la liste des acteurs autorisés à pratiquer le mécanisme du bail glissant, *M.B.*, 5 avril 2019.

usage du bail glissant, lequel mécanisme peut profiter à tout opérateur versé dans l'accompagnement de personnes vulnérables. Le pari est que le logement (locatif) représente le meilleur levier de réinsertion et, surtout, d'autonomisation de l'individu aidé, à terme.

SOUS-SECTION 3. DU GLISSEMENT

5. 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

6. Comment s'opère le glissement ? Comme indiqué dans la définition même du bail glissant¹, le contrat glisse « lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale [...] sont atteints »². 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-baillesse) ? Personne ne semble donc mieux indiqué pour porter cette appréciation que l'association.

Au demeurant, « le bailleur ne peut s'opposer » au glissement, prévient la législation³ ; au risque d'être insistante ou redondante, celle-ci ajoute (ailleurs) que le glissement s'opère « sans nouvel accord du bailleur »⁴. 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. Du reste, « seule la personne morale en charge du suivi social peut apprécier la satisfaction des objectifs par le sous-locataire », appuient les travaux préparatoires⁵.

7. Il en résulte toutefois un risque, dont le législateur bruxellois 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 baillesse de l'individu accompagné...

1. Art. 2, § 1^{er}, 33°, du Code bruxellois du logement.

2. Art. 264, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Voir également la finale de l'alinéa 4 de ce même paragraphe.

3. Art. 264, § 3, al. 3, du Code bruxellois du logement.

4. Art. 264, § 3, al. 4, du Code bruxellois du logement.

5. 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.

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

8. Quels sont les critères de fond présidant à la décision de faire glisser le bail (ou pas). On l'a dit, l'intéressé doit avoir « atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail », c'est-à-dire « un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal »¹, entre autres².

En l'état, quelques mots d'explication s'imposent ; heureusement, ils sont fournis par les travaux préparatoires. « 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 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 »³.

§ 3. Moment du glissement

9. 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 »⁴ (dont on verra ci-après qu'il a une durée de trois ans⁵). Du reste, c'est ce que mentionne la « clause de cession expresse » obligatoirement insérée dans le bail principal⁶.

10. Fort bien, si ce n'est qu'ailleurs, l'ordonnance bruxelloise 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 »⁷. 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

1. Art. 265, § 2, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

2. Cf. le « dont » mobilisé par l'art. 265, § 2, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

3. 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.

4. Art. 264, § 3, al. 4, du Code bruxellois du logement.

5. Section 3, sous-section 1^{re}.

6. Art. 264, § 3, al. 4, du Code bruxellois du logement.

7. Art. 265, § 2, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement, souligné par nous.

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 objectifs¹.

§ 4. *Forme juridique du glissement*

11. 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 »².

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 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 ; « il n'existe donc pas de solidarité entre cédant et cessionnaire »³.

12. 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 »⁴, et le glissement s'opère « sans nouvel accord du bailleur »⁵. En cela, le bail glissant constitue une claire « dérogation »⁶ au régime standard de la cession du bail⁷.

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

1. Art. 265, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement.

2. Art. 264, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement (et art. 265, § 2, al. 3, du même Code).

3. 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.

4. Art. 264, § 3, al. 3, du Code bruxellois du logement.

5. Art. 264, § 3, al. 4, du Code bruxellois du logement.

6. Art. 264, § 3, al. 3, *in limine*, du Code bruxellois du logement.

7. Art. 230, § 1^{er} et 2, du Code bruxellois du logement.

II.6.1.2. – MÉCANISME

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).

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, l'ordonnance¹ 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.

« Dans ce cas [contrat de location de moins de trois ans], le bail sera d'une durée d'une ou de deux années » obligatoirement, précisent les travaux préparatoires, soucieux manifestement de ce que la convention se termine bien par une évaluation². Par là, cependant, ils introduisent une exigence *non prévue* par la loi³.

De toute façon, même doté d'une durée de trois, le sous-bail est toujours susceptible de prendre fin avant (ou plutôt, de changer de statut⁴), dans l'hypothèse où l'évaluation menée à la fin de la première ou de la deuxième année livre des résultats positifs et provoque le glissement.

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 annuelles⁵) ? Cela ne signifie pas nécessairement l'expulsion du sous-preneur. En ce cas, en effet, le propriétaire peut donner son accord (« exprès ») à ce que le bail

1. Art. 265, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

2. Ces évaluations se font en effet à la fin de chaque année (art. 265, § 2, al. 1^{er} et 2, du Code bruxellois du logement). Voir *supra*, Section 2, sous-section 3, § 3.

