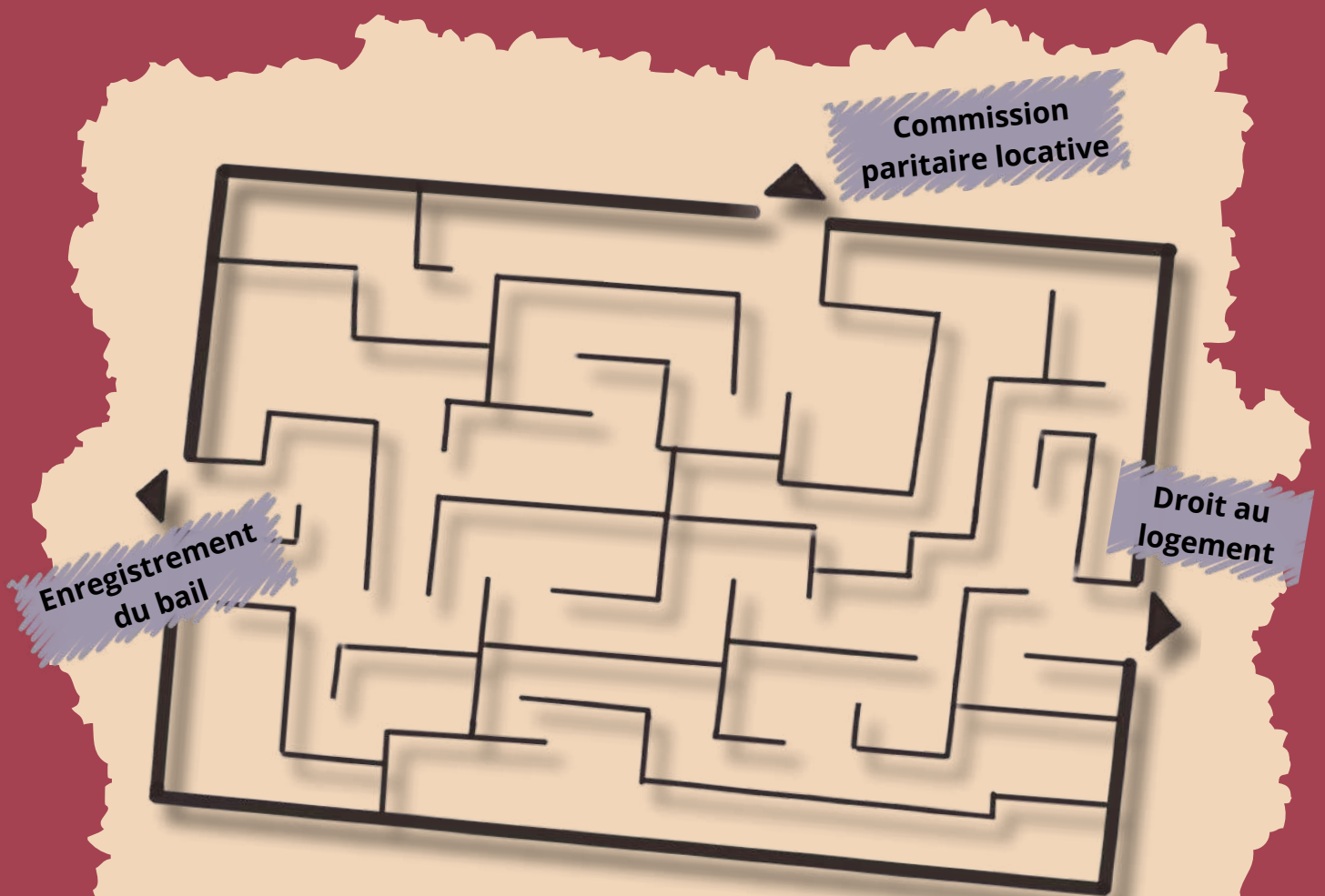


**BAIL D'HABITATION EN RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE,
ENTRÉES ET MODIFICATIONS DANS LE
CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT :
STOP OU ENCORE ?**



Juillet 2025



NE 0455-569-804

Table des matières

PRÉAMBULE	5
-----------------	---

Partie I

Ordonnance modifiant le CBL en vue de concrétiser le droit au logement	6
--	---

TITRE I^{er} du Code bruxellois du Logement :

Dispositions générales du Code bruxellois du Logement (CBL)

1. Habitat solidaire et précarité sociale	7
2. Loyer raisonnable	8
3. Exigences élémentaires de sécurité et de salubrité	9
4. Étendue et limite du champ d'application de la Direction de l'Inspection régionale du Logement	9
5. L'enquête des agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale du Logement	10
6. Interdiction de location	12
7. Attestation de contrôle de conformité	12
8. Amende administrative et paiement de celle-ci	13
9. Remboursement des frais à la commune et délivrance d'un certificat de conformité	13
10. Frais administratifs du certificat de conformité	14
11. Commission paritaire locative	14

TITRE XI du Code bruxellois du Logement :

Dispositions communes applicables aux baux d'habitation

Article 217 – Informations précontractuelles	15
Article 218 – Forme du contrat de bail	18
Article 218/1 – Détention d'animaux	20
Article 219 – État du bien loué	25
Article 220 – État des lieux	27
Article 220/1 – Assurance incendie et dégâts des eaux	28
Article 221 – Travaux en cours de bail	30
Article 222 – Bail de rénovation	31
Article 224/2 – Indexation	31

Article 224/3 – Charges	32
Article 225/1 – Intérêts en cas de retard du paiement de loyer	35
Article 225/2 – Forme exclusive et modalités du paiement de loyer et des charges	36
Article 226 – Précompte immobilier	36
Article 229 – Aliénation du bien loué	38
Article 230 – Cession de bail	40
Article 230/1 – Sous-location de bail	41
Article 231 – Congé	42
Article 233/1 – Expulsion sans titre exécutoire	43

TITRE XI du Code bruxellois du Logement

Baux d’habitation – Résidence principale

Article 237 – Baux d’une durée de 9 ans, congé au motif de travaux	45
Article 238 – Baux de courte durée	46
Article 240 – Révision du loyer	47
Article 241 – Baux successifs	48
Article 248 – Garantie locative, principe	50
Article 249 – Placement de la garantie locative	51
Article 251 – Prorogation pour circonstances exceptionnelles	53

Partie II

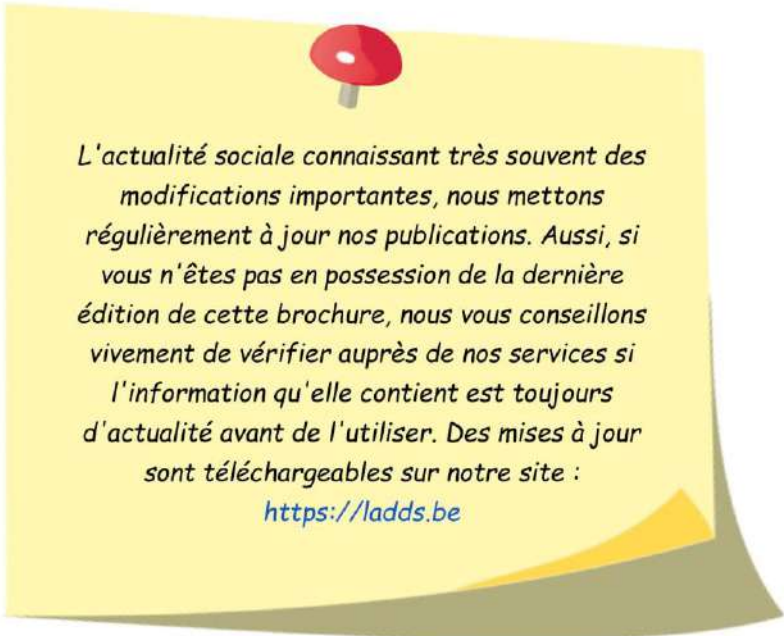
Ordonnance modifiant le CBL et le Code des Droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe en vue d’organiser l’enregistrement régional des baux d’habitation

54

A. Insertion dans le CBL d’une section 5/1 intitulée « Enregistrement » après l’article 228

1. Qu’est-ce que l’enregistrement des baux ?	54
2. Enregistrement régional des baux d’habitation	54
3. Enregistrement régional des baux : avis de la section législative du Conseil d’État	55
4. Double enregistrement régional et fédéral : arrêt de la Cour constitutionnelle ou voyage en « absurdie administrative »	56
5. Enregistrement régional des baux d’habitation – Articles 228/1 et 228/2 du CBL	57
6. Date certaine et opposabilité aux tiers	57
7. Qui doit enregistrer un bail d’habitation ? Qui peut enregistrer un bail d’habitation ? Article 228/5	59
8. Procédure d’enregistrement – Article 228/3	59
9. Accusé de l’enregistrement – Article 228/4	61

10. Conséquences en cas de défaut d'enregistrement – Article 228/5	61
11. L'Administration bruxelloise du Logement, responsable des données recueillies – Article 228/7	63
12. Identification et authentification – Article 228/8	64
13. L'Observatoire de l'Habitat – Article 228/9	64
14. Effacement des données recueillies – Article 228/6	65
15. Au fédéral	65
B. Autres dispositions de cette ordonnance insérées dans le CBL	66
Partie III	
Commission paritaire locative et lutte contre les loyers abusifs	68
A. Ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs	
1. « Grille indicative du loyer » et « loyer de référence »	68
2. Chapitre III/1 du CBL : Commission paritaire locative	69
3. Dispositions modificatives en matière de loyer raisonnable et d'action en révision des loyers	71
B. Composition, organisation, fonctionnement et rémunération de la CPL	75
C. Liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visées à l'article 107/2 du CBL	79
CONCLUSION	80

A yellow sticky note with a red pushpin at the top center. The note contains text about keeping publications up to date and a website link.

L'actualité sociale connaissant très souvent des modifications importantes, nous mettons régulièrement à jour nos publications. Aussi, si vous n'êtes pas en possession de la dernière édition de cette brochure, nous vous conseillons vivement de vérifier auprès de nos services si l'information qu'elle contient est toujours d'actualité avant de l'utiliser. Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site :

<https://ladds.be>

Conformément aux recommandations de la FWB dans le cadre de notre objet social et notre agrément en tant qu'organisme d'éducation permanente, tous nos outils pédagogiques se doivent d'être rédigés dans un langage accessible à tous et toutes. Dans ce sens et conformément à ces recommandations, nos écrits ne recourent donc ni aux doublets abrégés, ni aux néologismes.

Nous cherchons cependant des compromis harmonieux, au fil de nos textes, afin de favoriser la légitime reconnaissance de la place de toutes et tous dans nos textes.

[Plus d'infos sur les recommandations de la FWB](#)



Ce texte a été rédigé par **Catherine CULOT**

La reproduction de cette brochure n'est autorisée qu'avec l'accord de l'association et moyennant citation de la source

Préambule

De par la volonté d'une politique volontariste de la part de la Secrétaire d'État au Logement, Madame Nawal Ben Hamou et de son parti, le PS, entre autres, la législature 2019-2024 du Gouvernement de Bruxelles-Capitale a connu un foisonnement de réglementations concernant le logement, de manière générale, et les baux d'habitation, plus spécifiquement.

La première partie de cet ouvrage détaillera les règles de l'ordonnance du 4 avril 2024 en vue de concrétiser le droit au logement. L'objectif général annoncé de cette ordonnance est de concrétiser le droit au logement des personnes les plus vulnérables.

La deuxième partie expliquera la réglementation de l'ordonnance du 25 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation. Cette ordonnance afférente à l'enregistrement régional des baux d'habitation et des baux commerciaux comportant un logement, a été adoptée afin de mieux comprendre le marché locatif de la région bruxelloise et d'y assurer une meilleure transparence.

La troisième partie traitera de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs et de l'arrêté du 25 janvier 2024 relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la Commission paritaire locative.

Certains articles de l'ordonnance du 28 octobre 2021 sont seulement entrés en vigueur le 1^{er} mai 2025, de par l'ordonnance du 10 avril 2025 fixant la date d'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs.

Et pour terminer, cette troisième partie citera la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques des logements sur laquelle la Commission paritaire locative peut se baser pour donner son avis sur la justesse des loyers.

Bonne lecture.

Partie I

Modifications en vue de concrétiser le droit au logement Ordonnance du 4 avril 2024, MB du 22 avril 2024, édition 1

L'objectif général annoncé de cette ordonnance est de concrétiser le droit au logement des personnes les plus vulnérables.

Comment ?

En modifiant essentiellement les dispositions communes au bail d'habitation, le régime spécifique de la résidence principale et les instruments de la politique du logement.

Tandis que des mesures ont fait leur entrée dans le Code bruxellois du Logement (CBL), d'autres dispositions sont à nouveau modifiées.

Nous rappelons que le Code bruxellois du Logement, adopté le 17 juillet 2003, a déjà été profondément revu. Son objectif général était de concrétiser le droit au logement par l'instauration des réglementations afférentes aux normes minimales d'habitabilité et à la gestion des immeubles inoccupés.

Parmi toutes les mesures de l'ordonnance du 4 avril 2024, nous pouvons en relever quelques-unes :

- ♦ élargissement des compétences de la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) à tous les logements, que ce soit des baux d'habitation ou des conventions d'occupation précaire,... ;
- ♦ deux mentions obligatoires supplémentaires à figurer dans le bail d'habitation ;
- ♦ les clauses interdites ;
- ♦ les charges explicites et énumérées limitativement dans le bail et modification de la sanction ;
- ♦ la simplification du dispositif en cas d'aliénation ;
- ♦ la modification des baux de courte durée affectés à la résidence principale ;
- ♦ les expulsions arbitraires.

Toutes les dispositions de l'ordonnance du 4 avril 2024 ne sont pas entrées en vigueur à la même date. Il faut distinguer les baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024 des baux conclus ou renouvelés depuis cette date.

Aussi, pour une meilleure compréhension, l'entrée en vigueur de chaque article de cette ordonnance *est écrite en italique*.

Nous ne reproduisons pas l'intégralité de tous les articles concernés par l'ordonnance du 4 avril 2024 mais uniquement ceux qui nous paraissent nécessaires parce qu'ils ont fait leur entrée dans le CBL et/ou pour une meilleure compréhension.

Champ d'application de l'ordonnance du 4 avril 2024

Sont visés par les baux d'habitation regroupant l'ensemble des baux qui ont pour objet un logement : la résidence principale, les colocations, le logement étudiant, le bail glissant, les logements de l'habitat solidaire ainsi que les résidences secondaires.

Tandis que les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement sont applicables à toute personne qui occupe légalement un logement, [voir point 3](#).
Il y a cependant des exceptions.

Champ d'**exclusion** de l'ordonnance du 4 avril 2024 y compris les normes minimales d'habitabilité.

Sont exclus : les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 ; les biens meubles utilisés comme habitation : les yourtes, les caravanes en « habitat permanent », les motor-homes, les péniches des tenants de l'habitat fluvial ; les squats ; les occupations temporaires à finalités sociale et les conventions d'occupation conclues entre un vendeur et un acquéreur, dans l'attente de la passation de l'acte.

TITRE I^{er} – Dispositions générales du Code bruxellois du Logement

1. Habitat solidaire et Précarité sociale

Parmi les conditions de la reconnaissance de l'habitat solidaire (défini à l'art.2, 25° du Code bruxellois du Logement, CBL), n'est plus retenue celle de revenus pour au moins un des ménages.

À la suite de la modification instaurée par l'ordonnance du 4 avril 2024, c'est la situation de précarité sociale qui prévaut.

Qu'est-ce que la précarité sociale ?

Selon la Fondation Française de l'Ordre de Malte, « la précarité sociale touche les personnes dont le parcours de vie a souvent été difficile, à la suite de difficultés économiques, professionnelles ou affectives, et qui se retrouvent malgré elles en marge des structures sociales.

La précarité sociale se manifeste alors par une forme d'isolement et une exclusion progressive des réseaux de soutien et des services publics.

L'accès aux services sociaux, aux aides financières ou à l'assistance pour l'insertion professionnelle devient de plus en plus compliqué.

Les personnes et les familles en précarité sociale éprouvent du mal à assumer leurs responsabilités élémentaires au quotidien et à jouir de leurs droits fondamentaux.

Cette situation est particulièrement dangereuse, car ces personnes manquent d'un soutien pourtant essentiel dans les moments de difficulté.

L'isolement social peut entraîner une perte de confiance en soi et peut parfois provoquer ou aggraver des problèmes de santé. » (<https://fondationordredemalte.org>).

En ces périodes actuelles difficiles auxquelles une grande partie de la population résidant en Belgique est confrontée : hausse non seulement du prix du gaz et de l'électricité eux-mêmes mais aussi du coût de leur transport, augmentation du nombre de fermeture d'entreprises et des faillites, majoration du prix des denrées alimentaires dont celles de première nécessité,...

Il sera nécessaire d'évaluer l'habitat solidaire, sa création, sa réalisation, sa durée de vie ainsi que d'analyser la situation sociale, économique et psychologique des ménages, par exemple, si les autres ménages n'ont pas souffert, à leur tour, de la précarité sociale.

Les dispositions du point 1 (ordon. 04.04.2024, art.2) sont applicables aux baux en cours ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

2. « Loyer raisonnable »

Les critères « loyer raisonnable compte tenu notamment des caractéristiques et de l'état du bien » sont ajoutés à celles qui déterminent le droit de chacun à avoir un logement décent.

La réglementation du droit des baux d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale distingue le loyer de référence du loyer abusif mais ne définit pas le loyer raisonnable.

« Loyer de référence : le loyer médian repris dans la grille indicative des loyers pour le bien visé, instituée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 « instaurant une grille indicative de référence des loyers » », art.2, 37°, du CBL.

(Consulter le site web : <https://loyers.brussels/>)

Le « raisonnable » en droit

Ne trouvant pas de définition du terme « raisonnable » dans la réglementation relative au droit du bail, voici l'historique de ce terme en droit.

L'apparition du raisonnable en droit ne trouve pas son origine dans le droit romain mais dans le système de la *commun law* propre aux anglo-saxons. « Dans le *commun law*, le raisonnable répond aux besoins de pragmatisme, de souplesse et d'efficacité propres = un droit qui se veut un droit des marchands ».¹

Ensuite, le raisonnable est entré dans les droits romanistes : le raisonnable « correspond à la volonté politique du législateur de concéder davantage de marge de manœuvre du juge dans les domaines caractérisés par l'indétermination - voulue ou subie par les parties - de certains éléments de fait. Bref, si l'on ne sait pas à un instant ce que sera la durée d'un délai raisonnable, le montant d'un prix raisonnable ou ce que l'on est raisonnablement de tenu de prévoir, on sait en revanche que ce délai, ce montant ou cette prévision devra à tout le moins obéir à certains critères » tels que les usages, les pratiques, les circonstances.¹

L'apparition et le développement du raisonnable en droit belge a donc été favorisée par le développement du droit international et européen, d'inspiration anglaise.

Par ailleurs, le Conseil d'État a déjà mis en garde contre le trop grand nombre dans les textes juridiques, de termes comme ceux de « raisonnable », « notamment », « sans préjudice de »,... et a préconisé la diminution de l'utilisation de mots qui risquent d'être compris dans des sens différents.

Les dispositions du point 2 (ordon. 04.04.2024, art.3) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

1. Revue internationale de droit comparé, article « Le raisonnable dans les principes de droit européen des contrats, Lêmy Duong, année 2008/60-3/ pp. 701-727.

3. Exigences élémentaires de sécurité et de salubrité

La volonté du législateur a été d'étendre la protection des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement à toute personne qui occupe légalement un logement, moyennant quelques exceptions.

Les articles relatifs aux normes d'habitabilité sont ainsi applicables à tout logement mis en location mais aussi à tout logement proposé à la location, donné en location, mis à disposition à titre gratuit.

Quelques petites modifications avant un plus grand changement applicable dès le 1^{er} janvier 2026.

L'exigence de sécurité minimale de stabilité du bâtiment a été remplacée par celle de l'état constructif du bâtiment, notion plus générale, en référence à plusieurs critères.

Tandis qu'a été ajoutée la norme élémentaire de production d'eau chaude, ce qui relève du naturel, dans la région de Bruxelles-Capitale, au XXI^{ème} siècle, en 2025.

Les châssis ont été ajoutés à l'exigence de salubrité élémentaire, tout à fait compréhensible par expérience des consultations : châssis pourris, finitions non terminées qui laissent passer l'air, l'eau, qui aboutissent à l'apparition de moisissures, néfastes pour la santé des locataires.

Les dispositions du point 3 (ordon. 04.04.2024, art.4) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

4. Étendue et limite du champ d'application de la Direction de l'Inspection régionale du Logement

4.1. Étendue

Tout bien d'habitation, qu'il soit proposé à la location, donné en location ou mis à disposition en occupation précaire ou à titre gratuit doit être conforme aux exigences élémentaires de salubrité, de sécurité et d'équipement.

De surcroît, le Service d'inspection régionale du Logement est désormais en droit d'effectuer une enquête si le logement n'est pas encore ou n'est plus occupé, si le bail a pris fin, ou si le bail a pris fin lors de la visite du SIRL.

Tout bailleur (propriétaire ou intermédiaire), qui ne respecte pas les normes visées ci-dessus encourt les sanctions d'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou de faire occuper l'habitation ainsi qu'une amende administrative.

En ce qui concerne les sanctions liées à l'état du logement, cette notion de logement est dissociée de l'existence d'un contrat.

Et de ce fait, la Dirl est désormais compétente pour tout bien immobilier servant de logement.

Il importe peu que ce logement fasse l'objet d'un bail.