3. Le chapitre du Code bruxellois du logement relatif au bail glissant n'interdit nulle part en effet le bail de 18 mois par exemple.

4. Et s'invertir en bail de neuf ans (art. 265, § 3, du Code bruxellois du logement).

5. 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. 264, § 3, al. 4, du Code bruxellois du logement).

II.6.1.3. – DURÉE

principal soit « prorogé » (aux mêmes conditions que le bail initial)¹. On imagine que le sous-bail bénéficiera alors d'un sursis identique.

En Wallonie, par contre, cette situation d'échec signifie nécessairement l'éviction du sous-preneur ; en ce cas, en effet, le bail « ne pourra être prorogé »². 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 ans³ – possibilité admise dans le chef du locataire standard⁴.

SOUS-SECTION 2. DURÉE DU BAIL APRÈS GLISSEMENT

4. On s'en doute, un résultat positif ponctuant l'évaluation des aptitudes du locataire doit conduire à pérenniser le séjour de celui-ci. C'est la logique même du système, nécessairement basé sur la perspective d'une « récompense » pour l'occupant. Si ce dernier est jugé suffisamment indépendant, il doit pouvoir voler de ses propres ailes – et plus longtemps.

5. Comment cette gratification se manifeste-t-elle toutefois ? Elle ne réside pas dans la nature du régime locatif en tous cas : qu'on soit avant ou après le glissement, la relation juridique du sous-locataire est gouvernée par le même régime du bail de résidence principale⁵.

La différence principale doit donc tenir à autre chose. Il s'agit de la durée. En cas de glissement, en effet, « le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années » (à compter de la date à laquelle le sous-bail est entré en vigueur)⁶. Et il n'est plus régi alors *que* par les prescriptions du bail de résidence principale et du droit commun, le chapitre sur le bail glissant n'étant « plus applicable »⁷.

L'analogie avec le bail de courte durée dont le titulaire se maintient dans les lieux à l'échéance sans opposition du bailleur est évidente⁸ ; et elle se prolonge dès lors que, dans le cas aussi du bail ayant glissé, « 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 »⁹. Certaines similitudes sont également à pointer, *mutatis*

1. Art. 265, § 2, al. 4, du Code bruxellois du logement.

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

3. 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.

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

5. Si ce n'est que, après le glissement, le cocontractant de l'occupant n'est plus le même et que l'accompagnement social disparaît.

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

7. Art. 263, § 3, du Code bruxellois du logement.

8. Art. 238, al. 6, du Code bruxellois du logement.

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

*mutandis*¹, avec le bail étudiant de moins de douze mois (dans une situation identique du maintien du preneur)².

6. Rien de tel n'est cependant prévu en Wallonie (ni même dans les travaux préparatoires). On est bel et bien en présence 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 laisse pas d'interpeler. 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)³. 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 ans⁴. 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 »⁵ (c'est-à-dire à un moment où, de toute manière, le bail glissant s'arrête) !

Une piste de solution est néanmoins envisageable (pour étirer en quelque sorte le bail une fois « glissé »)⁶. 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 ans⁷.

SOUS-SECTION 3. LA QUESTION DE LA RÉSILIATION

§ 1^{er}. À l'échéance

7. L'ordonnance bruxelloise 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 »⁸. 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.

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

2. Art. 256, § 4, du Code bruxellois du logement.

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

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

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

6. 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.

7. Par application de l'art. 55, § 6, al. 6, du décret wallon du 15 mars 2018 (pendant de l'art. 238, al. 6, du Code bruxellois du logement).

8. Art. 266, § 2, du Code bruxellois du logement.

II.6.1.3. – DURÉE

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 faire¹... ce qui semble le minimum d'ailleurs. Du reste, pourquoi avoir réservé ce droit aux « personnes morales » et à elles seules² ? 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-le³).

§ 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 dit⁴) les règles relatives à la dissolution du contrat avant terme ; or, le bail de trois ans autorise désormais une telle opération (à l'initiative du preneur comme du bailleur)⁵. 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 bruxelloises. Admettre que le bailleur puisse mettre fin à tout moment au bail (certes pour occupation personnelle et après la première année⁶) 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 davantage⁷.