Pourquoi avoir prévu cette extension ?

Parce que des bailleurs peu respectables concluent des occupations de logement à titre précaire ou non locatives alors qu'il s'agit en réalité des contrats de bail d'habitation. Ils veulent ainsi échapper à toute règle, toute norme, applicable aux baux d'habitation, bénéficiant aux locataires/occupants, dont les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, à caractère impératif.

Il est alors indispensable de sanctionner de pareils individus, sociétés ou organisations.

L'habitation ne peut être remise en location, relouée ou donnée en occupation lorsque le bailleur aura obtenu une attestation de conformité délivrée par le Service d'Inspection Régionale du Logement.

4.2. Limite

Toutefois, des logements sont exclus de cette protection étendue :

- ♦ les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 ;
- ♦ les biens meubles utilisés comme habitation : les yourtes, les caravanes en « habitat permanent », les motor-homes, les péniches des tenants de l'habitat fluvial ;
- ♦ les occupations temporaires à finalité sociale comme les logements de transit ;
- ♦ les conventions d'occupation entre un vendeur et son acquéreur dans l'attente de la passation de l'acte ;
- ♦ les occupations sans titre ni droit, les squats.

Les dispositions du point 4 (ordon. 04.04.2024, art.5) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

5. L'enquête des agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale du Logement

De par l'extension de la compétence de la DIRL, l'enquête peut être diligentée lors de nouvelles situations :

- ♦ sur plainte adressée au Service d'inspection régionale (SIR), lorsque le bail a pris fin ;
- ♦ sur l'initiative du Service d'inspection régionale, lorsque le bien n'est pas encore ou n'est plus occupé ou si le bail a pris fin au moment de la visite ;
- ♦ à la suite d'une demande de certificat de conformité prévu au nouvel article 12/2 ;
- ♦ à la suite d'une décision de justice de résolution judiciaire du bail d'habitation aux torts du bailleur en raison de l'état du bien (voir article 219, §3, al.1^{er}).
- ♦ Le jugement doit être communiqué par le greffe de la justice de paix au Service d'Inspection régionale.

Le bailleur, le preneur et l'occupant doivent participer à l'enquête. Ils doivent coopérer avec le Service d'inspection régionale. En ce sens, ils doivent fournir à celui-ci, non plus toutes les informations utiles mais considérées comme nécessaires pour le déroulement de l'enquête dans les meilleures conditions.

Spécifiquement à l'égard du bailleur : après 2 demandes du SIRC, lorsque le bailleur ne collabore pas ou refuse de collaborer avec les agents-inspecteurs, il peut être présumé que l'habitation ne respecte pas les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement. Dans cette hypothèse, le SIRC notifie au bailleur l'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement.

Particulièrement à l'égard du preneur : lorsque le preneur a déposé plainte, le preneur bénéficie d'une protection dès le lendemain du dépôt de sa plainte, et ce, jusqu'à la date de la décision de l'inspection du logement ou du fonctionnaire délégué en procédure d'appel. Si le bailleur notifie un congé au preneur après le dépôt de la plainte, ce préavis est suspendu pendant la période de la procédure administrative.

Ce congé produit ses effets rétroactifs, uniquement si le SIRC confirme le caractère conforme du logement visé par la plainte.

Mais des questions se posent, par exemple :

- a) que se passe-t-il dans le cas où, après le dépôt de la plainte par le preneur, le bailleur obtient un jugement qui valide son congé donné, qui autorise l'expulsion du locataire, et qu'après la date du jugement, la procédure administrative débute ?
Qu'advient-il du congé ?
- b) Que se passe-t-il si l'habitation visée par la plainte n'est pas jugée conforme ?
Lorsque le SIRC ne relève que des manquements de moindre importance, qu'advient-il du congé ?

Lorsque le bail d'habitation prend fin durant la période de mise en demeure adressée au bailleur, qui vise expressément les travaux et aménagements à réaliser destinés au respect des exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement (dont les détecteurs de fumée), avant que le SIRC constate que les travaux obligatoires ont été réalisés dans le délai d'une prolongation de 12 mois, toute conclusion d'un nouveau bail est interdite.

Lorsque les travaux imposés ont effectivement été réalisés dans le délai imparti, le SIRC dispense le bailleur de payer l'amende administrative suspendue, en totalité ou partiellement.

Si les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti ou, insertion dans le CBL, {si l'habitation n'est pas encore conforme}, le fonctionnaire dirigeant du SIRC, en fonction du nombre, de la nature et de la gravité des défauts non plus subsistants mais {constatés dans l'habitation lors de l'enquête de contrôle}, a le choix :

- ♦ soit de notifier au bailleur, l'interdiction de continuer à mettre l'habitation en location ;
- ♦ soit réputer le logement conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, si les manquements relevés par l'agent-enquêteur sont estimés de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la réalisation de travaux disproportionnés par rapport au but à atteindre.

Les dispositions du point 5 (ordon. 04.04.2024, art.6) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

6. Interdiction de location

L'alinéa 7 de l'article 7, §3, du CBL relatif à l'interdiction de poursuivre de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement infligée si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti ou si le logement n'est pas encore conforme, devient l'alinéa 8 (voir ci-dessus points 3 et 4).

Les dispositions du point 6 (ordon. 04.04.2024, art.7) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

7. Attestation de contrôle de conformité

L'article 9, §1^{er}, du CBL est complété.

Situations qui doivent faire l'objet d'une demande d'une attestation de contrôle de conformité au SIRL :

- a) un logement divisé en plusieurs logements faisant partie d'un logement interdit de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement, chaque nouveau logement est soumis à la délivrance d'une attestation de contrôle de conformité ;
- b) l'intégralité du ou des nouveaux logements faisant partie d'une habitation interdite ou certains locaux de celle-ci, annexés à d'autres locaux.
La demande porte sur chaque unité de logement concernée.

Il est inséré dans le CBL, un paragraphe 2/1 à l'article 9.

Le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale, est en droit, de sa propre initiative, de décider de lever l'interdiction, lorsque le logement interdit :

- 1° a été totalement démoli, avec ou sans reconstruction ;
- 2° ou a retrouvé sa fonction initiale de lieu d'entreposage accessoire à une habitation, et si tous les pré-équipements et équipements permettent de transformer ceux-ci en locaux habitables ou en locaux sanitaires ont été démolis ;
- 3° ou encore, a une affectation régulière autre que l'habitation, et si tous les pré-équipements et équipements caractérisant son affectation en logement ont été démolis.

Il s'agit de 3 situations dans lesquelles l'habitation perd ou a perdu sa fonction initiale de logement.

Les dispositions du point 7 (ordon. 04.04.2024, art.8) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

8. Amende administrative et paiement de celle-ci

Insertions dans le CBL.

8.1. Situation de la sous-location

En cas de sous-location, tant le bailleur principal et/ou le locataire principal peuvent être imposés d'une amende administrative par le fonctionnaire dirigeant du SIRL.

8.2. Suspension de l'amende en totalité ou en partie

Après l'audition du bailleur mis en cause et avant l'imposition de l'amende administrative, le fonctionnaire dirigeant du SIRL est en droit de décider de l'annulation, du maintien ou de la diminution de l'amende, et dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés, de la suspension non plus de la moitié de l'amende mais de la totalité ou d'une partie de celle-ci.

8.3. Apurement de l'amende administrative

Le délai de paiement ne peut excéder 3 mois, excepté si le SIRL marque son accord sur un plan d'apurement par versements mensuels. Ce montant mensuel minimal fixé à 50 euros fait son entrée dans le CBL. Le plan d'apurement doit être introduit avant l'expiration du délai initialement arrêté et la durée totale ne peut pas excéder 5 ans.

8.4. Le Gouvernement se réserve le droit d'indexer le montant de 50 euros, chaque année.

Les dispositions du point 8 (ordon. 04.04.2024, art.9) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

9. Remboursement des frais à la commune et délivrance d'un certificat de conformité

9.1. Remboursement de frais à la commune

Insertion d'un article 12/1 dans le Code bruxellois du Logement.

La commune qui a fourni ou financé une habitation à destination des occupants d'un logement interdit à la location est en droit de réclamer le remboursement de ses frais occasionnés auprès du bailleur ou de toute personne qui a mis le logement à disposition.

Ces frais ne sont pas à récupérer si l'origine et/ou la cause des manquements aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement dont les détecteurs de fumée déclarés en cours de bail par le fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, ne sont pas imputables au bailleur ou à la personne qui a mis l'habitation à disposition.

9.2. Délivrance d'un certificat de conformité

Insertion d'un article 12/2 dans le CBL.

Le titulaire d'un droit réel d'une habitation qui est libre d'occupation ou non louée, peut demander au SIRL, une visite du bien avant sa mise en location, dans le but d'obtention d'un certificat de conformité destiné à informer celui-ci de la conformité de son habitation aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

L'objectif de cette démarche est de rassurer les futurs bailleurs quant à la conformité de l'habitation mise en location.

La demande du certificat de conformité consiste en une opportunité offerte aux futurs bailleurs qui leur permet de recueillir des avis de techniciens, de professionnels du bâtiment, à un prix peu coûteux, de répondre à leurs questions.

Mais le SIRL est toujours en droit de déclarer l'habitation en question non conforme et aussi d'interdire celle-ci à la location.

Les droits réels confèrent un pouvoir direct à leur titulaire sur des biens meubles et immeubles, en lui permettant d'en disposer et d'en jouir.

Il appartient au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de déterminer les formes de délivrance du certificat de conformité.

Qu'est-ce qu'un titulaire d'un droit réel ? Qu'est-ce que les droits réels ?

Le titulaire d'un droit réel est une personne qui détient un droit direct et immédiat sur un bien, qu'il soit mobilier ou immobilier.

Les droits réels tels que le droit de propriété ou le droit d'usufruit se distinguent des droits personnels, qui établissent un lien entre deux personnes. En résumé, le titulaire de droit réel possède un pouvoir direct sur une chose sans intermédiaire.

Les dispositions du point 9 (ordon. 04.04.2024, art.10) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

10. Frais administratifs du certificat de conformité

Insertion dans le CBL.

C'est de la compétence du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de fixer les montants minimaux des frais administratifs relatifs à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité et également du certificat de conformité.

Les dispositions du point 10 (ordon. 04.04.2024, art.11) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

11. Commission paritaire locative

La Commission paritaire locative est une commission indépendante et impartiale instaurée pour rendre un avis sur la justesse du loyer de tout bail d'habitation situé en région bruxelloise, pour proposer une conciliation locative et ainsi lutter contre les loyers abusifs auxquels la réglementation des baux d'habitation est applicable.

Insertion dans le CBL.

En vertu des articles 224/1, 240, 241 du CBL, le bailleur, le preneur, la personne mandatée par le bailleur ou le preneur, ainsi que le juge saisi d'une demande en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer peuvent saisir la Commission paritaire locative.

Avant la référence à l'article 224/1, il est ajouté celle de l'article 221 traitant des travaux en cours de bail qui peuvent donner lieu à une augmentation de loyer.

Le preneur qui a saisi la Commission paritaire locative sur la base de l'article 107/2 du Code bruxellois du Logement se voit protégé en cas de congé donné par le bailleur. Ce locataire bénéficie d'une protection d'une durée de 3 mois à dater du lendemain de la saisine de la CPL.

Tout congé donné par le bailleur, après cette saisine est suspendu durant la période de 3 mois et il ne sort ses effets qu'après l'expiration du délai. ([Voir la troisième partie de cet ouvrage](#)).

Curieusement, l'effet rétroactif est absent, contrairement à la situation de la protection accordée au preneur lors du congé donné par le bailleur pendant l'enquête des agents-inspecteurs du SIRL.

Les dispositions du point 11 (ordon. 04.04.2024, art.12) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

TITRE XI – du Code bruxellois du Logement - Dispositions communes applicables aux baux de logement

Article 217 – Informations précontractuelles

Il s'agit des informations précontractuelles relatives aux baux d'habitation que tout bailleur doit obligatoirement délivrer au candidat-locataire sélectionné, au plus tard, lors de la conclusion du contrat de bail.

Informations complémentaires insérées dans le CBL.

- 1.** Dans la description du logement, deux informations sont ajoutées dans le CBL : la superficie habitable et le loyer de référence. Ces deux informations doivent être communiquées par le bailleur, de manière précontractuelle au candidat-preneur choisi.

- 1.1.** Nous rappelons la définition du loyer de référence (art.2, 37° du CBL) : « le loyer médian repris dans la grille indicative des loyers pour le bien visé, instituée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 « instaurant une grille indicative de référence des loyers. »

L'information du loyer de référence constituait déjà une mention obligatoire du bail d'habitation, à l'article 218, §1^{er}, 4bis° (art.5 de l'ordonnance du 28 octobre 2021, MB du 22.11.2021, entrée en vigueur le 02.12.2021). Cette information devient une obligation précontractuelle à fournir.

1.2. Il est ajouté une notion, celle de la superficie habitable (art.2, 46° du CBL) qui est définie comme suit :

« la superficie habitable d'un logement s'entend de la somme des surfaces au sol des pièces de vie situées à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur libre sous plafond horizontal de 2,1 m minimum ou d'1,5 m sous un plafond en pente ou sous un pan de toiture en pente, à l'exclusion des locaux dont les cages d'escalier, les greniers, les caves et les garages ».

2. Autres informations précontractuelles entrées dans le CBL, à fournir au candidat-locataire choisi : lorsque le preneur et le bailleur optent pour la conclusion d'un bail de courte durée, à savoir d'une durée maximale de 3 ans (article 238 du CBL), le bailleur ou son mandataire doit informer explicitement le preneur que le bail est de courte durée (= le type de bail), mais également lui communiquer le montant et la date du versement du dernier loyer appliqué effectué par le locataire précédent.

Attention : la date du versement, le terme « versement » ne signifie pas la réception du loyer par le bailleur.

Qu'est-ce que le dernier loyer appliqué ?

Il s'agit du montant du dernier loyer payé. Si un bailleur n'a pas pu appliquer l'indexation du loyer car il ne réunissait pas les conditions cumulatives, celui-ci devra mentionner dans le bail le dernier loyer non-indexé.

L'obligation de l'information du dernier loyer appliqué par le précédent locataire au preneur suivant était déjà prévue dans le CBL mais n'était pas ou était exceptionnellement appliquée en raison de l'absence d'informations transmises au locataire suivant, soit par le bailleur, soit par le précédent locataire. Consulter dans le présent ouvrage, l'article 238.

3. Question – **quel est le moment exact de la communication des informations précontractuelles obligatoires ?**

D'une part, le §1^{er} de l'article 217 dispose que les informations précontractuelles doivent être communiquées au plus tard à la conclusion du bail.

D'autre part, le §2, alinéa 4 de l'article 217 mentionne que « toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1^{er} ».

Le moment de la communication des informations précontractuelles paraît contradictoire.

Pour plus de clarté, il suffit de modifier l'article en précisant que les informations visées ci-dessus soient communiquées 2 fois, à 2 moments différents, la première de manière publique (lors de l'annonce, par exemple), et la seconde, de façon privée (au candidat-locataire choisi). Ce qui apporte un supplément de sécurité juridique en faveur des locataires, ce qui n'est pas de trop pour beaucoup de bailleurs qui, comme par hasard, « oublient » de communiquer les informations précontractuelles.

Les modifications de l'article 217, les points 1 et 2 (ordon. 04.04.2024, art.13, 1° et 2°) sont applicables aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

4. Imposition des amendes administratives : mission supplémentaire du SIRL.

En cas de manquement par les bailleurs à leurs obligations d'informations précontractuelles, les communes disposaient de la possibilité de leur imposer une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros.

Toutefois, comme nous l'avons déjà expliqué dans un précédent ouvrage, à notre connaissance, rares, pour ne pas dire exceptionnelles, étaient les communes qui appliquaient l'amende administrative.

Disposition insérée dans le CBL, c'est désormais le Service d'inspection régional qui a en charge l'imposition des amendes administratives, sanction administrative régionale au motif de défaut d'informations précontractuelles.

Le changement est certainement dû au nombre insignifiant de communes qui imposaient l'amende administrative.

Dans cette situation, également, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut indexer ces montants, chaque année.

Les modifications visées au point 3 (ordon. 04.04.2024, art.13,3°) sont applicables au 1^{er} mai 2025.

Pourquoi ?

L'ordonnance du 04.04.2024, en son article 13, 3°, précise que cette sanction administrative entre en vigueur en même temps que le Code de mesurage et au plus tard le premier jour du mois qui suit le délai d'un an à dater du jour de sa publication au Moniteur belge, soit le 1^{er} mai 2025, à défaut d'autre précision.

Qu'est-ce qu'un Code de mesurage ?

Il existe plusieurs codes de mesurages, par exemple,

- ♦ celui de l'Union professionnelle du secteur immobilier – Commission du Développement territorial du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 janvier 2018 ;
- ♦ celui de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 janvier 2017 établissant les lignes directrices et les critères nécessaires au calcul de la performance énergétique des unités PEB et portant modification de divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, annexe 2 ;
modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 novembre 2018 portant modification de divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie ;
- ♦ celui de la « superficie habitable » des logements en Région de Bruxelles-Capitale ou plus exactement une méthode de calcul simple de mesure du nombre de m² habitables des logements.

La « superficie habitable » ayant fait son entrée dans le CBL, Bruxelles-Logement, service public régional de Bruxelles, a édité un document intitulé : « Tout ce que vous voulez savoir sur le mesurage de la superficie habitable d'un logement en Région de Bruxelles-Capitale » (RRU Titre II – Normes d'habitabilité des logements, janvier 2025, via le site web : https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_2_FR.pdf

Le Code de mesurage dont il est question à l'article 13,3°, de l'ordonnance du 04.04.2024 doit prendre en compte la réglementation du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, sans oublier les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement dont celles modifiées, applicables au 1^{er} janvier 2026.²

À noter que la réglementation propre à l'équipement de détecteurs de fumée a aussi été révisée. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025. Et changement important, elle est applicable non seulement aux habitations locatives ([voir article 219 du CBL](#)) mais également à celles habitées par leurs propriétaires.³

Article 218 – Forme du contrat de bail

Tout bail d'habitation doit être établi dans un écrit. Cet écrit doit comporter plusieurs renseignements.

Insertions dans le CBL.

1. Le Gouvernement arrête les modèles de renon et de congé à valeur indicative.

Ceux-ci ont été publiés dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2024 instaurant des modèles de renon et de congé à valeur indicative (Moniteur belge du 10 septembre 2024, édition 1).

À noter que les modèles-types de bail à valeur indicative ont été adaptés à la suite des dispositions de l'ordonnance du 4 avril 2024.⁴

2. L'annexe jointe au contrat de bail d'habitation

Tout contrat de bail d'habitation doit être accompagné d'une annexe explicative qui comporte des explications, des informations, relatives à la réglementation régionale.

La fourniture de cette annexe est obligatoire.

L'annexe a été adaptée à la suite des dispositions des ordonnances du 4 et du 25 avril 2024.⁵

Cependant, la version du Code bruxellois du Logement du 7 mars 2025 fait encore référence à la précédente annexe de 2018.

Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, le 1^{er} janvier 2018, plus de 80% des locataires ignorent l'existence de cette annexe explicative car elle ne leur est pas remise par la partie propriétaire/bailleresse. Dès lors, les effets escomptés de ce document sont insignifiants.

Alors, adaptation ou pas de l'annexe !

-
2. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2023 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, MB du 12.01.2024.
 3. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements, MB du 01.12.2023.
 4. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2024 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative, MB du 10.09.2024, édition 1.
 5. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2024 instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement, MB du 10.09.2024, édition 1.

3. Interdiction d'interdire la domiciliation

Insertion dans le CBL.

3.1. Le bailleur n'est pas en droit d'interdire au preneur qu'il se domicilie dans le bien d'habitation loué.

Toute clause inscrite dans un contrat de bail d'habitation interdisant au preneur de se domicilier dans le bien loué est réputée non écrite.

Enfin, il est plus que temps. Nous avons rencontré et rencontrons encore nombre de contrats de bail d'habitation qui interdisent formellement au preneur de se domicilier dans l'habitation louée.

Cette interdiction de domiciliation empêche le locataire de s'inscrire dans les registres de la population. S'inscrire dans les registres de la population relève d'une obligation administrative. L'inscription dans les registres de la population forme le pivot de l'application de nombre de réglementations dont le locataire est en droit de bénéficier, que ce soit les soins de santé, les allocations familiales, les revenus de remplacement comme les allocations de chômage,...

L'interdiction de domiciliation a pour conséquence de placer le locataire dans une situation très préjudiciable.

3.2. Clause réputée non écrite = clause interdite

Face au constat précisé ci-dessus, toute clause d'interdiction de domiciliation est réputée non écrite.

Une clause réputée non écrite signifie que cette clause est censée n'avoir jamais été incluse dans le contrat, n'avoir jamais existé.

Cette clause est considérée comme absente du contrat.

Les parties liées au contrat ne peuvent donc s'en prévaloir.

Mais le contrat demeure valable, il continue de produire ses effets.

Pour une mémorisation maximale, nous réitérerons les explications d'une clause réputée non écrite.

3.3. Interdiction de l'affectation de l'habitation à la résidence principale du preneur

Si le bailleur n'est pas en droit d'interdire la domiciliation du preneur dans l'habitation louée, qu'en est-il alors de la possibilité pour le bailleur d'interdire l'affectation de l'habitation à la résidence principale du preneur ?

D'une part, le bailleur ne peut pas interdire la domiciliation du preneur dans l'habitation louée.

D'autre part, le bailleur est en droit de refuser l'affectation de l'habitation louée à la résidence principale du preneur lorsque ce refus est appuyé par une justification expresse et sérieuse relative notamment à la destination naturelle du bien loué (l'exemple de location de greniers) et est accompagné de l'indication de la résidence principale du locataire.

Toutefois, lorsqu'en cas de litige afférent à la détermination de la résidence principale du preneur, le 1^{er} élément déterminant pour le juge de paix est le lieu de domicile !

Cherchez l'erreur !

L'ordonnance du 4 avril 2024 en son article 14, ne donne aucune précision relative à la date d'entrée en vigueur.

Par analogie à la disposition de la clause réputée non écrite au sujet de la détention d'animaux prévue à l'article 218/1 (voir ci-dessous) dont les dispositions sont applicables aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024, est-ce cela ?

Ou est-ce le 10^{ème} jour suivant la date de parution au M.B. du 22 avril 2024, soit le 2 mai 2025 parce que le législateur a compris la gravité de l'interdiction de se domicilier ?

Article 218/1 – Détention d'animaux

Insertion dans le CBL.

1. Interdiction d'interdire purement et simplement la détention d'animaux

Le bailleur n'est plus en droit d'interdire toute détention d'un animal de compagnie dans le logement loué, que ce soit dans le bail locatif et/ou ses annexes.

Toute clause inscrite dans un contrat de bail d'habitation interdisant la présence et détention de tout animal de compagnie dans le bien loué est réputée non écrite.

Par contre, le bailleur est autorisé, dans le bail d'habitation d'une part, à conditionner la détention d'animaux de compagnie à l'absence de toute nuisance comme la cause de dégâts locatifs, la répétition d'aboiements estimés intempestifs, les miaulements de chats, le chant d'oiseaux, l'agressivité d'animaux.

Le bailleur peut se référer à la quiétude et à la sécurité des autres occupants de l'immeuble.

Le bailleur est également en droit de limiter le nombre d'animaux ou les espèces pouvant légalement être détenues sur la base de motifs raisonnables.

Exemple de clause : « Les animaux domestiques habituels sont autorisés, pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature que ce soit. »

Les dispositions de l'article 218/1 (ordon. du 04.04.2024, art.15) sont applicables aux baux d'habitation conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Des dispositions du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale applicables aux personnes titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et aux titulaires d'une autorisation d'occupation devront être modifiées pour se conformer à l'article 218/1.

2. Animaux

2.1. Animaux de compagnie – Animaux domestiques

Nous pouvons différencier l'animal de compagnie de l'animal domestique.

En référence au site web : <https://www.lalanguefrancaise.com/>, l'animal de compagnie est un animal domestique familial qui vit près de l'homme pour lui tenir compagnie, « pour sa présence, sa beauté, sa jovialité ou pour ses talents par opposition à un animal de production. »

Un animal domestique est un animal qui vit auprès de l'homme pour l'aider, le nourrir, le distraire et dont l'espèce est depuis longtemps apprivoisée (rendue plus docile, moins dangereuse).

Et en référence au site web d'Animal Conseil : <https://www.animalconseil.com> ⇒ **Animaux de compagnie : définition et caractéristiques**, « d'un point de vue zoologique, les animaux de compagnie constituent un groupe hétéroclite d'espèces ayant pour point commun d'avoir été domestiquées par l'homme pour lui tenir compagnie. Cette domestication implique des modifications génétiques et comportementales par rapport à leurs ancêtres sauvages. On distingue généralement les animaux de compagnie des animaux d'élevage ou de rente, destinés à la production. »

2.2. Clause réputée non écrite – Clause interdite

Une clause réputée non écrite signifie que cette clause est censée n'avoir jamais été incluse dans le contrat, n'avoir jamais existé.

Cette clause est considérée comme absente du contrat.

Les parties liées au contrat ne peuvent donc s'en prévaloir.

Mais le contrat demeure valable, il continue de produire ses effets

2.3. Cet article 218/1 met ainsi fin à différentes décisions de justice loin d'être unanimes.

En France, la loi du 9 juillet 1970, interdit la clause contre la détention d'animaux domestiques dans les locations affectées à la résidence principale.

Cette loi prévoit des exceptions :

- ♦ Certaines espèces de chats sauvages ;
- ♦ Les chiens de 1^{ère} catégorie, dits chiens d'attaque ;
- ♦ Les NAC (nouveaux animaux de compagnie) absents de la liste de l'arrêté du 11 août 2006 exigeant une autorisation et une certification. C'est le cas des serpents.

En Belgique, avant l'adoption de l'article 218/1 du CBL (nous nous limitons au secteur du marché immobilier privé de biens d'habitation), eu égard à l'article 5.69 (livre 5, « Les obligations ») du nouveau Code civil : « Le contrat valablement formé tient lieu de loi à ceux qui l'ont fait. », il incombe donc au locataire de respecter les dispositions du contrat de bail à caractère supplétif.

Que dit la jurisprudence sur la clause relative à l'interdiction générale et absolue de la détention de tout animal domestique sans référence à une quelconque nocivité d'un animal domestique ?

Des magistrats ont ainsi jugé la clause visée ci-dessus applicable.

Tandis que d'autres juges ont invalidé la clause précisée ci-dessus, car portant atteinte au droit à l'intégrité de la vie privée, familiale et du domicile, en référence à l'article 8.1. de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme.

D'autres encore ont limité le nombre d'animaux dans le logement en rapport avec la superficie de celui-ci et/ou par rapport au nombre de logements dans l'immeuble.

En Belgique, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article 218/1 du CBL, seules les réglementations autorisant et légitimant l'accueil des chiens d'assistance aux lieux ouverts au public ont été adoptées.

Par exemple, l'ordonnance du 25 avril 2019 de la commission communautaire commune de Bruxelles-Capitale modifiant l'ordonnance du 18 décembre 2008 relative à l'accès des chiens d'assistance aux lieux ouverts au public.

(MB du 24.05.2019).

Ces réglementations peinent à être appliquées, sans doute par peur des troubles que le chien d'assistance pourrait causer.

Toutefois, il est surprenant qu'aucun mandataire politique, n'ait pensé à, ne fût-ce qu'autoriser la présence et la détention de chiens d'assistance dans les habitations en location ou de rendre réputée non écrite toute clause d'interdiction de détention d'animaux dans le logement loué.

En effet, de plus en plus de personnes peuvent bénéficier de l'aide journalière de chiens d'assistance : des êtres humains souffrant d'épilepsie, de diabète, d'autisme.

Des chats manifestant de l'empathie sont acceptés dans des homes afin de réconforter les pensionnaires.

2.4. Devoirs du preneur détenteur d'animaux

Selon l'article 1728, 1°, du Code civil, le preneur doit user de la chose en bon père de famille, autrement dit, le preneur doit adopter un comportement qui ne puisse nuire aux lieux loués.

Le preneur doit veiller, avec le soin et toutes les précautions nécessaires, à éviter les actes troublants la jouissance des tiers.

Il doit donc veiller à être attentif à tout comportement animalier susceptible d'engendrer des troubles de voisinage (abolements,...) et aussi de dégrader le bien loué.

Car, en vertu de l'article 1732 du Code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

En outre, conformément à l'article 1735 du Code civil, le locataire est responsable des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait « des personnes de sa maison », c'est-à-dire toute personne qui vit avec lui ou qui entre dans le bien loué tels qu'entrepreneurs, autres professionnels, ou même toute personne qu'il autoriserait à résider même gratuitement.

Le preneur est également responsable de ses sous-locataires.

Autre situation, le preneur garde le chien d'un ami pendant que celui-ci doit séjourner à l'hôpital.

Le preneur est responsable des dégâts locatifs causés par l'animal dans les lieux loués.

2.5. Règlements de police des villes et des communes

Le locataire détenteur d'un animal veillera à se conformer au règlement de sa commune ou de sa ville.

La majorité des villes et des communes ont adopté leur propre règlement en matière de détention et de conditions de détention d'animaux, et en particulier les chiens.

Nous pouvons relever les mesures suivantes si la région ne les a pas adoptées : interdiction pure et simple de la présence de certaines races de chiens sur le territoire communal, port obligatoire d'une muselière pour des races de chiens, interdiction de la présence de chiens d'une certaine taille au garrot ou d'un certain poids tel qu'il est précisé lors de foires, marchés et braderies, etc.

2.6. Statut juridique de l'animal et de son bien-être

Nous profitons de ces nouvelles règles pour aborder l'évolution du statut juridique de l'animal et de son bien-être, et ainsi de mettre à jour nos connaissances (ancienne fiche juridique afférente à la détention d'un animal par le locataire).

2.6.1. Animaux de compagnie, bien-être animal et chiens d'assistance

Le statut juridique de l'animal et de son bien-être a connu une évolution, le lecteur trouvera ci-après quelques références.

a) Loi du 14 août 1986 relative à la protection et au bien-être des animaux.

La notion de « bien-être des animaux » est très large : détention des espèces animales, protection des animaux, lutte contre la maltraitance, normes de logement, contrôle dans les cirques,...

b) Ordonnance du 18 décembre 2008 relative à l'accès des chiens d'assistance aux lieux ouverts au public

Est reconnu comme chien d'assistance, le chien en cours de dressage ou dressé par un instructeur ou une instructrice agréé(e) selon les normes et procédures définies par le Collège réuni de la Commission communautaire commune.

L'instructeur ou l'instructrice agréé(e) par une autre entité compétente est réputé(e) agréé(e) par le Collège réuni.

Le décret et l'ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française du 4 avril 2024 portant le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité (entrée en vigueur le 19 octobre 2024, M.B. du 19 avril 2024) consacrent un titre 6 à l'accessibilité des lieux ouverts au public aux chiens d'assistance et abrogent les articles 2, 3°, 3, 4, 6 et 7 de cette ordonnance du 18.12.2008.

Nous reproduisons les mesures de ce titre 6.

« Art.158. §1^{er}. L'accès aux lieux ouverts au public est autorisé aux chiens d'assistance.

Cette autorisation ne peut être conditionnée par un paiement supplémentaire de quelque nature que ce soit.

§2.Le chien d'assistance est le chien reconnu conformément à l'ordonnance du 18 décembre 2008 relative à l'accès des chiens d'assistance aux lieux ouverts aux publics.

Art.159. Par dérogation à l'article 158, §1^{er}, l'accès aux lieux ouverts au public peut être refusé :

- 1° en vertu d'une disposition législative ou réglementaire contraire ;
- 2° lorsqu'il s'agit de l'accès aux locaux ou aux parties de locaux destinés à des soins intensifs et à des interventions médicales invasives ;
- 3° lorsqu'il s'agit de l'accès aux quartiers opératoires, salles de réveil, salles d'accouchement, services d'oncohématologie, unités d'hémodialyse et services des grands brûlés.

Ce refus doit être porté à la connaissance du public par voie d'affichage au moyen du modèle défini par le Collège réuni.

Art.160. Quiconque refuse l'accès d'un chien d'assistance aux lieux ouverts au public sur la base d'une raison autre que celles prévues par le présent Titre est punissable d'une amende de 50 à 100 euros. »

- c) Arrêté royal du 16 juillet 2009 fixant la liste des mammifères non détenus à des fins de production qui peuvent être détenus (MB du 24.08.2009).
- d) Ordonnance du 27 juillet 2017 modifiant la loi du 14 août 1986 relative à la protection et au bien-être des animaux en ce qui concerne l'interdiction du gavage des animaux (MB du 12.09.2017).

2.6.2. Compétence régionale du bien-être animal

La Sixième Réforme de l'État belge a transféré aux régions la compétence afférente à l'établissement des normes relatives au bien-être des animaux et au contrôle de celles-ci. (MB du 31.01.2014).

Le lecteur désireux d'en savoir davantage peut consulter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 novembre 2020 fixant la liste des reptiles pouvant être détenus et les normes minimales de détention (MB du 03.12.2020).

Cette liste comprend 422 reptiles, 249 lézards, 66 tortues et 107 serpents.

Il s'agit donc d'animaux pouvant être considérés comme animaux de compagnie.

2.6.3. Code civil

Le livre 3 intitulé « Les biens », entré en vigueur le 1^{er} septembre 2021, du Code civil réformé, en son article 3.39 « animaux », introduit une distinction entre les animaux et les choses corporelles : « Les animaux sont doués de sensibilité et ont des besoins biologiques. »

2.6.4. Constitution belge

Après plusieurs tentatives infructueuses, en 2024, il est inscrit dans la plus haute norme juridique belge, en son article 7*bis*, alinéa 2 : « Dans l'exercice de leurs compétences respectives, l'État fédéral, les communautés et les régions veillent à la protection et au bien-être des animaux en tant qu'êtres sensibles. »

2.7. Pour être complet, il nous faut reproduire l'accord de coalition fédérale pour la législature 2025–2029, daté du 31 janvier 2025, au sujet du bien-être animal.

« Dans le respect des compétences des Régions et de l'autorité fédérale, le gouvernement veillera à mobiliser et à sensibiliser les services fédéraux à une bonne collaboration avec les services régionaux dans leur matière. Des collaborations fructueuses peuvent par exemple intervenir dans des matières comme le bien-être animal, la sécurité alimentaire, ainsi que l'application plus stricte des règles relatives à l'utilisation et à la vente des feux d'artifice illégaux.

En ce qui concerne l'application et les poursuites, nous renforcerons la politique régionale. Par exemple, à la demande des Régions, nous étudions les moyens d'accorder une plus grande priorité à la maltraitance des animaux dans la politique de poursuite. Nous sensibilisons le pouvoir judiciaire à l'efficacité des sanctions. Nous nous concentrons à cet effet principalement sur une meilleure formation de la police à la législation relative au bien-être animal.

Dans le cadre de la législation fédérale sur la vente d'animaux vivants, nous autorisons le libre choix d'un vétérinaire lors de l'achat. En concertation avec le secteur, nous évaluons à terme si la période de garantie actuelle d'un an est suffisante et si le plafond de remboursement des frais vétérinaires dans ce contexte est suffisant.

Nous évaluons les conditions en matière de sécurité alimentaire dans le but de créer des conditions de concurrence équitables pour tous les agriculteurs. »

(PP 101-102).

Il reste à savoir comment le gouvernement « Arizona » concrétisera les mesures relatives au bien-être animal, particulièrement celles visées à l'alinéa 2. Mais il est clair que la mise en œuvre concrète de la poursuite du bien-être animal, se jouera au niveau régional.

Article 219 – État du bien loué

Attention, l'article 219 concerne en partie, uniquement les baux d'habitation loués tandis qu'une autre partie est applicable aux logements proposés à la location, loués ou donnés en occupation.

Parmi les changements insérés dans le CBL,

1. Sanctions prises par la DURL dans la situation des baux d'habitation, des logements loués

Dans les cas de caducité et de nullité, les termes « de plein droit » sont abrogés.

Il s'agit de la caducité, en cas de location d'un logement frappé d'interdiction ou de la nullité, lorsqu'une habitation est louée après avoir été frappée d'interdiction à la location, qui ne sont plus appliquées de plein droit. Le juge retrouve son pouvoir d'appréciation et donc, c'est lui, qui peut décider de la sanction la plus appropriée à appliquer. La sanction de nullité de plein droit alors que les manquements étaient imputables au bailleur sanctionnaient également le preneur, et particulièrement les plus fragiles socialement/économiquement.

2. Situations pour lesquelles le juge peut imputer au bailleur la prise en charge des frais de relogement du preneur

Le juge peut imposer au bailleur de prendre en charge le montant des frais de relogement du preneur dans les cas suivants :

- ♦ lorsque le bail est caduc à condition que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur ;
- ♦ lorsque la nullité du bail est décidée pour un motif d'insalubrité, et insertion dans le CBL,
- ♦ lorsque le bail est résolu aux torts du bailleur.

3. Frais de relogement du preneur

Modifications insérées dans le CBL : ces frais de relogement, compris dans le sens des frais de déménagement ont été précisés.

Ces frais peuvent comprendre :

- 1° les frais d'évacuation de l'habitation ;
- 2° les frais de transport du mobilier ;
- 3° les frais d'installation dans le nouveau logement, et nouveauté :

4° le montant différentiel entre l'ancien loyer et le nouveau loyer à concurrence du loyer non-abusif pour une période maximale de 18 mois.

Pour le point 4°, le législateur régional a pioché dans le décret de l'Autorité flamande du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci.

4. Champ d'application des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement

Le champ d'application des normes minimales applicables auparavant seulement aux habitations en cours de location, est étendu aux logements proposés à la location, offerts en location ou donnés en occupation (+ voir article 217, Code de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie + document intitulé « Tout ce que vous voulez savoir sur la superficie habitable d'un logement en Région de bruxelles-Capitale », janvier 2025).

Le législateur a estimé important d'étendre l'application des exigences élémentaires à tous ceux qui occupent légalement une habitation, à quelque titre que ce soit, par exemple, l'occupation de biens mis à disposition gratuitement.

D'autant plus que dans certaines situations, des propriétaires, mandataires d'occupation d'habitations, dissimulent des baux réels de logement, afin d'échapper aux exigences élémentaires de salubrité, sécurité, et d'équipement et de manière générale, toutes les règles afférentes aux baux d'habitation à caractère impératif.

Le respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, y compris les détecteurs de fumée, outre de pouvoir être apprécié à tout moment, peut aussi être estimé lors de l'entrée du preneur dans l'habitation concernant les biens mis en location qui sont en travaux.

Par dérogation, les logements proposés à la location, loués ou occupés pour lesquels des travaux sont effectués doivent répondre aux normes minimales visées ci-dessus, dès que le locataire ou l'occupant occupe l'habitation.

Nous avons précisé les « logements » exclus du champ d'application, voir '[champ d'exclusion](#)', p.7 et '[Limite](#)', p.10.

5. Valeur juridique des rapports de la Direction de l'inspection régionale du Logement

La Direction de l'inspection régionale du Logement (DIRL) a vu le jour le 1^{er} juillet 2004.

La principale mission du Service d'Inspection régionale est de contrôler la conformité des exigences élémentaires de salubrité, de sécurité et d'équipement, y compris les détecteurs de fumée.

Depuis cette date du 1^{er} juillet 2004, les techniciens de la DIRL visitent des logements, rédigent des rapports énumérant les défauts et/ou les manquements, et ce, en principe, de manière objective.

Il n'entre pas dans leur mission d'imputer les responsabilités respectives des parties. C'est le rôle du juge de répartir les responsabilités de chacune des parties.

Il faut le dire, des juges de paix n'accordent aucune légitimité à ces rapports. Pire, certains se comportent de façon dédaigneuse par rapport aux documents officiels du Service d'inspection régionale du Logement.

Changement : les rapports de la DIRL ont désormais une valeur juridique, rédigés comme tel dans le CBL, « Les rapports de la DIRL constituent des constats unilatéraux, objectifs et

techniques de l'état du bien attestant de la conformité ou non du bien aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements,... ».

Et c'est tant mieux. Les techniciens du Service de l'inspection régionale du Logement possèdent certainement les mêmes capacités d'analyse, si pas davantage, que les experts judiciaires, désignés par les juges, sans aucun examen.

Tout locataire ou occupant peut déposer plainte au Service d'inspection régionale.

Il paie un montant de 50 euros qu'il peut récupérer si le Service d'inspection régional constate la non-conformité de l'habitation aux exigences élémentaires de salubrité, de sécurité et d'équipement.

Cependant, actuellement le délai d'attente d'intervention est d'environ 4 mois, ce qui est long, trop long.

De surcroît, les locataires craignent de recourir au tribunal, de peur de perdre et de devoir payer les frais de justice.

Grâce à l'attribution de la valeur juridique aux rapports de la DIRL, cela doit et devra être plus facile pour le locataire de faire valoir ses droits et d'obtenir réparation au tribunal, pour autant qu'il soit patient.

Le rapport de la DIRL constitue une base de preuves claires et indiscutables que ne peut écarter le juge.

Les modifications de l'article 219 relatif aux baux d'habitation (ordon. du 04.04.2024, art.16) sont applicables aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024 tandis que l'étendue du champ de compétence de la DIRL est applicable aux logements proposés à la location, offerts en location ou donnés en occupation depuis le 1^{er} novembre 2024.

Les rapports de la DIRL sont applicables dans toutes les situations visées ci-dessus.

Article 220 – État des lieux

Insertion dans l'article 220 du CBL

Il est imposé un délai maximal pour l'établissement de l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux de sortie doit être établi,

- ♦ après la libération des lieux par le preneur,
- ♦ avant la remise et des clefs au bailleur et,
- ♦ entrée dans le CBL : « au plus tard dans le mois de la libération des lieux par le preneur. »

C'est l'occasion d'attirer l'attention du lecteur sur plusieurs situations identiques exposées par des locataires.

L'état des lieux est établi par un expert-géomètre ou un agent immobilier, le preneur et le bailleur reconnaissent les éventuels réparations et dégâts locatifs et signent le document ad-hoc.

Cependant, peu après, le bailleur veut ajouter des réparations et des dégâts locatifs et donc des frais supplémentaires aux locataires dans le but de ne pas délivrer ou rembourser la garantie locative ou même d'en réclamer un montant supplémentaire.

L'ajout à l'article 220 (ordon. du 04.04.2024, art.17) est applicable aux baux en cours à la date du 1^{er} novembre 2024.

Article 220/1 – Assurance contre l’incendie et dégâts des eaux

1. La souscription d’une assurance « incendie et dégâts des eaux » imposée au preneur

Cette obligation est insérée dans le CBL.

A contrario des deux autres régions, le législateur bruxellois n’avait pas adopté de mesures obligeant le preneur à souscrire une assurance contre l’incendie et/ou des dégâts des eaux.