1. Art. 238, al. 4, *in limine*, du Code bruxellois du logement.

2. Art. 266, § 2, du Code bruxellois du logement.

3. Cf. l'adjectif « maximale » associé à la durée par l'art. 265, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

4. Voir *supra*, Section 3, sous-section 2.

5. Art. 238, al. 4, du Code bruxellois du logement.

6. Art. 238, al. 4, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

7. 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.

Peut-être, précisément, est-ce le sens de l'article 266, § 2, du Code bruxellois du logement : 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.

II.6.1.3. – DURÉE

Section 4

L'accompagnement social

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

1. L'ordonnance du 27 juillet 2017 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, l'ordonnance et le décret ont 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 ? Il peut s'agir « de contacts réguliers avec la personne morale, ou via l'établissement de rapports de synthèse par celle-ci », expliquent les travaux préparatoires. « Rien n'empêche par ailleurs le propriétaire des lieux d'avoir des contacts directs avec le sous-locataire, étant entendu que, d'un point de vue juridique, le seul cocontractant de celui-ci pendant la période de suivi demeure la personne morale en charge »⁵.

1. Art. 266, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

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. 266, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

4. Art. 266, § 1^{er}, al. 2, *in limine*, du Code bruxellois du logement.

5. 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.

II.6.1.4. – L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Relevons toutefois qu'initialement, l'avant-projet d'ordonnance avait conféré à l'avantage du bailleur un véritable « droit de regard » (« régulier » !) sur l'accompagnement social. Consécutivement toutefois à une remarque du Conseil d'État¹ (qui s'inquiétait de l'impact de cette mesure sur la vie privée du locataire²), ce droit de regard a disparu par la suite du texte.

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 bailleur³.

1. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 111.

2. Vie privée protégée par l'article 22 de la Constitution au demeurant.

3. Art. 266, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

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 fonts baptismaux² avec cet objectif précis : prendre en location des logements³ 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 preneur⁴. En échange de cette double garantie (loyer et rénovation), les propriétaires acceptent un loyer rabaisé par rapport aux valeurs du marché⁵. Il faut croire en tous cas que ces atours (auxquels on peut ajouter une exemption de précompte immobilier⁶) ont été jugés convaincants par un bon nombre de propriétaires puisque le parc des A.I.S. bruxelloises compte aujourd'hui pas moins de 8 000 unités au total⁷.

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 bruxelloise, 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

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

2. Ces associations étaient cependant actives bien avant leur consécration normative en 1998 (ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, *M.B.*, 5 juin 1998). Qu'on songe à des agences comme Iris par exemple.

3. C'est aussi par l'entremise d'un mandat de gestion qu'elles peuvent capter l'habitation, laquelle fait l'objet alors l'objet, plus classiquement, d'une location avec l'occupant (art. 120, § 2, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement).

4. Cf. les art. 120 et s. du Code bruxellois du logement.

5. La chose est formalisée : art. 16 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 8 janvier 2016, *add.* 2 mars 2016.

6. Art. 255, al. 3, du Code des impôts sur les revenus (Région de Bruxelles-Capitale).

7. 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.

II.6.1.5. – EFFECTIVITÉ (?) ATTENDUE DU DISPOSITIF

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) ?

En tous cas (et « à l'unanimité avec une abstention »), le Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale lui-même, organe officiel d'avis¹ « ne voit pas l'utilité d'introduire ce nouveau mécanisme qui instaure une confusion avec celui des A.I.S ». À sa connaissance, seules quelques associations le font à titre confidentiel et pourraient continuer à le faire. Et pour le reste, les A.I.S. remplissent fort bien cette mission. Les garanties offertes par les A.I.S. aux bailleurs sont la contrepartie de l'engagement du bailleur ; le bailleur engagé dans un bail glissant n'a quasi aucune garantie². Le législateur a persisté, malgré l'avertissement plus que massif du secteur. L'avenir dira si le pari est réussi (mais le premier bilan est plus que mitigé déjà). Signalons *a minima* que lorsqu'un avis du Conseil « relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue »³.

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)⁴, 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 bruxelloises auront réussi le défi 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 bruxellois ; ce, malgré la très large ampleur donnée à la liste des personnes morales habilitées à le pratiquer⁵. Il y a là incontestablement matière à réflexion pour le législateur ordonnancier. Affaire à suivre !

1. Cf. les art. 90 et s. du Code bruxellois du logement.

2. Avis du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine du 30 septembre 2016 sur l'ordonnance de la régionalisation du bail d'habitation, p. 15.

3. Art. 99, § 3, du Code bruxellois du logement.

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

5. Voir *supra* section 2, sous-section 2.