Seule la présence d’une clause dans le contrat de bail rendait obligatoire la souscription par le locataire d’une assurance contre l’incendie et/ou des dégâts des eaux et/ou de toute autre assurance.

L’obligation aux locataires de souscrire une assurance incendie et dégâts des eaux, est chose faite légalement.

2. Obligations complémentaires du preneur et droits du bailleur

Excepté si le contrat de bail en convient autrement, le preneur doit avoir souscrit une assurance contre l’incendie et les dégâts des eaux, avant d’entrer dans l’habitation.

Et il doit apporter la preuve du paiement des primes annuellement.

Le preneur veillera donc à conserver les preuves du paiement des primes annuelles, qu’il soit réglé en un ou plusieurs versements.

Lorsque le preneur est et reste en défaut de prouver le paiement des primes dans le mois suivant l’entrée dans l’habitation louée ou, ultérieurement, dans le mois suivant la demande du bailleur, le bailleur est en droit de demander auprès de son organisme assureur, d’ajouter, dans son propre contrat d’assurance contre l’incendie et des dégâts des eaux, une clause d’abandon de recours au « bénéfice » du locataire.

Par l’insertion d’une clause d’abandon de recours dans le contrat d’assurance « habitation » du bailleur, celui-ci et son organisme assureur renoncent à poursuivre le preneur qui serait responsable d’un incendie ou de dégâts des eaux.

Dans ce cas, le bailleur est en droit de réclamer au preneur le remboursement de paiement de la prime découlant de son contrat d’assurance « habitation ».

Attention, l’abandon de recours ne couvre pas les risques vis-à-vis des tiers comme les voisins, les biens mobiliers et les effets personnels du preneur.

Si la responsabilité du preneur est engagée, le preneur peut être redevable de la franchise.

En principe, le montant de la franchise d’assurance est le montant qui reste à charge de l’assuré.

Le législateur régional bruxellois n’a pas été très imaginatif car il a copié partiellement, le décret de l’Autorité flamande flamand du 9 novembre 2018 relatif contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l’habitation ou de parties de ceux-ci.

Partiellement car, le législateur régional bruxellois s’est bien gardé d’imposer aux bailleurs la même obligation de souscription d’une assurance incendie et dégâts des eaux.

Le législateur flamand a mis sur un pied d'égalité le preneur et le bailleur puisqu'ils ont chacun l'obligation de souscrire une assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux ainsi que d'être en ordre au niveau du paiement des primes. En effet, pour pouvoir bénéficier de l'intervention et de la défense de sa propre assurance, la souscription d'une assurance va de pair avec le paiement des primes.

Pourquoi le législateur régional bruxellois n'a pas agi de même ?

A-t-il cru que tous les propriétaires/bailleurs sont assurés contre l'incendie et les dégâts des eaux ?

Bienheureux les naïfs. De par les consultations, nous savons que c'est faux.

3. Abrogation de l'article 1733 de l'ancien Code civil

« Il (le preneur) répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute. »

Cet article est abrogé pour les baux d'habitation et les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation destinée au locataire, biens situés en Région de Bruxelles-Capitale

Il reste donc d'application pour les autres baux tels que bureaux, ateliers, garages,...

Concernant les baux d'habitation et les baux commerciaux comprenant un logement, conclus ou renouvelés avant le 1^{er} novembre 2024, le preneur devait prouver que l'incendie, s'était déclaré sans sa faute car il était au préalable, tenu comme responsable.

Le preneur devait apporter la preuve de l'absence de faute en démontrant la cause étrangère de l'incendie.

La charge de la preuve de l'absence de faute incombait au preneur.

La responsabilité du preneur était donc engagée excepté s'il démontrait que l'incendie s'était déclaré sans sa faute, que lui-même n'avait pas commis de faute.

Le preneur pouvait également démontrer qu'il a été dans l'impossibilité de commettre une faute.

Si le preneur devait répondre de l'incendie, cela supposait l'existence d'un bail.

Cette obligation concernait uniquement les relations contractuelles entre bailleur et preneur, locataire principal et sous-locataire.

Dès lors, l'obligation excluait les litiges afférents à un incendie, entre copropriétaires, entre des propriétaires et des voisins.

Par ailleurs, le locataire doit restituer les lieux loués.

Cette obligation de restitution constitue une obligation de résultat.

Comme le preneur est responsable de toutes les dégradations et pertes qui sont survenues durant la location, il en était de même en ce qui concerne l'incendie.

La responsabilité du preneur était limitée au bien loué.

Ainsi, si l'incendie avait touché d'autres biens comme l'appartement d'un voisin, le preneur ne pouvait être tenu responsable sur la base de l'article 1733 de l'ancien Code civil.

En imposant au locataire la souscription d'une assurance incendie, il n'est plus présumé responsable de l'incendie et ne doit plus prouver que l'incendie s'est déclaré sans sa faute.

4. Organismes assureurs

Les organismes assureurs doivent être agréés ou reconnus par l'État belge.

La réassurance consiste à assurer l'assureur lui-même.

C'est une assurance destinée aux compagnies d'assurance. Une entreprise d'assurance peut craindre que l'indemnisation d'un bien ou de biens puisse dépasser ses fonds propres.

L'article 220/1 (ordon. du 04.04.2024, art.18) est applicable aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 221 – Travaux en cours de bail

Insertions et changements dans le CBL.

1. Durant la location, le bailleur se voit offrir la possibilité de procéder à des travaux visant à améliorer la performance énergétique du bien d'habitation. Le législateur a ajouté la réalisation de travaux destinés à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur. Cette réalisation est assortie de plusieurs conditions dont celle de la durée maximale des travaux qui, de 60 jours, est portée à 90 jours.
 2. Les conditions afférentes aux travaux destinés à adapter l'habitation à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du locataire doivent répondre de manière identique aux conditions des travaux visant à améliorer la performance énergétique du bien d'habitation.
 3. Pour les 2 types de travaux définis ci-dessus, au plus tard 1 mois avant l'exécution de ceux-ci, le preneur et le bailleur disposent de la possibilité de convenir de façon expresse, c'est-à-dire un accord clair et précis établi dans un écrit, dans un avenant au bail d'habitation, que ceux-ci auront pour conséquence une augmentation, une révision de loyer. Nous rappelons que tout avenant au bail doit être enregistré.
 4. Lorsque le bailleur et/ou le preneur sont en désaccord quant au montant de l'augmentation de loyer, avant l'exécution des travaux, chacune des parties peut saisir la Commission paritaire locative. Toutefois, la tâche de celle-ci est limitée à émettre un avis afférent à la justesse du loyer et/ou de l'augmentation voulue par le bailleur.
5. Critères à prendre en compte pour la révision de loyer

5.1. Travaux destinés à améliorer la performance énergétique de l'habitation

- ♦ La révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;
- ♦ au coût supporté par le bailleur ;
- ♦ au gain potentiel économisé par le locataire qui bénéficie de ces travaux.

Le Gouvernement peut proposer une méthode de calcul de cette révision.

Le nouveau loyer est exigible dès le 1^{er} mois qui suit la date de finalisation des travaux.

En cas de désaccord entre le preneur et le bailleur sur la révision du loyer, chacune des parties peut introduire une action devant le juge, à tout moment.

Le nouveau loyer est exigible 1 mois après la finalisation des travaux.

Il subsiste un problème.

La signification de l'exigibilité du nouveau loyer dès le 1^{er} mois qui suit la date de la finalisation des travaux est différente de celle d'1 mois après la finalisation des travaux.

Qui vérifie la finalisation des travaux ? Qui précise la date de finalisation des travaux ?

Par souci de sécurité juridique, le législateur ne devait-il pas prendre en considération la date de réception des travaux notamment par l'entrepreneur qui a effectué les travaux visés ci-dessus ?

5.2. Travaux destinés à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur

La révision du loyer est déterminée compte tenu du coût supporté par le bailleur ; de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

En cas de désaccord entre le preneur et le bailleur sur la révision du loyer, chacune des parties peut introduire une action devant le juge, à tout moment.

- 6.** Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due uniquement que si le bail et l'avenant portant sur l'augmentation du loyer ont été enregistrés (voir partie sur l'enregistrement).

Les modifications de l'article 221 (ordon. du 04.04.2024, art.19) s'appliquent aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 222 – Bail de rénovation

Modification dans le CBL.

En contrepartie des travaux réalisés par le preneur (qui peut être aidé par des professionnels et/ou autres), le bailleur doit s'engager à renoncer à la faculté de mettre fin au bail, et

- ♦ soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer,
- ♦ soit à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

Ces renonciations sont imposées, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux.

De toute manière, conclure un bail de rénovation aux fins d'habitation, en région bruxelloise, est très fortement déconseillé étant donné l'état lamentable de bon nombre de logements (comme par exemple, le paramètre de la classe énergétique « G »).

Le changement de l'article 222 (ordon. du 04.04.2024, art. 20) est applicable aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 224/2 – Indexation

Modifications dans le CBL.

- 1.** Les termes « conformément à l'article 217 » sont abrogés.

Ceci concerne la communication au locataire du certificat PEB par le bailleur.

Par sa prise de position, l'Administration Bruxelles Logement a offert la possibilité au bailleur de communiquer au locataire, le certificat PEB afférent à l'habitation, à tout

moment ou à celui de la réclamation de l'indexation (pour autant que celle-ci soit à la hausse) et a conduit à la modification de l'article 224 initial relatif à l'indexation (devenu l'article 224/2) et aux charges.

Sa prise de position a ainsi déforcé le droit du candidat-locataire de recevoir le certificat PEB, parmi les informations précontractuelles, préalablement et au plus tard, à la conclusion du contrat de bail et donc de conclure ou non le contrat au vu de la classe énergétique du bien.

2. Suppression des règles relatives aux charges

L'article relatif aux charges fait l'objet d'un autre article qui lui est entièrement consacré qui est inséré dans le CBL.

Les modifications de l'article 224/2 (ordon. du 04.04.2024, art.21) s'appliquent aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 224/3 – Charges

1. Cet article reprend dans le contrat de bail (art.218 – forme du bail) la distinction des charges, entre les dépenses réelles et le forfait, principe repris dans l'article 1728^{ter} de l'ancien Code civil, par ailleurs abrogé.

Les charges doivent correspondre à des dépenses réelles (éventuellement avec versement de provisions périodiques), excepté s'il a été convenu que les frais et charges sont fixés forfaitairement (étant présumés couvrir le montant des charges).

Insertions dans le CBL.

2. Reprise aussi du principe que seuls les montants des charges énumérées, c'est-à-dire détaillées, donc claires et précises, sont dus. L'innovation, c'est que ce principe est renforcé et la sanction est plus sévère.

Si les charges ne sont pas explicites et énumérées de façon limitative dans le bail, le preneur ne doit pas les payer.

« Ne sont dues que les dépenses pour des postes libellés explicitement et énumérés limitativement dans le bail, ... »

Dès lors, toutes les sommes, qu'elles soient privatives ou communes, non prévues explicitement dans le bail sont exclues, quoique,...

3. Le législateur a prévu 2 exceptions au point 2 : les charges exceptionnelles et nouvelles.

Quelles peuvent être les charges exceptionnelles et les charges nouvelles ?

À titre de charges exceptionnelles : les frais d'extermination de nuisibles et

À titre de charges nouvelles : la modification du système de nettoyage qui est évoquée dans les travaux parlementaires.⁶

Encore faut-il être certain de la responsabilité du locataire dans le cas de la présence de nuisibles, ce qui est loin d'être évident en raison de l'état lamentable d'un bon nombre de logements situés en région bruxelloise.

6. Projet d'ordonnance en vue de concrétiser le droit au logement, commentaires des articles, p.26.

Par ailleurs, une clause à caractère supplétive, par exemple, le système de nettoyage, ne peut pas être modifiée sans l'accord de toutes les parties liées au contrat de bail.

Gageons que les copropriétés vont rapidement adopter l'imputabilité au locataire du paiement de diverses charges.

Si les décisions prises dans les assemblées générales sont opposables aussi aux locataires, ceux-ci ont le droit de les contester au tribunal.

4. À chaque date d'anniversaire du bail, le bailleur doit établir un décompte distinct des charges de l'année écoulée.

Il doit communiquer au preneur ce décompte dans les 12 mois qui suivent.

Les pièces justificatives des dépenses doivent être produites, pas de changement de ce côté-là.

5. Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, outre le décompte des charges, le bailleur doit offrir la possibilité au preneur de prendre connaissance des documents justificatifs, des factures, auprès de la personne physique ou la personne morale qui en assure la gestion.

Au vu des difficultés à consulter et vérifier les factures auprès du syndic, une mention informant de cette possibilité doit apparaître de manière explicite dans chaque document de facturation.

6. La clé de répartition des charges entre bailleur et preneur, à laquelle est jointe des explications, doit figurer dans le contrat de bail du logement.

La modification de la clé de répartition doit obtenir l'accord de toutes les parties liées au contrat.

Le décret de l'Autorité flamande du 9 novembre 2018 cité ci-dessus prévoit légalement une clef de répartition afférente à des charges, par exemple dans le cas des honoraires du syndic : 33% à charge du preneur et 66% à charge du bailleur !

Pourquoi le législateur régional bruxellois ne s'est-il pas inspiré de cette clé de répartition, lui qui n'a pas hésité à copier plusieurs dispositions du décret du 9 novembre 2018 ?

7. À charge du preneur : les frais de consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût qui ne lui est pas imputable.

8. En cas de fuite d'eau qui provoque une surconsommation excessive, le bailleur ne peut réclamer au locataire que le tarif qui ne peut excéder celui prévu par l'article 38/2, 1^{er} tiret, seconde phrase, de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour l'eau, à condition que le locataire ait averti le propriétaire lorsqu'il constate l'apparition du problème.

« Les principes de facturation applicables à la distribution d'eau destinée à la consommation humaine comprennent au moins les éléments suivants :

- le prix de l'eau est facturé aux usagers à travers une facture intégrale, reprenant au moins le prix de la distribution d'eau, à titre principale, et le prix de l'assainissement (collecte et épuration), à titre accessoire. {Un tarif spécifique en cas de fuite engendrant une forte surconsommation est établi et peut être sollicité par les usagers.} »⁷

7. Ordonnance du 24.12.2021, article 7, en vigueur le 01.01.2022.

En Région de Bruxelles-Capitale, le tarif linéaire domestique, réservé aux ménages, couvre l’approvisionnement en eau potable (la production et la distribution d’eau) et l’assainissement (la gestion des égouts et l’épuration des eaux usées).

VIVAQUA applique un tarif linéaire qui consiste à facturer un prix unique pour chaque m³ consommé, quel que soit le nombre de personnes composant le ménage.

Comment lire la facture ?

Le prix de l’eau comprend 2 postes :

- ♦ le terme fixe (anciennement ‘redevance d’abonnement’)
- ♦ et le terme variable, qui dépend de la quantité d’eau consommée, auxquels, il faut ajouter 6% de TVA.

Les tarifs en cas de fuites :

VIVAQUA peut accorder un tarif réduit si la consommation d’eau a plus que doublé à cause d’une fuite sur une installation privée. Ce tarif réduit s’applique sur la partie variable de la facture.

Pour bénéficier de ce tarif réduit :

- ♦ il est indispensable d’introduire la demande dans les 12 mois qui suivent l’émission de la facture ;
- ♦ les volumes enregistrés par un compteur VIVAQUA, doivent égalier au minimum le double de la consommation habituelle ;
- ♦ dans les 2 mois suivant la demande, il faut fournir à VIVAQUA la preuve que la fuite a été réparée. Des photos avant/après, une facture de l’intervention d’un professionnel ou tout autre élément justifiant l’existence de sa fuite et de sa réparation peuvent être envoyées.

Si cette preuve ne peut pas être fournie, une inspection peut être réalisée gratuitement par un collaborateur de VIVAQUA ;

- ♦ la fuite ne peut pas être liée à un non-respect des prescriptions techniques. Après vérification, VIVAQUA applique la réduction tarifaire dans les 15 jours suivant la réception de la demande complète.

Comment est appliqué le tarif réduit lorsque la facture est calculée suivant le tarif linéaire ?

- ♦ pour une consommation de 2 à 4 fois la consommation habituelle : les volumes sont facturés à 50% du tarif ;
- ♦ pour une consommation de plus de 4 fois la consommation habituelle : les volumes sont facturés à 10% du tarif.

Cette tarification réduite est applicable tant sur le prix de l’eau que sur le prix de l’assainissement communal et régional.

À noter que depuis octobre 2019, VIVAQUA octroie une réduction de 50% sur la facture d’eau aux ASBL offrant gratuitement des douches ou des salons-lavaires aux personnes sans abri.

En vertu de l’article 218, §1^{er}, 6°, le législateur régional reconnaît l’existence de compteurs individuels ou non, et nombre de ménages doivent encore se partager un compteur d’eau. En outre, des compteurs de passage sont trop souvent absents.

De surcroît, bon nombre de fuites d'eau sont difficilement détectables. En outre, compte tenu de l'absence d'entretien et au manque de travaux à charge des propriétaires dans les biens d'habitation, il y a encore un trop grand nombre de tuyauteries en plomb, néfastes pour la santé des locataires.

9. Erreurs de comptage dans les charges

Dans la situation d'erreurs de comptage dans les charges, la rectification peut être réclamée :

- ♦ par le bailleur, au preneur, dans la période de 2 ans de l'établissement du décompte et sur 5 années d'erreur ;
- ♦ par le preneur, au bailleur, dans les 2 ans à dater du jour où l'erreur a été constatée, communiquée au bailleur et pour toutes les années de consommation concernées par l'erreur.

10. Abrogation des articles 1728^{ter} et 1728^{quater} de l'ancien Code civil pour les baux d'habitation et les baux commerciaux qui comprennent un logement.

Le 1728^{quater} est remplacé par l'article 5.134 du livre 5 relatif au droit des obligations du nouveau Code civil :

Obligation de restitution. « Celui qui a reçu un paiement indu est obligé de restituer conformément aux articles 5.115 à 5.122. » ...

L'article 224/3 (ordon. du 04.04.2024, art.22) est applicable aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 225/1 – Intérêts en cas de retard du paiement de loyer

Conformément à l'article 1728, de l'ancien Code civil, « le loyer doit être payé au terme convenu ».

Entrée dans le CBL.

En cas de retard du paiement du loyer, le bailleur est en droit de réclamer uniquement les intérêts aux taux légaux. Pourquoi le pluriel de taux légal ? Le législateur régional bruxellois a-t-il envisagé plusieurs types de taux ? Est-ce une erreur de traduction du néerlandais en français ?

Pour l'année 2025, du point de vue civil, le taux d'intérêt légal est de 4,5% (MB du 03.02.2025).

Entrée dans le CBL.

Toute clause pénale ou indemnitaire est interdite. Le bailleur doit d'abord adresser un courrier de mise en demeure de paiement de loyer au preneur avant de pouvoir actionner le taux d'intérêt légal en cours.

Pourquoi seulement le loyer est-il concerné et non les charges, qu'il s'agisse de provisions ou de forfaits mensuels, qui sont payables généralement simultanément ?

L'article 225/1 (ordon. du 04.04.2024, art.22) est applicable aux baux d'habitation conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 225/2 – Forme exclusive et modalités du paiement du loyer et des charges

Insertion dans le CBL.

Le bailleur peut uniquement demander le paiement du loyer et des charges sur son compte bancaire ou sur un de ses comptes bancaires.

Le preneur a le choix du virement ou du dépôt sur le compte du bailleur, si le preneur ne dispose pas ou plus d'un compte bancaire.

Le numéro du compte du bailleur doit d'ailleurs figurer dans le bail ainsi que dans toute mise en demeure.

L'adoption de ces règles a pour but d'éviter le paiement du loyer en espèces, qui est encore réclamé par des bailleurs et surtout éviter les difficultés rencontrées par des preneurs, à prouver, le paiement du loyer et des charges à ces bailleurs.

Il s'agit de protéger la population la plus précarisée ou la population ignorante de ses droits, qui demeure une proie pour les bailleurs visés ci-dessus.

Le but de ces bailleurs est de soustraire l'argent qu'ils reçoivent, au niveau de tous impôts et taxes.

Il s'agit en réalité de l'argent « au noir ».

L'article 225/2 (ordon. du 04.04.2024, art.23) est applicable aux baux d'habitation conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 226 – Précompte immobilier

1. Qu'est-ce que le précompte immobilier, en Région de Bruxelles-Capitale ?

Il s'agit d'un impôt sur les immeubles bâtis et non bâtis, situés en Région de Bruxelles-Capitale, imposables au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition. Il est payable chaque année, au plus tard le 31 décembre.

2. Le calcul du précompte immobilier

Le montant du précompte immobilier varie en fonction de la situation du bien immeuble.

Le montant de l'impôt est calculé sur la base du revenu cadastral indexé (revenu fictif).

L'Administration Mesures & Évaluations (qui fait partie de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral Finances) est chargée, parmi ses tâches, d'attribuer un revenu fictif à tout bien immobilier répertorié, bâti (appartement, usine) ou non-bâti (terrain, forêt, pré), dénommé « revenu cadastral » (RC).

Le revenu cadastral net est un revenu fictif qui correspond au revenu moyen annuel net que le bien immobilier peut rapporter à son propriétaire, à savoir la valeur locative moyenne annuelle nette du bien immobilier à la période de référence.

Jusqu'à présent, cette période de référence est le 1^{er} janvier 1975.

La fixation du revenu cadastral relève donc de la compétence fédérale, montant qui est communiqué ensuite au Service public régional Bruxelles Fiscalité.

Au calcul régional, s'ajoutent les centimes additionnels de l'agglomération (région bruxelloise) et des communes qui ont le droit d'en établir.

3. Qui est redevable du précompte immobilier ? Qui ne l'est pas ?

Tout propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier des biens imposables au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition doit payer le précompte immobilier (PI).

À partir de 2018, Bruxelles Fiscalité envoie l'avertissement-extrait de rôle à un seul redevable, même lorsqu'il s'agit d'une indivision ou d'une copropriété.

Changement : le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge des locataires signataires d'un bail d'habitation de colocation.

Cette interdiction était déjà prévue dans les situations de baux d'habitation de résidence principale, de logement étudiant et de bail glissant.

Dès lors que le bail glissant est pleinement soumis aux règles du bail de résidence principale, le titulaire d'un bail glissant ne peut pas être redevable du précompte immobilier.

Comme l'article 226 du CBL est inséré dans les règles communes afférentes aux baux d'habitation, le précompte immobilier ne peut être imputable au locataire étudiant, qu'il s'agisse du régime propre au bail d'étudiant ou du dispositif de droit commun.

Cependant, le contrat de colocation était totalement absent de l'article 226 du CBL.

Était-ce un oubli du législateur ?

N'était-ce pas discriminatoire de faire peser la possibilité de paiement du précompte immobilier aux seuls colocataires, hors preneurs étudiants ou de résidence principale ?

Par contre, le précompte immobilier peut être mis à charge des locataires d'une résidence secondaire.

4. Le législateur régional bruxellois a prévu des taux réduits, des réductions et des exonérations du PI.

Le lecteur intéressé peut consulter le site <https://fiscalite.brussels/fr/le-precompte-immobilier>

Fiscalite.brussels dispose de la plateforme www.mytax.brussels qui offre la possibilité de payer le précompte immobilier en ligne.

Les réductions du PI sont liées à l'habitation, à un bien classé ou à la situation des occupants domiciliés dans le bien immeuble.

Si le ménage-locataire ne paie pas le PI réclamé, il est en droit, en toute légalité, de bénéficier d'une réduction du PI, et donc de bénéficier d'une somme d'argent, pour autant qu'il réponde aux conditions prévues par la réglementation régionale.

Mais **attention**, les réductions du PI ne sont pas accordées automatiquement.

Depuis l'année 2020, le ménage-locataire ne peut plus introduire de demande de réduction du PI directement auprès de Fiscalite.brussels mais doit contacter son propriétaire.

En principe, le bailleur reçoit simultanément, l'avis de paiement du PI ainsi que le formulaire permettant de solliciter une réduction du PI.

Le formulaire de demande d'introduction d'une réduction ou d'une exonération du PI est disponible via le formulaire de contact : <https://fiscalite.brussels/fr/formulaire> .

Si les conditions sont réunies, la réduction du PI est accordée au propriétaire, l'argent lui est payé même si c'est le ménage-locataire qui y a droit. Et c'est ici que « les Romains s'empoignèrent ». Des preneurs ayant droit à la réduction du PI se plaignent de l'absence ou du refus de remboursement du montant de la réduction du PI par les propriétaires et ce, malgré un courrier de mise en demeure adressé par voie recommandée.

En effet, le ménage-locataire ignore le montant du PI redevable par le propriétaire et dès lors, ne connaît pas la somme dont il est bénéficiaire.

Pour tenter de résoudre le problème visé ci-dessus, des dispositions ajoutées prévoient qu'au cas où le ménage-prenneur est en droit de bénéficier d'une réduction du PI sur la base de l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, il appartient au bailleur de solliciter la réduction du PI au Service public régional Fiscalite.brussels, et ce, dès la première demande du ménage-locataire, après que ce dernier lui ait transmis toutes les informations nécessaires.

Insertion dans le CBL.

Le bailleur doit payer le montant de la réduction du PI avant l'expiration de chaque année de location, soit par une réduction de loyer équivalente, soit par un versement séparé.

Enfin, le législateur régional bruxellois a repris le droit de réduction de loyer acceptée par le Syndicat National des Propriétaires dans son ouvrage intitulé « Propriétaires, locataires, vos droits et devoirs », édité en mars 1985, qui mentionnait déjà le droit du locataire à déduire du loyer, le montant de la réduction du PI accordé, nonobstant toute clause contraire (pp. 211 et 212).

Il est à noter que d'autres dispositions relatives au PI devraient entrer en vigueur.

Le changement et l'insertion dans l'article 226 (ordon. du 04.04.2024, art.24) sont applicables aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 229 – Aliénation du bien loué

L'article 229 est abrogé dans sa version initiale et il est remplacé.

Remplacement

« Le bailleur informe avant la conclusion de la convention reffermant une aliénation de droit réel, le candidat-porteur du droit réel du fait que le bien est loué et il lui fournit une copie du contrat de bail.

Le contrat de transfert du droit réel mentionne que le bien est loué et reprend les données de ce bail. Le nouveau titulaire de droit réel est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur qui sont attachés à ce droit. Toute clause de contrat qui réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation est réputée non écrite. »

En termes clairs et rappel de définitions

1. Aliénation

Ce terme désigne un résultat d'une opération juridique qui a pour conséquence de faire sortir un bien ou un droit de patrimoine de celui qui est l'actuel propriétaire ou l'actuel titulaire.

Dans ce sens, il est synonyme de « vendre », de « céder », de « léguer », de « donner ».

Dans le présent ouvrage, par simplification, nous employons les termes vendeur et acquéreur.

2. Qu'est-ce qu'un titulaire d'un droit réel ? Qu'est-ce que les droits réels ?

Rappel : le titulaire d'un droit réel est une personne qui détient un droit direct et immédiat sur un bien, qu'il soit mobilier ou immobilier.

Les droits réels, à savoir, le droit de propriété, le droit d'usufruit, le droit de l'emphytéose, le droit de la superficie, le droit de donation, se distinguent des droits personnels, qui établissent un lien entre deux personnes. En résumé, le titulaire de droit réel possède un pouvoir direct sur une chose sans intermédiaire.

3. Information du bailleur/vendeur à l'acquéreur

Avant la signature de l'acte authentique, le propriétaire/vendeur doit informer l'acquéreur que le bien concerné est loué.

4. Transmission d'une copie du contrat du bail d'habitation

Avant la signature de l'acte authentique, à charge du propriétaire/vendeur de fournir à l'acquéreur, une copie du contrat de bail d'habitation.

5. Ajout de mentions obligatoires dans l'acte de vente/d'achat authentique

Non seulement le contrat de vente doit mentionner que le bien est loué mais également doit reprendre les données de ce bail. Par les données, comme l'article 229 est muet à cet égard, nous supposons qu'il faut entendre au minimum, toutes les informations obligatoires prescrites à l'article 218 du CBL, la durée du bail, le type de bail (qui est parfois loin d'être clair).

Cela étant, si l'acquéreur reçoit une copie du contrat de bail, pourquoi l'acte authentique doit-il contenir les données du bail ?

Pourquoi ne pas fournir également à l'acquéreur, l'annexe qui doit être jointe au contrat de bail et l'état des lieux d'entrée ?

6. Subrogation automatique du nouveau titulaire de droit réel

La subrogation est la substitution, par convention ou de plein droit, d'une personne à une autre, dans un rapport juridique.

La subrogation devient automatique, en cas d'aliénation de droits réels. Ce dispositif renforce la protection du preneur à l'égard de l'acquéreur.

Le législateur régional bruxellois a voulu simplifier le régime juridique de l'aliénation du bien loué et renforcer la sécurité d'occupation du preneur.

Ce législateur a, une fois de plus copié, partiellement, le décret de l'Autorité flamande du 9 novembre 2018 cité ci-dessus.

Le législateur flamand a supprimé, lors du transfert du bien loué affecté à la résidence principale du preneur, la dépendance de la protection de celui-ci à l'égard de l'enregistrement du contrat de bail.

Conformément à l'article 8.22. du livre 8 intitulé « La preuve » du nouveau Code civil « L'acte sous signature privée n'acquiert date certaine à l'égard des tiers que :

1° du jour où il a été enregistré ;

2° du jour où sa substance a été constatée dans un acte authentique ;

3° du jour où au moins l'une des parties se trouve dans l'incapacité de modifier l'acte ou sa date, notamment suite au décès de l'une d'elles. »

La date certaine confère opposabilité du contrat de bail à toute personne tierce comme l'acquéreur.

L'acquéreur doit donc respecter le contrat de bail qui a été conclu entre le locataire et le propriétaire vendeur.

De par le mécanisme automatique de la subrogation, l'acquéreur doit donc respecter le contrat de bail qui a été conclu entre le locataire et le propriétaire vendeur, même si le contrat de bail n'a pas été enregistré.

7. Quels sont les types de baux visés par l'article 229 du CB ?

En référence aux travaux parlementaires⁸, sont concernés le bail de résidence principale, le bail de droit commun, le bail de colocation de résidence principale, le bail de colocation de droit commun, le bail étudiant, le bail étudiant de résidence principale, le bail d'étudiant de droit commun.

8. Clause de faculté d'expulsion réputée non écrite (= clause interdite)

Nous rappelons qu'une clause réputée non écrite signifie que cette clause est censée n'avoir jamais été incluse dans le contrat, n'avoir jamais existé.

Cette clause est considérée comme absente du contrat.

Les parties liées au contrat ne peuvent donc s'en prévaloir.

Mais le contrat demeure valable, il continue de produire ses effets.

L'article 229 remplacé (ordon. 04.04.2024, art.25) est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure au 1^{er} novembre 2024.

Article 230 – Cession

Modifications et remplacement

1. L'article 230 est consacré uniquement à la cession de bail et non plus à la sous-location.

La sous-location fait l'objet d'un autre article, le 230/1. Les règles relatives à la sous-location de l'article 230 sont donc transférées à l'article 230/1.

2. Le projet de cession est établi au moyen du document standardisé visé à l'article 200ter, §2, du CBL.

Toutefois, le titre X du CBL dont l'article 200ter a été abrogé par le décret et l'ordonnance conjoints du 23 mai 2024 de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française portant le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité (MB du 24 juillet 2024, entrée en vigueur le 24 janvier 2025).

L'article 200ter a été remplacé par les articles 31, 32 et 33 de ce décret et cette ordonnance conjoints et dès lors, la référence à l'article 200ter n'est plus correcte.

8. Projet d'ordonnance visant à concrétiser le droit au logement, commentaire des articles, p.30.

Ce sont principalement :

- ♦ le choix libre et sans discrimination par le bailleur (et l'agent immobilier) du candidat-preneur ;
- ♦ les informations et les justificatifs que le bailleur dont le bailleur est autorisé à recueillir auprès du candidat-preneur ;
- ♦ la visite du bien loué que le candidat-preneur est en droit d'exiger.

3. Communication obligatoire du bailleur relative au projet de cession

Auparavant, le bailleur était en droit de ne pas répondre au preneur porteur d'un projet de cession de contrat de bail.

Passé le délai de 30 jours de la réception du projet, cette absence de réponse signifiait qu'il refusait le projet de cession de contrat de bail.

Changement : Il appartient au bailleur de communiquer soit son accord, soit son refus sur la cession dans les 30 jours, délai inchangé, de la réception du projet dans le respect du titre X du CBL (De l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination) et de l'article 4, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 décembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (superficie minimale en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail).

Lorsque le bailleur ne répond pas, passé le délai de 30 jours, la cession est réputée acceptée.

4. Communication des informations précontractuelles au cessionnaire

Préalablement à la signature de l'acte de cession, la partie cédante doit communiquer à la partie cessionnaire, en supplément, les informations précontractuelles reçues du bailleur en vertu de l'article 217 du CBL.

5. Responsabilité du preneur-cédant à l'égard du bailleur et du cessionnaire

Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions afférentes à l'article 230 du CBL.

Le législateur a transféré cette responsabilité du cédant dans l'article 230/1 relatif à la sous-location.

Par distraction, sans doute.

L'article 230 modifié (ordon. 04.04.2024, article 26) est applicable aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 230/1 – Sous-location

Insertion

1. Le CBL insère un article 230/1 afférent uniquement à la sous-location

2. L'article 230/1 impose la communication de documents mais aussi des informations précontractuelles du locataire principal au sous-locataire : Préalablement à la sous-location, le locataire principal doit communiquer au sous-locataire une copie du contrat de bail conclu entre le propriétaire/bailleur et le locataire principal/bailleur, l'état des lieux d'entrée entre ceux-ci mais aussi les informations précontractuelles qui doivent être fournies en vertu de l'article 217 du CBL.

3. Responsabilité du locataire-principal à l'égard du bailleur et du sous-locataire

Le preneur, locataire-principal, répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions afférentes à l'article 230/1 du CBL.

L'article 230/1 (ordon. 04.04.2024, article 27) est applicable aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 231 – Congé

Insertion dans le CBL.

Après avoir précisé la date de prise de cours du congé qui peut être donné « à tout moment », la mesure insérée indique la prise de cours du congé dans les autres situations.

« Dans tous les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé. »

Cette insertion concerne les cas d'un congé adressé pour mettre fin à l'échéance du contrat de bail d'habitation et d'un congé adressé en cours de bail qui ne peut être donné à tout moment.

Cette disposition intégrée dans le CBL consacre enfin la théorie de la réception : « seul compte le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du document. »

Il s'agit concrètement :

- ♦ en cas de courrier adressé par voie recommandée, du jour où celui-ci a été remis au domicile du destinataire ou compte tenu des nouveaux moyens de communication, du jour de la communication à l'adresse courriel du preneur ;
- ♦ en cas de recommandé avec accusé de réception, du jour où l'accusé de réception est signé ;
- ♦ le jour de la notification de l'exploit par un huissier de justice ;
- ♦ en cas d'un courrier ordinaire ou simple, du surlendemain du jour où elle a été postée, qui compte comme jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du document

Attention, la présomption peut être renversée par la preuve contraire par tout moyen de droit.

Nous conseillons donc d'éviter d'adresser un congé par courrier ordinaire, sans preuve de l'envoi ;

- ♦ en cas de notification par voie électronique, pour autant que le destinataire ait préalablement accepté un mode de communication électronique utilisé par l'expéditeur, du jour de la prise de connaissance effective du congé. Celle-ci peut être prouvée par l'envoi d'un accusé de réception ou d'une réponse au courrier électronique.

La date du congé n'est donc pas celui de la poste car, en outre, « le délai de congé doit être parvenu à son destinataire au plus tard, la veille du premier jour de délai. »⁹

Les modifications de l'article 231 (ordon. du 04.04.2024, art.28) sont applicable aux baux en cours « sauf si un congé a été notifié par le preneur au bailleur » avant le 1^{er} novembre 2024.

9. Yvette Merchiers, « Les baux – Le bail en général », n°406, éditions Larcier, 1997.

Article 233/1 – Expulsion sans titre exécutoire

Insertion dans le CBL.

Selon les chiffres de l'Institut de la Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGAT), une expulsion sur 5 est illégale, c'est-à-dire qu'elle est pratiquée par le propriétaire/bailleur ou par des sbires engagés par celui-ci, en l'absence de détention d'un titre exécutoire ou en l'absence d'un huissier de justice, officier ministériel, quand bien même le propriétaire/bailleur disposerait d'un titre exécutoire.

Tandis que les recours devant le juge de paix ou en référé par les locataires expulsés « sauvagement », c'est-à-dire de manière illégale, sont quasiment inexistantes.¹⁰

Cela s'explique entre autres par les difficultés pour les victimes d'être entendues par la police, qui généralement, les renvoie devant la justice de paix au motif qu'il s'agit d'un conflit entre preneurs et bailleur. Les victimes désirent obtenir au moins un procès-verbal de la police, pièce argumentaire au tribunal.

En dépit des déclarations de la police, de tels agissements sont pénalement répréhensibles, sur la base de l'article 439 du Code pénal.

À noter qu'un nouveau Code pénal entrera en vigueur le 8 avril 2026, soit exactement 2 ans après sa publication au Moniteur belge.

Face au constat alarmant de cette pratique illégale dans un état de droit, le législateur régional bruxellois a réagi en innovant, par une sanction financière et par une action en cessation.

1. Sanction financière dans 2 situations

1.1. Tout preneur, tout ancien locataire et même tout occupant avec titre légal d'occupation, toute victime de tout propriétaire/bailleur qui procède à une expulsion de logement, de son propre chef, sans détenir au préalable, un titre exécutoire, est en droit de réclamer à celui-ci, une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

1.2. Tout preneur, de même que tout occupant, victime de son bailleur, qui celui-ci, refuse de manière volontaire et fautive l'accès à son domicile, par exemple en changeant les serrures, est en droit de réclamer à celui-ci, une indemnité maximale de 18 mois de loyer.

Nous nous interrogeons sur le choix qui a été fait d'opter pour le domicile et non celui de la résidence principale.

1.3. La compétence du juge de paix est de se prononcer sur l'octroi ou non de l'indemnité. Lorsqu'il se prononce en faveur de l'octroi de cette indemnité, celle-ci s'élève forfaitairement à 18 mois de loyer, ni moins, ni plus.

Pour le calcul de l'indemnité, il faut prendre en compte le montant du dernier loyer effectivement et légalement payé, soit indexé, soit révisé, soit augmenté (en raison, par exemple, de la réalisation de travaux visant à améliorer la performance énergétique).

Nous nous interrogeons si la victime a-t-elle le droit de réclamer des frais supplémentaires au montant des 18 mois de loyer, moyennant preuve(s) ?

10. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, A-845/1, session ordinaire 2023-2024, 21 mars projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, p.20.

2. Action en cessation

Selon la volonté du législateur de prévenir et d'éviter ces expulsions sauvages, il a adopté un type d'action en justice, à savoir une action en cessation devant le Tribunal de première instance selon les formes du référé.

L'action en cessation vise à faire cesser une situation dommageable.

Lorsqu'à la demande du preneur ou de l'occupant, le président du tribunal de première instance de la juridiction compétente constate l'expulsion sauvage de l'habitation, sans titre exécutoire au préalable, le président ordonne la cessation, la fin de l'acte illégal même si celui-ci est sanctionné en droit pénal.

Cette action en cessation n'est prévue qu'en cas d'expulsion sauvage du locataire et non en cas de refus de manière volontaire et fautive du bailleur à l'accès au domicile du preneur ou de l'occupant.

Nous nous demandons quelles en sont les raisons.

Toutefois, l'article 233/1 du CBL n'interdit pas formellement l'action en cessation selon les formes du référé lorsque le bailleur entrave de manière délibérée et fautive, l'accès au domicile du locataire.

Comment le preneur doit-il agir juridiquement et judiciairement afin de réclamer l'exercice de ses droits ?

Lorsque l'expulsion d'un logement est pratiquée sans titre exécutoire, la victime est en droit de former et instruire son action selon les formes du référé près le président du Tribunal de première instance.

3. Le référé

En droit, le référé consiste en une procédure judiciaire, en urgence, afin de régler provisoirement un litige, faire cesser un trouble illicite ou éviter un dommage imminent.

Cette procédure est utilisée lorsque la situation nécessite une intervention rapide pour éviter un préjudice grave ou irréparable.

La procédure est contradictoire, c'est-à-dire que les toutes parties sont entendues.

Le référé ne permet pas de trancher le litige, appelé au fond.

Si le juge estime que l'urgence n'est pas caractérisée, il est en droit de déclarer la demande irrecevable.

La décision rendue en référé a une autorité de chose jugée provisoire, mais peut être modifiée par une décision ultérieure sur le fonds.

Ce litige sera examiné et un jugement sera rendu près la juridiction compétente selon la matière de droit.

Les 2 concepts « d'action en cessation » et « de référé » peuvent se chevaucher lorsque l'action en cessation est introduite, en cas d'urgence, par la procédure judiciaire du référé.

La demande peut être formée par voie de requête, procédure moins coûteuse que la citation.

La requête doit être rédigée en 4 exemplaires et adressée par voie recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente.

Attention, « sous peine de nullité la requête doit obligatoirement contenir :

- 1° l'indication des jour, mois, an ;
- 2° les nom, prénom, profession et domicile du requérant et, le cas échéant, son numéro de registre national ou numéro d'entreprise ;
- 3° nom, prénom, domicile de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée ;
- 4° l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande ;
- 5° la signature du requérant ou de son avocat. »

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire auquel il est joint un exemplaire de la requête. Il invite la partie adverse à comparaître dans un délai de 3 à 8 jours, après l'envoi du pli judiciaire.

Le greffier du tribunal communique le jugement à toutes les parties et au procureur du Roi, sans délai.

Les délais, « sans délai » (= aussitôt, tout de suite) ainsi que celui de 3 à 8 jours sont prévus afin que le preneur, l'ex-locataire et l'occupant, chassés de leur domicile/logement, puissent récupérer et rentrer dans leur habitation le plus rapidement possible car le plus souvent, il n'y a pas de solution de (re)logement. Les ménages se retrouvent à la rue.

Qu'en est-il et que va-t-il en être sur le terrain ?

Comment les greffiers déjà surchargés (plus d'affaires et moins de personnel) pourront-ils respecter les délais inscrits dans l'article 233/1 du CBL ?

Sans négliger l'existence de la relation conflictuelle qui ne va pas fléchir.

Et sans oublier l'un ou l'autre juge de paix qui refusera ou a déjà refusé d'appliquer la réglementation prescrite à l'article 233/1 car estimée trop favorable aux locataires et occupants.

L'article 233/1 (ordon. du 04.04.2024, art.29) est applicable aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

TITRE XI – Baux d'habitation – Résidence principale

Article 237 – Baux d'une durée de 9 ans, congé au motif de travaux

Modifications

L'article 237 autorise le bailleur à mettre fin au bail au motif de travaux.

Mais les modalités sont quelque peu modifiées. Le bailleur doit communiquer au preneur les documents justifiant sa volonté de procéder à la réalisation de travaux. Ces documents doivent, soit être joints au congé, soit au plus tard dans les 2 mois qui suivent la notification.

Ces documents sont, soit le permis d'urbanisme qui a été octroyé au bailleur, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Lorsque le bailleur ne respecte pas son obligation de communication dans les délais prévus, le preneur est en droit de solliciter au juge de paix l'invalidation de ce congé. Toutefois, pour ce faire, le preneur doit agir au plus tard 2 mois avant l'expiration du délai de congé de 6 mois, sous peine d'être déchu de ses droits.

Le législateur s'est inspiré des modalités du congé pour occupation. Rien d'exceptionnel. Mieux vaut tard que jamais.

Attention, un bailleur est en droit de ne pas signer les devis qui lui sont présentés. Il est donc plus juste juridiquement d'écrire un devis détaillé signé par le bailleur.

Les modifications de l'article 237 (ordon. du 04.04.2024, art.30) sont applicable aux baux en cours « sauf si un congé a été notifié par le preneur au bailleur » avant le 1^{er} novembre 2024.

Article 238 – Baux de courte durée

1. Rappel des modifications de l'article 217

Insertion dans le CBL d'autres informations précontractuelles : lorsque le preneur et le bailleur optent pour la conclusion d'un bail de courte durée, à savoir d'une durée maximale de 3 ans, le bailleur ou son mandataire doit informer explicitement le preneur que le bail est de courte durée, mais également lui communiquer le montant et la date du versement du dernier loyer appliqué au précédent preneur et payé effectivement par celui-ci.

L'obligation de l'information du dernier loyer appliqué au précédent locataire était déjà prévue dans le CBL mais n'était pas ou était exceptionnellement appliquée en raison de l'absence d'informations transmises au locataire suivant, soit par le bailleur, soit par le précédent locataire.

En outre, c'était uniquement en cas de congés donnés par le bailleur.

2. Une seule prorogation du bail de courte durée

Modification

Le bail d'habitation d'une durée inférieure ou égale à 3 ans ne peut plus être prorogé qu'une seule fois, sans pouvoir excéder une durée de 3 ans.

C'était déjà le cas dans la loi fédérale du 20 février 1991.

Ce qui a pour conséquence que depuis le 1^{er} novembre 2024, que tout renouvellement d'un bail de courte durée déjà renouvelé, est transformé en un bail d'une durée de 9 années.

Le législateur régional a voulu éviter une multiplication de contrats de courte durée sans pouvoir bénéficier de la durée de 9 années, régime censé être plus équilibré à l'égard du locataire.

Un pas en avant, deux pas en arrière.

3. Contre-préavis du preneur dans 2 situations

Insertions

3.1. Lorsque le preneur reçoit du bailleur, le congé d'une durée minimale de 3 mois au motif d'occupation, après 1 an minimum de location, il peut à son tour donner un congé d'1 mois, terme appelé généralement « contre-préavis ».

Ce contre-préavis ne dispense aucunement le bailleur de son obligation de réaliser le motif du congé et autres conditions ainsi que le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

3.2. Lorsque le bailleur donne congé au locataire d'une durée minimale de 3 mois avant l'échéance du contrat de bail, le preneur peut, à son tour, donner un congé d'une durée minimale d'1 mois, terme appelé généralement « contre-préavis ».

Cette faculté est confirmée par les travaux parlementaires qui veulent mettre fin à des différences de traitement entre le bail d'une durée maximale de 3 ans et celui d'une durée de 9 ans.

Il s'agit d'une idée copiée dans les dispositions du bail d'une durée de 9 années, lorsque le bailleur met fin à l'échéance des 9 ans moyennant un congé d'une durée minimale de 6 mois (article 237, §1^{er}) le locataire, à tout moment, peut donner un congé d'une durée minimale de 3 mois (article 237, §5).

Le législateur a considéré que la possibilité offerte au preneur visée ci-dessus, était en quelque sorte un « contre-préavis ».

Les modifications de l'article 238 (ordon. 04.04.2024, art.31) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 240 – Révision du loyer

L'article 240, alinéa 5, du CBL, remplacé dans l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, publié dans le Moniteur belge du 22 novembre 2021, est entré en vigueur tardivement, à savoir le 1^{er} mai 2025.

Cet article connaît encore des modifications dans l'ordonnance du 4 avril 2024.

Nous écrivons l'article 240 dans son intégralité car il est en lien direct avec la troisième partie de notre ouvrage consacrée à la Commission paritaire locative.

« Les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le 9^{ème} et le 6^{ème} mois précédant l'expiration de chaque triennat. {Dans ce cadre, chaque partie peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer. Si la Commission paritaire locative rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux partis une conciliation limitée au montant du loyer.¹}

{À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, le loyer de référence du bien loué est supérieur de 20% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande et que le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence.

Si le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence, le juge peut également accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que le loyer de référence du bien loué est supérieur de 10% au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à

l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220 du CBL.^{2}}

Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été enregistré.

Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux effectués conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail.

{Le juge peut solliciter l'avis de la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code. Il statue en équité.^{3}}}

L'action ne peut être intentée qu'entre le 6^{ème} et le 3^{ème} mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du 1^{er} jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 239, §2, du CBL, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer. »

Modifications

1. Abrogation

À l'alinéa 1^{er}, les termes « Sans préjudice de l'article 221 » sont abrogés.

2. Modifications

À l'alinéa 3, le mot « Il » est remplacé par les mots « Le juge » ;

les mots « de même » sont abrogés ;

dans la version francophone, les termes « à ses frais » sont ajoutés après ceux de « travaux effectués ».

3. Insertion

Entre l'alinéa 3 et l'alinéa 4, il est inséré un alinéa comme suit :

« Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été enregistré. »

Les modifications de l'article 240 (ordon. du 04.04.2024, art.32) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

Modifications prenant cours le 1^{er} mai 2015 :

1. Ordon. du 28.10.2021, art.9 ;

2. Ordon. du 28.10.2021, art.10,

3. Ordon. du 28.10.2021, art.11.

Article 241 – Baux successifs

L'article 241, alinéa 5, du CBL, remplacé dans l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, publié dans le Moniteur belge du 22 novembre 2021, est entré en vigueur tardivement, à savoir le 1^{er} mai 2025.

Cet article connaît encore des modifications dans l'ordonnance du 4 avril 2024.

Comme l'article 241 est en lien direct avec la 3^{ème} partie de notre ouvrage, nous l'écrivons dans son intégralité.

« Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à 3 ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut pas pendant 9 années successives, être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si {le loyer de référence¹} du bien loué a augmenté de 20% au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de 10% au moins en raison de travaux réalisés dans le bien loué {et que ce bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient un loyer inférieur au loyer de référence.¹}

{Chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée ou le juge peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer prévue à l'alinéa 1^{er}.

Lorsque la Commission paritaire locative est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle et qu'elle rend un avis concluant à la révision du loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer.²}

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : le loyer de base au début de la période de 9 années, multiplié par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de 9 années. »

Modifications

1. Abrogation

Les termes « auxquels il est mis fin moyennant un congé par le bailleur » sont abrogés.

2. Insertion

Les termes « aux frais du bailleur » sont insérés entre les mots « travaux effectués » et « dans le bien loué ».

3. Ajoute

Les mots « à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 219, §2. » sont ajoutés après les mots « dans le bien loué » ».

Les modifications de l'article 240 (ordon. du 04.04.2024, art.32) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

Modifications prenant cours le 1^{er} mai 2015 :

1. Ordon. du 28.10.2021, art.12 ;

2. Ordon. du 28.10.2021, art.13.

Article 248 – Garantie locative, principe

Modifications

1. Cinq formes autorisées de garantie locative

En plus de 3 formes déjà mentionnées lors de la 1^{ère} version de l'article 248 du CBL, le législateur en a ajouté deux.

Légalement, c'est le preneur qui choisit la forme de la garantie locative. Mais, par expérience, nous savons que c'est faux, cela reste illusoire.

Les cinq formes de garantie locative sont :

- 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur, auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui est l'Autorité des marchés financiers ;
- 2° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA ;
- 3° une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au locataire de constituer progressivement la garantie locative ;
- 4° une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom du preneur ;
- 5° une caution personnelle.

Attention, en ce qui concerne le bail étudiant, la forme de la caution personnelle peut être cumulée légalement au choix avec les quatre formes de garantie locative.

La sûreté réelle est à distinguer de la sûreté personnelle.

La sûreté réelle est un droit, une garantie offrant à un créancier un droit sur un bien meuble ou immeuble, un bien identifié du patrimoine du débiteur qui lui permet d'obtenir paiement de sa créance, sur le produit de la vente d'un bien, en cas de défaillance du débiteur.

La loi du 5 juin 2025 portant le titre Ier « Les sûretés personnelles » du livre 9 intitulé « Les sûretés personnelles » du Code civil.¹¹

2. La garantie locative couvre toutes les obligations du preneur et non uniquement les dégâts locatifs.

Et le montant des dégâts locatifs peut être supérieur à celui de la garantie locative.

Remplacement du §3 : « Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. »

11. MB. du 11.07.2025, Disposition transitoire : la présente loi s'applique à toutes les sûretés personnelles constituées à partir du 1^{er} janvier 2026. Sauf accord contraire des parties, la présente loi ne s'applique pas et les règles antérieures demeurent applicables aux effets futurs des sûretés personnelles constituées avant le 1^{er} janvier 2026.

3. Montant maximal de la garantie locative

En plus des sûretés prévues par l'article 1752 de l'ancien Code civil : « Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer. »,

Le montant total de la garantie locative pour chacun des cinq modes autorisés doit correspondre à l'équivalent d'un montant maximal de 2 mois de loyer.

Étant donné que la forme de la caution personnelle est limitée à deux mois de loyer, à l'exception du bail d'étudiant, il n'est donc plus possible légalement de convenir d'une caution personnelle qui garantit l'intégralité des obligations du preneur, sans limite de montant.

Ce qui va à coup sûr pousser des bailleurs à recourir et à réclamer des formes de sûretés alternatives sans aucun montant de plafond.

Tout comme le nombre de garanties locatives organisées par « korfina », rendu légal par la Cour constitutionnelle, risque de fortement augmenter.

Ce système consiste d'une part, en un bon d'assurance par le biais duquel le preneur peut bénéficier gratuitement d'une couverture décès, et d'autre part, en une assurance de protection juridique qui défend le bailleur, en cas de différend ou de conflit.

Les modifications de l'article 248 (ordon. du 04.04.2024, art.34) sont applicables aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 249 – Placement de la garantie locative

Modifications

1. Manquement du bailleur de respecter le compte individualisé ouvert au nom du preneur

Lorsque le bailleur s'abstient de placer la garantie locative sur un compte individualisé au nom du preneur, auprès d'une institution financière, il est redevable d'intérêts mais, changement, le locataire, par toute voie de droit, a le droit de déduire de ses loyers, le montant de la garantie locative, majoré du montant des intérêts capitalisés, et de placer ce montant sur un compte ouvert à son nom, auprès d'une institution financière.

Le législateur régional bruxellois a, une fois, de plus regardé chez son voisin flamand, le décret du bail d'habitation.

Cette première modification peut être considérée comme une sanction à l'égard des bailleurs. Trop de bailleurs actuellement exercent le chantage de la garantie locative donnée de la main à la main pour obtenir un logement. Ils profitent toujours de la faiblesse de candidats locataires qui sont obligés d'avoir un logement afin d'éviter de se retrouver à la rue et finalement, ne plus exister ou si peu.

Toutefois, la plus grande prudence est recommandée au preneur qui désire appliquer le droit visé ci-dessus. Il le fait à ses risques et périls.

Nous sommes curieux de savoir comment les juges de paix des cantons de la région bruxelloise apprécieront ce nouveau droit, du haut de leur estrade.

De surcroît, nous pensons que ce changement, s'il est appliqué, va augmenter le nombre de conflits entre les preneurs et les bailleurs.

Nous avons déjà observé l'augmentation des litiges provoqués par la demande d'indexation des loyers (à la hausse) par les bailleurs/propriétaires alors qu'ils ne respectent pas les 2 conditions cumulatives, à savoir l'enregistrement du contrat de bail d'habitation et de la communication du certificat de performance énergétique au locataire.

2. Délai de libération de la garantie locative et autorisation de majoration

Le montant de la garantie locative (majoré des intérêts) doit être libéré dans un délai maximal de 2 mois, à dater de la remise des clefs au bailleur, compte tenu du délai de l'établissement de l'état des lieux de sortie, à savoir dans le mois de la libération de l'habitation louée (et lieux annexes, s'il y a) par le preneur.

Généralement, les clefs de l'habitation sont remises de suite, après l'état des lieux de sortie. Nous ne pouvons que conseiller aux locataires d'obtenir une preuve de la remise des clefs, précisant la destination de chaque clef ainsi que leur nombre.

Ce délai maximal de 2 mois est une bonne chose car des propriétaires, sans raison, ne libèrent ou ne remboursent pas la garantie locative, tandis que d'autres ajoutent des dégâts locatifs après l'établissement de l'état des lieux de sortie, après la date de signature du ou des experts qui ont procédé à l'état des lieux de sortie. Ce qui place les locataires dans une situation préjudiciable car la majorité ont besoin de cet argent pour pouvoir conclure une nouvelle location.

En consultation, il n'est pas exceptionnel que des preneurs nous font part d'une attente de plusieurs années sans obtenir la libération ou le remboursement de la garantie locative.

Deux exceptions au délai maximal de 2 mois sont prévues :

- 1° en cas de désaccord entre le locataire et le propriétaire ;
- 2° dans la situation d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne physique ou morale, la garantie locative peut être ou rester partiellement « bloquée », dans l'attente de la clôture annuelle des comptes.
À défaut, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel à multiplier par le nombre de mois de retard. Et le montant égal à 10% du loyer mensuel vaut pour tout mois commencé.
Il s'agit d'une sanction imposée au bailleur. Les défenseurs des propriétaires et des copropriétaires qualifient cette sanction de disproportionnée. Mais ces mêmes défenseurs ignorent le problème régulier de rétention de la garantie locative, partielle ou totale, par les bailleurs.

Mais qu'en est-il d'un immeuble appartenant à un seul propriétaire qui bloque la garantie locative dans l'attente de la clôture annuelle des charges ?

Les insertions de l'article 249 (ordon. du 04.04.2024, art.35) sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

Article 251 – Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Modifications

1. Suppression des termes « À peine de nullité »

Auparavant, la prorogation pour circonstances exceptionnelles devait être sollicitée auprès du bailleur, par lettre recommandée, au plus tard un mois avant l'expiration du bail, « à peine de nullité ».

Désormais, en l'absence de la forme du recommandé, la prorogation pour circonstances exceptionnelles est valide, elle n'est pas nulle.

Ce qui peut aisément se comprendre avec les nouvelles formes de communication (courriels, SMS,...). Il reste que l'expéditeur doit pouvoir prouver que le destinataire a reçu le message.

2. Référence à l'article 240 du CBL relative à l'augmentation de loyer

Possibilité offerte au bailleur de bénéficier d'une augmentation de loyer en échange d'une prorogation pour circonstances exceptionnelles, en référence à la révision du loyer et à ses conditions.

Les modifications de l'article 251 (ordon. du 04.04.2024, art.36) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1^{er} novembre 2024.

Partie II

Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des Droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation

Ordonnance du 25 avril 2024, MB du 2 mai 2025

Les nouvelles mesures et les modifications du Code bruxellois du Logement concernent non seulement l'enregistrement régional bruxellois des baux d'habitation lui-même mais aussi le Service d'inspection régionale, le Fonds budgétaire régional de solidarité, le Service régional des logements inoccupés, l'Observatoire de l'Habitat.

A. Dans le Titre XI, chapitre II, du Code bruxellois du Logement, il est inséré après l'article 228, une Section 5/1 intitulée « **Enregistrement** ».

1. Qu'est-ce que l'enregistrement des baux ?

Rappel

Le Code des Droits d'enregistrement définit l'enregistrement comme : une formalité qui consiste dans la copie, l'analyse ou la mention d'un acte ou d'un écrit, par le receveur de l'enregistrement, dans un registre destiné à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ou sur tout autre support déterminé par le Roi.

Cette formalité donne lieu à la perception d'un impôt dénommé droit d'enregistrement (actuellement gratuit).¹²

En plus de la fonction fiscale, l'enregistrement au niveau fédéral, a également une fonction civile : l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit sous signature privée lui confère date certaine, et dès lors, cet acte ou cet écrit signé est opposable aux tiers.

2. Enregistrement régional des baux d'habitation

Depuis la Sixième Réforme de l'État en 2014, les régions sont compétentes pour l'ensemble des dispositions relatives aux baux d'habitation. De son côté, l'autorité fédérale a conservé sa compétence spécifique en matière d'obligation d'enregistrement des baux. Dès lors, les baux d'habitation et ses annexes explicatives, les états des lieux d'entrée des baux d'habitation, les baux commerciaux, de bureaux, de kots d'étudiants, des ateliers, de résidences secondaires, des écoles, des baux de colocation,... de même que les actes de

12. Titre Ier, chapitre I^{er}, article 1, alinéa 1.

cession, de sous-location, les avenants aux contrats de bail sont à enregistrer à l'État fédéral, plus exactement au Service public fédéral Finances, à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale via la plateforme MyRent.

En cas de désaccord de compétences entre les différents niveaux de pouvoirs, il est prévu de conclure des Protocoles d'accord ou de coopération. Si, dans un premier temps, des Protocoles d'accord ont été envisagés entre le pouvoir fédéral et celui régional concernant l'enregistrement des baux d'habitation, le Gouvernement sortant de la Région de Bruxelles-Capitale, législature 2019 - 2024, a finalement décidé d'instaurer son propre système d'enregistrement des baux d'habitation aux motifs qu'au niveau fédéral :

- ♦ les données qui sont extraites de MyRent dont la Région de Bruxelles-Capitale doit pouvoir disposer pour mener ses propres politiques en matière de baux et d'habitation sont insuffisantes, incomplètes voire peu fiables ;
- ♦ la Région dépend des décisions des autorités fédérales ;
- ♦ un taux zéro est appliqué à l'enregistrement des actes de baux mentionnés à l'article 19, 3°, a) du Code des Droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe :
« Les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule ».

Le Gouvernement sortant de la Région de Bruxelles-Capitale a donc décidé de mettre en place son propre système d'enregistrement des baux d'habitation afin de :

- ♦ pouvoir mener ses propres politiques en matière des baux et d'habitation,
- ♦ disposer d'une base de données centralisée afin d'affiner la grille des loyers à valeur indicative dans le but de lutter contre les loyers considérés comme abusifs;
- ♦ limiter la charge administrative des bailleurs.

Dans la logique de poursuivre ses objectifs, le Gouvernement sortant de la Région de Bruxelles-Capitale a unilatéralement abrogé l'enregistrement des baux au niveau fédéral en modifiant les articles 19,3°, a) (article 19 de l'ordonnance du 25 avril 2024) et 32, 5° (article 20 de l'ordonnance du 25 avril 2024).

3. Enregistrement régional des baux : avis de la section législative du Conseil d'État

« Il ressort des travaux préparatoires de la loi spéciale du 6 janvier 2014 que la compétence régionale en matière de baux d'habitation est limitée aux aspects civils du contrat de bail. Par conséquent, le législateur ordonnanciel ne peut pas modifier les dispositions précitées du Code des Droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en abrogeant l'obligation d'enregistrement des baux d'habitation inscrite dans ce code. »¹³

13. Conseil d'État, section de législation, avis 75.027/3 du 5 février 2024.

Conformément à l'article 170 de la Constitution : seul le fédéral est et reste compétent pour déterminer les actes juridiques qui sont soumis à l'obligation d'enregistrement. Toutefois, le Gouvernement bruxellois a ignoré l'avis du Conseil d'État.

4. Double enregistrement, fédéral et régional : décision de la Cour constitutionnelle ou voyage en « absurdie administrative »

Par requête adressée à la Cour constitutionnelle parvenue au greffe le 17 juillet 2024, le Conseil des ministres, assisté et représenté par une Conseillère au SPF Finances, a introduit un recours en annulation des articles 19 et 20 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2024 « modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation.¹⁴

La Cour constitutionnelle a annulé les articles 19 et 20 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2024 « modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation aux motifs de :

- ♦ violation du principe de loyauté à l'égard du pouvoir fédéral ;
- ♦ il s'agit bien d'une obligation fiscale. Et ce n'est pas parce qu'un taux zéro est appliqué à l'enregistrement des actes mentionnés à l'article 19, 3°, a) du Code des Droits d'enregistrement qu'il ne peut être exclu que le législateur fédéral modifie à l'avenir ce taux zéro ;
- ♦ les dispositions attaquées sont source d'insécurité pour les bailleurs.

La Région de Bruxelles-Capitale ne peut donc pas imposer un enregistrement exclusivement régional.

Compte tenu de ce qui précède, La Cour constitutionnelle reconnaît et oblige le double enregistrement des baux d'habitation, au niveau fédéral et au niveau régional bruxellois.

Quels sont donc les contrats d'habitation concernés et non concernés ?

À partir du 1^{er} janvier 2025, les baux d'habitation ainsi que les baux commerciaux qui comprennent un logement doivent obligatoirement être enregistrés :

via l'application en ligne MyRent du SPF Finances et via la plateforme régionale bruxelloise IRISRent du Service public régional bruxellois « Fiscalité ».

Les baux d'habitation ainsi que les baux commerciaux qui comprennent un logement qui n'auraient pas été enregistrés en cours avant le 1^{er} janvier 2025, doivent l'être via les deux plateformes.

Par contre, les baux qui ne concernent pas une habitation (commerces sans logement, bureaux, ateliers, etc.) doivent être enregistrés uniquement via l'application en ligne MyRent du SPF Finances.

14. Arrêt de la Cour Constitutionnelle n° 59/2025 du 3 avril 2025, numéro de rôle : 8285.

5. Enregistrement régional des baux d'habitation – Articles 228/1 et 228/2 du CBL.

Les baux d'habitation sont soumis à l'enregistrement (article 228/1).

De surcroît, doivent également être enregistrés, les annexes des baux d'habitation, les états des lieux d'entrée de même que les actes de cession et de sous-location de bail, de résiliation de bail et des avenants aux contrats de baux.

L'enregistrement consiste non seulement en l'inscription du contrat de bail dans un registre électronique destiné au Service régional des baux. Pour ce faire, il est instauré un Service régional des baux au sein de l'administration Bruxelles Logement (article 228/2). L'enregistrement des documents se fait via la plateforme régionale IRISrent, accessible via Irisbox.

L'enregistrement confère date certaine au contrat et le rend opposable aux tiers.

6. Date certaine et opposabilité aux tiers

a) Conformément à l'article 8.22 du livre 8 (« La preuve ») du nouveau Code civil, « l'acte sous signature privée n'acquiert date certaine à l'égard des tiers que :

- 1° du jour où il a été enregistré ;
- 2° du jour où sa substance est constatée dans un acte authentique (par exemple, acte signé par un notaire), ou
- 3° du jour où au moins l'une des parties se trouve dans l'incapacité de modifier l'acte ou sa date, notamment suite au décès de l'une d'elles. »

L'article 3.2° du livre 8 du nouveau Code civil définit la signature comme suit :

« Un signe ou une suite de signes tracés à la main, par voie électronique ou par un autre procédé, par lesquels une personne s'identifie et manifeste sa volonté. »

Les actes sous signature privée diffèrent des actes authentiques qui sont rédigés conformément aux formalités légales et signés obligatoirement par des officiers publics habilités par la loi tel un notaire, un huissier de justice, un officier d'état civil.

Au moment de la signature de l'acte authentique, les parties à l'acte sont présentes ou représentées.

Le bail authentique a toujours date certaine.

b) En droit des contrats, le terme « tiers » désigne la personne physique ou morale qui n'a pas signé l'acte ou qui n'est pas représentée.

Les données recueillies par l'enregistrement sont censées permettre, aux conditions prévues ou en vertu du présent Code bruxellois du Logement :

- 1° au Service régional des logements inoccupés d'exercer ses missions :

- « 1° centraliser l'identification des logements présumés inoccupés via une base de données en vue de les contrôler et de mettre en place un inventaire régional des logements inoccupés ;
 - 2° veiller au respect des règles fixées par ou en vertu du chapitre intitulé « De la lutte contre les logements inoccupés » et à la mise en œuvre des dispositions de ce chapitre, en ce compris le droit de gestion publique et l'action en cessation ;
 - 3° soutenir les opérateurs de gestion publique dans leurs actions de lutte contre les logements inoccupés, dont notamment le droit de gestion publique, le droit d'expropriation et l'action en cessation. » ;
- 2°** au Service d'inspection régionale d'exercer ses missions :
- de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, dont les détecteurs de fumée ;
 - de délivrer les attestations de contrôle de conformité ;
 - de contrôler le respect des obligations prévues par ou en vertu des articles 7, 31 et 32 du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité.
- « Dans le cadre de l'exercice de ses missions de recherche et de contrôle en matière de lutte contre la discrimination, les agents du Service d'inspection régionale du logement ont accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux afférentes aux données des bailleurs et des preneurs visées à l'article 228/3, §1^{er}, alinéa 2, 1° et 2° » ([voir ci-dessous, point 8](#)) ;
- 3°** au service compétent au sein de Bruxelles Logement de traiter les demandes et recours en matière d'intervention dans le loyer, allocation de déménagement (articles 165 et 166 du Code bruxellois du Logement) ;
- 4°** au gestionnaire du Fonds budgétaire de solidarité d'exercer ses missions d'affecter les fonds :
- « - aux interventions dans le nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation des personnes qui quittent un logement à la suite de l'article 8 du Code bruxellois du Logement ;
 - à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location ;
 - à la prise en charge, partielle ou totale, des indemnités d'occupation dues pendant la trêve hivernale visée à l'article 223 du Code et restées en défaut de paiement » ;
- 5°** à l'Observatoire de l'Habitat afin « d'établir une image fidèle du marché locatif afin d'orienter les politiques publiques sur la base de constats documentés. »
- Les données recueillies jouent également un rôle de base à l'établissement de la grille indicative des loyers ainsi qu'elles servent à assurer une plus grande transparence du marché locatif.

7. Qui doit enregistrer un bail d'habitation ? (article 228/5)

Qui peut enregistrer un bail d'habitation ?

Il incombe au bailleur d'enregistrer le contrat de bail. L'obligation doit être réalisée dans les 2 mois à dater de la signature du contrat. Dans ce cas-là, l'enregistrement est gratuit.

S'il le souhaite, le preneur peut procéder à l'enregistrement du bail.

Lorsque le bailleur et le preneur souhaitent déléguer la formalité de l'enregistrement ou ont besoin d'aide, un tiers (par exemple, un membre de la famille, un ami, un service d'accompagnement) est également en droit de faire enregistrer le contrat d'habitation.

8. Procédure d'enregistrement (article 228/3)

L'enregistrement est effectué par le téléversement sur une plateforme électronique mise à disposition par le Service régional de l'enregistrement des baux d'un exemplaire signé par les deux parties du contrat de bail, à savoir le(s) preneur(s) et le(s) bailleur(s), de ses annexes et de l'état des lieux d'entrée.

Le téléversement (ou upload en anglais) consiste à transférer des données sur le web à partir de nos appareils, comme la transmission d'un courriel vers sa destination.

« Sauf si la métadonnée est déjà disponible par le biais d'une source authentique, et complémentairement à chaque téléversement, la personne qui procède à l'enregistrement introduit sur la plateforme électronique dédiée, les métadonnées suivantes :

1° l'identité du bailleur :

- a) personne physique : nom, prénoms, date de naissance et adresse du domicile ;
- b) dénomination, adresse du siège social et numéro d'inscription à la banque carrefour des entreprises pour les personnes morales ;
- c) son adresse de messagerie électronique ;
- d) si le bailleur agit par l'intermédiaire d'un mandataire, les données visées aux litera a) à c) qui concernent le bailleur et celles qui concernent le mandataire ;
- e) si le bailleur n'est pas propriétaire du bien, les données visées aux litera a) à c) qui concernent le bailleur et celles qui concernent le propriétaire ;

2° l'identité du preneur : nom, prénoms, date de naissance, adresse de son domicile, ainsi qu'une adresse de messagerie électronique ;

3° l'identification du bien loué :

- a) le type de bien ;
- b) sa parcelle cadastrale ;
- c) son adresse ;

4° la description du bien loué :

- a) l'année de construction ;

- b)** sa superficie habitable ;
- c)** le nombre de chambres ;
- d)** le référencement des pièces de vie et des annexes ;
- e)** une description des éléments de confort intérieurs et extérieurs ;
- f)** l'existence de compteurs individuels ou collectifs et leurs numéros ;
- g)** le niveau de certification de performance énergétique et le numéro du certificat obtenu ;

L'ordonnance du 25 avril 2024 définit la « superficie habitable » : la superficie habitable d'un logement s'entend de la somme des surfaces au sol des pièces de vie située à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur libre sous plafond en horizontal de 2,1 m minimum ou d'1,5 m sous un plafond en pente ou sous un pan de toiture en pente, à l'exclusion des locaux dont les cages d'escalier, les greniers, les caves et les garages. » (article 2, §1^{er}, du CBL).

5° les éléments essentiels du contrat de bail :

- a)** le type de contrat de bail d'habitation ;
- b)** la date du contrat ;
- c)** la durée du contrat ;
- d)** la date de prise en cours ;
- e)** le montant du loyer et sa périodicité ;
- f)** le loyer de référence ;
- g)** le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité ».

L'enregistrement n'est effectif que moyennant le téléversement et l'encodage des métadonnées visées à l'article 228/3.

Une métadonnée désigne une donnée pour définir ou décrire une autre donnée, déterminant son support (papier, électronique, etc.).

À l'attention des personnes physiques, qui éprouvent des difficultés avec l'informatique, en raison de l'âge, de leur état de santé,... l'ordonnance du 25 avril offre la possibilité légale d'enregistrement au guichet de même que par l'envoi postal au Service régional de l'enregistrement :

- ♦ d'un exemplaire du contrat de bail signé par les parties preneuse et bailleuse ;
- ♦ de ses annexes ;
- ♦ de l'état des lieux d'entrée ;

auxquels est joint un exemplaire dûment complété d'un formulaire reprenant l'ensemble des informations requises lors de l'enregistrement sur la plateforme électronique.

Ce formulaire établi par l'administration, est accessible sur demande.

Le Service régional de l'enregistrement des baux traite tous les formulaires qui lui sont adressés par la poste dans un délai de 20 jours calendriers à compter de la date de la réception du formulaire.

Il serait intéressant de comparer la part de l'enregistrement par voie électronique avec celle de la voie physique et le délai prévu de 20 jours calendriers par rapport au délai réel.

9. Accusé de réception de l'enregistrement (article 228/4)

La formalité de l'enregistrement du contrat occasionne un accusé de réception contenant le numéro d'inscription au registre électronique.

Cet accusé de réception est simultanément envoyé à l'adresse électronique du bailleur et à l'adresse électronique du preneur. De ce fait, chacune des parties a accès aux documents et données enregistrées et les corrige, si nécessaire.

Lorsque la personne qui procède à l'enregistrement ne mentionne pas l'adresse électronique du ou des co-contractant(s), elle doit l'(les) informer de l'enregistrement du bail et lui (leur) communiquer le numéro d'inscription du bail au registre électronique ainsi qu'une copie des informations et documents enregistrés.

Si l'indication d'une adresse de messagerie électronique de la personne qui procède à l'enregistrement fait défaut, l'accusé de réception est adressé par courrier postal.

10. Conséquences en cas de défaut d'enregistrement (article 228/5)

Si nous nous en tenons uniquement à l'enregistrement régional,

10.1. Le bail d'habitation ne pourra pas être indexé.

10.2. Possibilité pour le preneur de quitter le bien loué sans devoir respecter les congés et indemnités prévus dans certains cas

Le législateur régional bruxellois a simplement copié les règles du décret de l'Autorité flamande du 9 novembre 2018 applicables aux baux de résidence principale conclus à partir du 1^{er} janvier 2019.

Le législateur bruxellois a enfin compris le ridicule du respect par le preneur de 4 conditions avant de pouvoir quitter son logement sans devoir satisfaire aux congés et aux indemnités prévus.

Ainsi, le preneur devait rappeler au bailleur son obligation d'enregistrement :

- 1° par la forme d'un écrit. Un rappel d'obligation sous forme verbale ne convenait pas ;
- 2° l'écrit devait contenir une « mise en demeure », c'est-à-dire un acte ou un courrier officiel par lequel le créancier demande à son débiteur d'exécuter ses obligations ;
- 3° le courrier devait être adressé par voie recommandée ;
- 4° la mise en demeure devait rester « sans suite utile » pendant 1 mois.

Quels étaient les bailleurs assez niais pour ne pas enregistrer les baux d'habitation avant le délai d'1 mois ?

Si le bailleur reste en défaut de son obligation d'enregistrement après la période légale du délai de 2 mois à compter de la signature du contrat de bail d'habitation et aussi longtemps que l'acte n'est pas enregistré, que ce soit par le bailleur ou par le preneur, celui-ci peut quitter le logement sans devoir s'acquitter du délai de congé et

de l'indemnité prévus aux articles 237, §5, alinéas 1^{er} et 2, 238, alinéas 3 et 4 et 256, §2, alinéa 2 du Code bruxellois du Logement.

Plus précisément :

- ♦ s'il s'agit d'un bail de résidence principale de 9 ans, le preneur n'est pas tenu de respecter le congé d'un délai minimal de 3 mois et de payer une indemnité dégressive équivalente à 3 mois, 2 mois, 1 mois de loyer selon que le contrat de bail prend fin au cours de la 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} année des 9 ans ;
- ♦ dans le cas d'un bail de résidence principale d'une durée de moins de 6 mois qui ne prévoit pas de congé;
- ♦ dans la situation d'un bail de résidence principale dont la durée est comprise entre 6 mois et 3 ans, le preneur n'est pas tenu de satisfaire au préavis d'un délai minimal de 3 mois et de payer une indemnité équivalente à 1 mois de loyer ;
- ♦ s'il s'agit d'un bail du régime propre de l'étudiant, un bail d'une durée maximale de 12 mois, le preneur n'est pas tenu de respecter le renon d'un délai minimal de 2 mois.

Nous rappelons que le bail conclu pour une durée supérieure à 12 mois n'entre pas dans le régime propre de l'étudiant.

Attention, une décision juridictionnelle de juin 2015 a confirmé la doctrine qui impose au preneur d'un contrat de bail affecté à sa résidence principale de 9 ans (loi du 20 février 1991 modifiée par les lois du 13 avril 1997, du 25 avril 1997 et du 28 décembre 2006), la signification d'un congé, et ce, malgré le manquement du bailleur à son obligation d'enregistrement du contrat de bail.

Il a été jugé que l'absence d'enregistrement ne dispense pas le preneur qui souhaite mettre fin au bail de manière anticipée, de notifier un préavis au bailleur.

Le fait pour le preneur de quitter les lieux sans renon, constitue un comportement gravement fautif qui justifie la résolution du bail à ses torts.¹⁵

La réglementation régionale bruxelloise n'a pas légiféré en faveur de l'absence totale de congé.

Eu égard à l'absence de texte édicté par le législateur fédéral, le législateur régional, la doctrine, et la jurisprudence visée ci-dessus quant au délai minimal de congé à notifier, pour notre part, nous considérons satisfaisante, la période d'1 mois pour régler les différentes démarches de clôture de bail : éventuel état des lieux de sortie, éventuel décompte des charges, remise des clefs,...

10.3. La révision du loyer à la hausse conformément à l'article 240 du CBL n'est pas applicable

Les conditions et les modalités de révision de loyer concernent les baux d'habitation affectés à la résidence principale du preneur.

15. Trib. Du Hainaut (division de Mons, 1^{ère} chambre), 24 juin 2015, J.J.P. mai-juin 2017, éd. La Charte.

Sans entrer dans les détails de cet article 240 du CBL, dans le cadre de la révision triennale, entre le 6^{ème} et le 3^{ème} mois précédant l'expiration du triennat en cours, le juge ne peut accorder aucune augmentation de loyer au bailleur, même si celui-ci

- ♦ établit que par le fait de circonstances nouvelles, le loyer de référence du bien loué est supérieur de 20% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande et que le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence ;
- ♦ établit que le loyer de référence du bien loué est supérieur de 10% au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison des travaux effectués à ses frais dans le bien loué ;
- ♦ exécute des travaux destinés à améliorer la performance énergétique de l'habitation ou à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

Puisque la Cour constitutionnelle oblige le double enregistrement des baux d'habitation et des baux commerciaux qui comprennent un logement, enregistrement à accomplir au niveau régional et au niveau fédéral, les règles précisées aux points 10.1., 10.2. et 10.3. sont-elles applicables lorsque l'enregistrement est uniquement régional ?

Si nous tenons compte que les dispositions des points 10.1., 10.2. et 10.3. relèvent du CBL et sont donc de la compétence exclusive de l'entité fédérée régionale bruxelloise, la réponse est oui.

Toutefois, il faudra voir si la Cour constitutionnelle est saisie d'un point ou des points visés ci-dessus et quelle sera ou quels seront les arrêts rendus.

Nous ne pouvons qu'espérer y voir plus clair au travers de la doctrine, de la jurisprudence, d'une décision de la Cour Constitutionnelle par rapport aux points visés ci-dessus, et pourquoi pas espérer la conclusion d'un Protocole de coopération entre les pouvoirs fédéral et régional bruxellois.

11. L'administration Bruxelles Logement, responsable des données recueillies (article 228/7)

Il est instauré un Service régional des baux au sein de l'administration Bruxelles Logement.

Le Service régional des baux utilise les techniques informatiques, pour assurer 4 tâches qui :

- 1° préservent l'intégrité des données au moyen de techniques de sécurisation appropriées ;
- 2° garantissent la confidentialité des données ;
- 3° permettent l'identification et l'authentification non équivoque de l'utilisateur de la plateforme, que ce soit pour procéder à un enregistrement, consulter le registre en tant que partie au contrat, ou et tant que membre du personnel du Service de l'enregistrement régional des baux ;

4° permettant de tenir un registre des consultations effectuées reprenant l'identification de l'utilisateur, les données consultées ou modifiées ainsi que la date et l'heure de cette consultation.

L'administration Bruxelles Logement, responsable du traitement des données recueillies, doit prévoir une gestion stricte et adéquate des accès qui permet d'identifier et d'authentifier les personnes habilitées à avoir accès aux données, les utiliser et les traiter, et qui permet de contrôler et gérer leurs qualités et autorisations d'accès pertinentes.

Les données de connexion et de consultation des données résultant de l'enregistrement des baux sont conservées pendant 10 ans.

12. Identification et authentification (article 228/8)

L'identification et l'authentification d'un utilisateur de la plateforme se fait au moyen d'une carte d'identité électronique ou par un certificat de classe 3 reconnu par une autorité de certification.

« Un certificat de signature numérique individuel (DSC) de classe 3 est la forme d'authentification numérique la plus sûre et la plus avancée disponible aujourd'hui. Il joue un rôle crucial pour garantir l'authenticité, la confidentialité et l'intégrité des transactions en ligne. Qu'il s'agisse de déclarer ses revenus par voie électronique, de signer des documents ou d'accéder à des services gouvernementaux, le DSC de classe 3 est indispensable pour les professionnels et les particuliers. Cependant, il est essentiel de comprendre sa validité et son processus de renouvellement pour une utilisation continue. » (Pro DigiSign, 28.12.2024).

Le 18 avril 2025, le Service public de Wallonie a subi une cyberattaque d'ampleur.

Les bureaux d'enregistrement ont changé de nom et s'appellent désormais les bureaux de sécurité juridique.

Nous verrons dans l'avenir si les services régionaux bruxellois sont suffisamment protégés et armés contre les cyberattaques.

13. L'Observatoire de l'Habitat (article 228/9)

L'Observatoire de l'Habitat recueille les différentes données autorisées par l'ordonnance du 25 avril 2025 afin de lui permettre « d'établir une image fidèle du marché locatif afin d'orienter les politiques publiques sur la base de constats documentés. »

Elles jouent également un rôle de base à l'établissement de la grille indicative des loyers ainsi qu'elles servent à assurer une plus grande transparence du marché locatif.

Afin de réaliser les missions de l'Observatoire de l'Habitat visées ci-dessus, celui-ci a accès aux données nécessaires concernant chaque logement qui sont :

1° le type de bien ;

- 2° sa localisation à l'échelle du secteur statistique tel que défini par l'instance fédérale compétente pour la coordination de la statistique publique pour représenter une partie de ses statistiques à un niveau infra communal ;
- 3° le nom de la rue où est situé le bien ;
- 4° l'année de la construction ;
- 5° sa superficie ;
- 6° le nombre de chambres ;
- 7° le référencement des pièces de vie et des annexes ;
- 8° la description des éléments de confort individuels et collectifs ;
- 10° le niveau de certification de performance énergétique ;
- 11° le type de contrat de bail d'habitation ;
- 12° la date du contrat ;
- 13° la durée du contrat ;
- 14° le montant du loyer et sa périodicité
- 15° le loyer de référence ;
- 16° le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité.

Toutes ces données devraient satisfaire le Syndicat des Propriétaires et des Copropriétaires, lui qui a déclaré le contenu du questionnaire de « loyers.brussels » nettement insuffisant pour pouvoir refléter la réalité du marché immobilier locatif.

14. Effacement des données recueillies (art.228/6)

Les données, en ce compris le fichier contenant le contrat de bail d'habitation et ses annexes, doivent être supprimées du registre 10 ans après l'enregistrement de nouvelles données pour le même logement, ou 50 ans après la date en vigueur du contrat.

Quant aux données du registre de consultation tenu par le Service régional des baux, elles sont supprimées après 10 ans, à compter de la date de consultation.

15. Au Fédéral

Profitant sans doute de la « discorde », le gouvernement fédéral a adopté l'arrêté royal du 31 janvier 2025 relatif à la présentation et à l'exécution de la formalité de l'enregistrement d'écrits autres que des actes authentiques (entrée en vigueur le 10 mars 2025, MB du 28.02.2025).

Entre autres règles, il généralise à tous les actes sous seing privé ainsi qu'aux écrits connexes à ceux-ci, certaines dispositions relatives à leur présentation lors de la formalité de l'enregistrement par voie électronique.

Il précise les données qui doivent être mentionnées lors d'une présentation électronique, qui devient le principe, excepté pour les personnes physiques non titulaires d'un numéro d'entreprise ainsi qu'en cas de force majeure ou de dysfonctionnement technique.

Il prévoit des mesures complémentaires afférentes à l'enregistrement de contrats de bail sous signature privée, états de lieux d'entrée, sous-locations de bail, cessions de bail, résiliations de bail, avenants aux contrats de bail.¹⁶

B. Autres dispositions de l'ordonnance du 25 avril 2024 insérées dans le Code bruxellois du Logement.

1. Article 6/1

Le CBL est complété par un article 6/1 qui, pour pouvoir exercer leurs missions, autorise les agents-inspecteurs, le fonctionnaire-dirigeant du Service d'inspection régionale et le fonctionnaire délégué à avoir accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, ainsi qu'au contrat de bail et à l'état des lieux d'entrée.

2. Article 11/1

Le CBL est complété par un article 11/1 qui, pour pouvoir exercer les missions visées à l'article 11, §3, autorise le gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité à avoir accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, g) et au contrat de bail.

3. Article 23/1

L'article 23/1 du CBL est complété par une phrase à l'article 23/1, §3, alinéa 10 qui, dans le cadre des finalités prévues au §1^{er}, 1°, 3° et 4°, donne accès au Service régional des logements inoccupés à accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, a) et b), 2°, 3°, b) et c) et au contrat de bail.

4. Centre d'information sur le Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

L'article 109 du CBL confie au CIL une mission supplémentaire :

- 4°** il édite la documentation et les outils pédagogiques nécessaires à la bonne compréhension et à la mise en œuvre des dispositions du Code bruxellois du Logement.

16. Cet arrêté royal abroge l'arrêté royal du 7 décembre 2016 portant règlement de la présentation de manière dématérialisée à la formalité de l'enregistrement de contrats de bail sous seing privé et abroge l'arrêté royal du 22 juin 2020 portant exécution des articles 2, alinéa 3, 2^{quater} et 8, alinéa 2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

5. Article 227

L'article 227 du CBL relatif à l'enregistrement est abrogé.

6. Article 224/2

Indexation du loyer à la hausse

À l'article 224/2, §1^{er}, alinéa 2, 1°, du CBL, les termes « à l'article 227 » sont remplacés par les mots « aux articles 228/1 et suivants ».

Partie III

Commission paritaire locative (CPL) et lutte contre les loyers abusifs

Origine de la Commission paritaire locative

L'action 20 du Plan d'Urgence Logement du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de la législature 2019 - 2024 avait prévu la mise en place d'une Commission paritaire locative chargée d'examiner la justesse du loyer des logements de la région et de lutter contre les loyers abusifs (Ordon. du 28.10.2021).

Si la Commission paritaire locative a déjà été évoquée dans l'un ou l'autre article du CBL expliqué dans le présent ouvrage, il nous paraît utile d'en écrire un peu plus même si nous doutons de son efficacité, entre autres problèmes.

Et ensuite, il est toujours bon de savoir à quoi peuvent servir les impôts.

Qu'est-ce que la Commission paritaire locative ?

Il s'agit d'une commission indépendante et impartiale dont le rôle est de rendre un avis sur la justesse du loyer de tout bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale. Elle rend un avis non-contraignant sur la justesse des loyers et peut proposer une conciliation. Par son travail, elle entend lutter contre les loyers abusifs.

Elle est compétente dans le cadre des articles 221 (augmentation de loyer lors de travaux effectués en cours de bail), 224/1 (obligation faite au bailleur de ne pas proposer un loyer abusif et révision du loyer abusif), 240 (révision du loyer) et 241 (limite d'augmentation de loyer lors de baux successifs).

Nous reproduisons

- ♦ l'article 4 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer la Commission paritaire locative (CPL) et à lutter contre les loyers abusifs ;
- ♦ l'arrêté du 25 janvier 2024 relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et à la rémunération de la CPL ;
- ♦ l'arrêté 25 janvier 2024 établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visés à l'article 107/2 du CBL.

A. Ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs.¹⁷

1. « Grille indicative de loyer » et « loyer de référence »

Le CBL ajoute deux définitions à l'article 2, 6 1^{er} :

« 36° Grille indicative de loyer : la grille indicative des loyers instituée par l'article 225 du CBL. »

17. MB du 22.11.2021, entrée en vigueur le 2.12.2021, à l'exception de la modification de l'article 107/2.

37° Loyer de référence : le loyer médian repris dans la grille indicative des loyers pour le bien visé, instituée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 « instaurant une grille indicative de référence des loyers. » (Ordon. du 28.10.2021, art.3).

2. Chapitre III/1 du CBL : Commission paritaire locative

Au titre IV du Code bruxellois du Logement intitulé « Des organismes compétents en matière de logement », il est inséré un chapitre III/1 dénommé « La Commission paritaire locative ».

(Ordon. du 28.10.2021, art.4).

«**Art.107/1.** Il est institué auprès du Conseil consultatif du Logement, une Commission paritaire locative compétente pour rendre des avis sur la justesse du loyer pour tout bail d'habitation en Région bruxelloise qui répond aux deux conditions cumulatives suivantes :

- 1° ne pas être conclu par un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2 §1^{er}, 4°, du Code ou une agence immobilière sociale ;
- 2° le loyer ne fait pas l'objet d'un encadrement par une ordonnance ou un arrêté du Gouvernement.

La Commission paritaire locative rend son avis dans les 2 mois à compter de l'introduction de la demande. Cet avis comprend, le cas échéant, une proposition de loyer révisé.

La CPL rend un avis sur la justesse des loyers en se basant sur :

- ♦ La grille de référence des loyers ;
- ♦ Le dossier du demandeur
- ♦ Les éventuels défauts de qualité substantiels intrinsèques de l'habitation.

Lorsque la Commission paritaire locative est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle et qu'elle rend un avis concluant à une révision du montant du loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer.

Sauf accord contraire des parties, le loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la Commission paritaire locative produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit la date de saisine de ladite commission.

Les avis sur la justesse du loyer pratiqué de la Commission paritaire locative sont non contraignants.

«**Art.107/2.** La Commission paritaire locative peut être saisie par toute personne intéressée et par le juge saisi d'une demande en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer en vertu des articles 221[♦], 224/1, 240 et 241 du Code.

- ♦ Le locataire qui a saisi la Commission paritaire locative en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie d'une protection de 3 mois à dater du lendemain de la saisine. Le congé notifié par le bailleur, après la saisine de la Commission paritaire locative, est suspendu pendant cette période et ne produit ses effets qu'à l'expiration de ce délai. »

Les modifications de l'article 107/2 (♦) sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location depuis le 1er novembre 2024 – Ordonnance du 4 avril

2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, article 12, MB du 22.04.2024, édition 1.

«Le bailleur ou une personne mandatée par lui peut également saisir la Commission paritaire locative afin d'obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué, après le premier triennat du contrat de bail, lorsqu'il appert que le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande est inférieur de 30% au loyer de référence, sans que cette différence ne soit justifiée par des défauts de qualité substantiels intrinsèques, non imputables au preneur du bien, ni par son environnement. »

Le bailleur peut également s'adresser à la CPL lorsqu'il souhaite augmenter le loyer, à la suite de travaux effectués en vue d'apporter des améliorations au logement ;

Le Gouvernement arrête une liste de défauts de qualités substantiels intrinsèques.

Le recours à la Commission paritaire locative est gratuit.

Art.107/3. À l'unanimité de ses membres, la Commission paritaire locative pourra statuer, après un examen sommaire, sur toute demande, introduite par une des parties au contrat de bail ou par une personne mandatée par elle, manifestement infondée ou déraisonnable eu égard aux éléments de confort substantiels du bien ou à son environnement.

Art. 07/4. La Commission paritaire locative est composée d'un nombre pair de membres dont la moitié sont des représentants des bailleurs et l'autre moitié des locataires.

La Commission paritaire locative délibère de manière collégiale et se dote d'un règlement d'ordre intérieur.

Le Gouvernement arrête les modalités de composition, d'organisation, de fonctionnement de la Commission paritaire locative ainsi que la rémunération de ses membres.

Art.107/5. Les avis rendus par la Commission paritaire locative font l'objet d'une publicité, à minima au travers d'une diffusion sur son site internet. Le Gouvernement arrête les modalités de cette publicité.

Art.107/6. Le fonctionnement et le dispositif de saisine de la Commission paritaire locative font l'objet d'une évaluation annuelle présentée dans un rapport. Celui-ci est transmis au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette évaluation. »

La Commission paritaire locative ne peut rendre qu'un avis non-contraignant. Il n'est pas de sa compétence de rendre des décisions exécutoires. De même qu'elle n'est nullement compétente pour négocier des indemnités pour troubles de jouissance ou des compensations financières dans l'hypothèse de la non-conformité d'un logement.

Premiers constats (à la date du 18 juillet 2025) – 11 avis publiés

- ♦ Les avis non contraignants de la CPL, ne sont pas tous publiés via le site web de Bruxelles-Logement. Pourquoi ?
- ♦ Sur les 11 avis rendus par la Commission paritaire locative, la position de la CPL n'est pas expliquée, à l'exception d'un seul et unique avis, dans laquelle la Commission estime que le montant du loyer est raisonnable (le terme « raisonnable refait son apparition, voir le tire 1er relatif aux dispositions générales du Code bruxellois du logement, point 2.) « à la lumière de la qualité du bien et de sa localisation à Ixelles ».

- ♦ Si l'examen sur la justesse du loyer est sommaire, l'avis rendu ne peut qu'être également sommaire !
- ♦ Dans 6 avis, la CPL a estimé que le montant du loyer actuel est raisonnable dont l'avis expliqué.
- ♦ 3 situations dans lesquelles, il y a absence d'unanimité pour considérer le montant actuel du loyer payé.
- ♦ 1 situation dans laquelle l'avis de la CPL a estimé que le montant actuel du loyer payé n'était pas raisonnable. La CPL a tenu une proposition de conciliation qui n'a pas été suivie. (en tous les cas, non publiée)
- ♦ 1 Situation dans laquelle la CPL a estimé que le montant actuel du loyer payé n'était pas raisonnable.
- ♦ Une conciliation a été proposée et a abouti à un accord, loyer à payer inférieur à celui payé.

Selon Laurence Evrard, coordinatrice du RBDH, « La création d'une CPL est une demande portée par les travailleurs du secteur logement (non par l'autrice de cet ouvrage) depuis de nombreuses années pour permettre aux locataires de contester un loyer jugé trop élevé sans devoir (nécessairement) passer par la justice de paix. Ce nouvel outil pourra rendre des avis sur la justesse des loyers. »

En résumé, ce n'est pas, entre autres éléments, à partir d'un examen sommaire des demandes que la CPL va lutter contre les loyers abusifs.

3. Dispositions modificatives en matière de loyer raisonnable et d'action en révision des loyers

3.1. Article 218 du CBL – Forme du bail

Au §1^{er}, il est inséré un 4^{bis}° entre les points 4° et 5° :

4^{bis}° le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers.
(Ordon. du 28.10.2021, art.5).

Au §5, il est inséré un point 4^{bis}° :

4^{bis}° : la grille indicative des loyers.
(Ordon. du 28.10.2021, art.6).

3.2. L'article 224 du CBL devient l'article 224/2 et un article 224 est inséré :

« **Article 224 – Le loyer est présumé abusif lorsqu'il :**

1. dépasse de 20% son loyer de référence. Cette présomption peut être renversée lorsqu'il est établi que la différence entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement et à son environnement ;

2. n'excède pas de 20% son loyer de référence mais qu'il accuse des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement. »
(Ordon. du 28.10.2021, art.7).

3.3. Un article 224/1 est inséré à la suite de l'article 224 visé ci-dessus.

« Article 224/1 – obligation faite au bailleur de ne pas proposer un loyer abusif et révision du Loyer abusif. »

§1^{er} Le bailleur est tenu de ne pas proposer un loyer abusif tel que défini à l'article 224.

À défaut, le preneur peut solliciter une révision de loyer.

§2 Pour les baux de courte durée tels que définis à l'article 238 du Code d'une durée supérieure à une année, une demande de révision pour loyer abusif ne peut toutefois être introduite durant les deux premiers mois du contrat de bail. Ce délai est fixé à trois mois pour les baux de durée plus longue tels que définis à l'article 237 du Code.

§3 Dans le cadre de la demande de révision visée au §1^{er}, chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée par elles peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1, pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer.

Les modalités de saisine et de procédure auprès de la Commission paritaire locative sont décrites au chapitre III/1 du Code.

§4. Directement ou à défaut d'accord entre les parties suite à la conciliation organisée par la Commission paritaire locative, le juge peut également être saisi de la demande de révision de loyer abusif.

Le juge ainsi saisi peut solliciter, conformément à l'article 107/2 du présent Code, la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code pour, le cas échéant, recevoir l'avis rendu par la Commission paritaire locative ou pour demander un avis sur la justesse du loyer. »

Comme la CPL ne peut rendre qu'un avis non-contraignant et quelle ne peut que proposer une conciliation, si celle-ci est indésirable ou échoue, la partie qui désire obtenir une décision opposable à l'autre partie doit obligatoirement s'adresser au juge de paix, (le 1^{er} compétent).

Toutefois, le juge n'est nullement obligé de suivre l'avis de la CPL malgré l'expérience des 4 représentants, côté bailleur, et des 4 représentants, côté preneur.

Le juge peut également solliciter l'avis de la CPL

Le fera-t-il ? Rien n'est moins sûr.

Il y a fort à parier que certains considèrent dédaigneusement cette CPL tout comme ils le font pour les rapports techniques de la DURL.

« §5 Le jugement qui fait droit à une révision de loyer peut produire ses effets au plus tôt quatre mois avant la date de dépôt de l'acte introductif d'instance par l'une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle dans le cadre d'une demande de révision de loyer.

§6 Par dérogation au paragraphe 2, le preneur d'un bien dont le bailleur a déjà été contraint de réviser un loyer abusif pour le même bien, peut introduire une demande de révision de loyer auprès de la Commission ou du juge lorsqu'il estime que le loyer est abusif au sens de l'article 224/1 du présent Code à tout moment du contrat de bail. »

Dans ce cas et par dérogation au paragraphe 5, s'il est établi que le loyer est abusif, le loyer révisé produit ses effets à compter du premier mois du contrat de bail. »
(Ordon. du 28.10.2021, art.8).

3.4. Article 240 – Révision du loyer et des charges, principes

L'alinéa 1^{er} de l'article 240 est complété :

« Dans ce cadre, chaque partie peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer, si la Commission paritaire locative rend un avis concluant à la révision du loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer. »
(Ordon. du 28.10.2021, art.9).

3.5. Article 240 – Révision du loyer et des charges, principes

Les alinéas 2 et 3 de l'article 240 sont supprimés et remplacés par 2 autres alinéas :

« À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, le loyer de référence du bien loué est supérieur de 20% au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande et que le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence.

Si le bien n'accuse pas de défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence, le juge peut également accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que le loyer de référence du bien loué est supérieur de 10% au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220. »

(Ordon. du 28.10.2021, art.10).

3.6. Article 240 – Révision du loyer et des charges, principes

L'alinéa 5 de l'article 240 est remplacé :

« Le juge peut solliciter l'avis de la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code. Il statue en équité. »
(Ordon. du 28.10.2021, art.11).

3.7. Article 241 – Baux successifs

À l'alinéa 1^{er} de l'article 241, des mots sont remplacés tandis que d'autres sont ajoutés.

Les mots « valeur locative normale » sont remplacés par les mots « loyer de référence ».

Les mots « et que ce bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels intrinsèques qui justifient un loyer inférieur au loyer de référence » sont ajoutés à la fin du même alinéa.

(Ordon. du 28.10.2021, art.12).

3.8. Article 241 – Baux successifs

À l'article 241, un autre alinéa 2 est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 :

« Chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée ou le juge peut saisir la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer prévue à l'alinéa 1^{er}. Lorsque la Commission paritaire locative est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle et qu'elle rend un avis concluant à la révision du loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer. »

(Ordon. du 28.10.2021, art.13).

3.9. Entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance du 28 octobre 2021

- a) Cette ordonnance entre en vigueur le 10^{ème} jour après sa publication au Moniteur belge, soit le 2 décembre 2021 ;
- b) « cette ordonnance s'applique à tous les contrats d'habitation, y compris ceux signés le jour de son entrée en vigueur, soit le 2 décembre 2021 ;
- c) par dérogation, les articles 8 à 13 de cette ordonnance entrent en vigueur à une date fixée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. »

Les articles 8 à 13 concernent les articles 224/1 (obligation faite au bailleur de ne pas proposer un loyer abusif et révision du loyer abusif), 240 (révision du loyer) et 241 (baux successifs).

Plus de 3 années d'attente ont été nécessaires pour adopter l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de cette ordonnance du 28 octobre 2021 qui traitent des conditions et des modalités de saisine de la CPL dans sa lutte contre les loyers abusifs ; de la procédure de saisine de la CPL ; de la composition de la CPL ; de la possibilité offerte au juge de paix de saisine de la CPL ; de la publicité des avis rendus de la CPL,... par le preneur, le bailleur ou toute personne mandatée par ceux-ci.

Ces articles 8 à 13 entrent en vigueur le 1^{er} mai 2025.¹⁸

Nous nous interrogeons donc comment la commission paritaire a pu fonctionner en 2024 alors que les articles 224/1, 240 et 241 du CBL ne sont entrés en vigueur que le 1^{er} mai 2025.

(MB. Du 30 avril 2025).

18. Ordonnance du 10 avril 2025 fixant la date d'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, MB du 30.04.2025.

B. Composition, organisation, fonctionnement et rémunération de la CPL

Il a fallu attendre plus de 2 ans afin d'en connaître davantage sur la CPL¹⁹

1. Composition de la Commission paritaire locative

« Art.2, §1. La Commission paritaire locative est composée de 8 membres :

1° 4 représentants des bailleurs ;

2° 4 représentants des locataires.

§2 La Commission ne comporte pas plus de 3 membres par banc de représentants de la même expression linguistique.

§3 Lors de chaque délibération quant à la justesse de loyer et lors de chaque tentative de conciliation des parties, 2 représentants des locataires et 2 représentants des bailleurs siègent.

§4 Les débats sont encadrés par un président qui ne participera pas à la délibération. En cas d'absence du président effectif, son suppléant le remplace. »

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires a dû se décider pour s'impliquer en qualité de représentant des propriétaires/bailleurs car Monsieur Olivier HAMAL, président du SNPC-NEMS, en 2018, avait écrit « COMMISSIONS PARITAIRES LOCATIVES Madame Fremault, c'est non ! ... »

Tant sur la forme que sur le fond, les propriétaires ne se laisseront pas faire !²⁰

Monsieur HAMAL a refusé de faire partie de la Commission paritaire locative, d'autres représentants des bailleurs ont accepté d'en faire partie.

« Art.3. §1. Après avoir lancé un appel à candidature, a minima au Moniteur belge, le Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine propose des membres au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Ceux-ci sont ensuite désignés par le Gouvernement pour une période de 5 ans.

§2 En cas d'impossibilité pour le Conseil de s'accorder sur les candidatures à soumettre au Gouvernement, celles-ci lui sont transmises. Après avoir pris connaissance des différents avis du Conseil, le Gouvernement désigne les représentants.

§3 Les membres sont :

- soit mandatés par des personnes morales représentatives des propriétaires ou des locataires du secteur privé du logement ayant la personnalité juridique depuis au moins 3 ans et qui peuvent se prévaloir d'une expertise probante en matière de représentation, de défense ou de conseil des propriétaires ou des locataires du secteur privé ;
- soit des personnes physiques justifiant une connaissance et d'une expertise probante en lien avec le secteur privé du logement d'au moins 5 ans.

19. Arrêté du 25 janvier 2024 relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la CPL, MB du 01.03.2024, en vigueur le 11.03.2024.

20. Le Cri, mars 2018, n°422.

§4 Les conditions exigées au §3 seront examinées par le Conseil sur la base du dossier de Candidature.

Art.4. §1. Le président effectif et le président suppléant sont des magistrats, magistrats honoraires ou émérites. Ceux-ci doivent pouvoir démontrer une connaissance suffisante des 2 langues officielles de la Région de Bruxelles-Capitale.

§2 L'appel à candidatures des présidents est lancé par Bruxelles Logement (=l'administration au sein du SPRB chargé de la matière du logement tel que visé à l'article 6, §1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles), a minima, via une publication au Moniteur belge. Les présidents sont désignés pour une période de 5 ans par le Gouvernement. »

Le Moniteur belge du 11 mars 2024 a publié l'appel à candidature pour un président effectif et suppléant de la CPL de la Région de Bruxelles-Capitale qui doivent être des magistrats, magistrats honoraires ou magistrats émérites.

Est-ce par souci de légitimité à l'égard des tribunaux et, en première ligne des juges de paix, que le choix du président effectif et suppléant s'est porté sur les magistrats ?

Sur le site internet de Bruxelles Logement, les prénom et nom du président effectif et ceux de la suppléante de la CPL sont Julien Moinil et Martine Mosselmans.

Julien MOINIL. S'il n'y a pas de changement, qui est Julien MOINIL ?

D'abord avocat, ensuite magistrat. En 2018, il a été désigné au mandat de magistrat fédéral au parquet fédéral où il a été membre de la section « criminalité organisée » en charge de la lutte contre le trafic d'armes, le trafic international de stupéfiants, la corruption, la grande fraude fiscale et sociale et le blanchiment.

En date du 9 janvier 2025, il a pris officiellement ses fonctions en qualité de Procureur du Roi du parquet de Bruxelles.

Nous supposons que Julien MOINIL n'a pas un homonyme également magistrat

Monsieur MOINIL n'a-t-il pas suffisamment de travail en qualité de Procureur du Roi de Bruxelles ?

« Art.5. En cas de démission ou de décès d'un représentant ou d'un président, la procédure visée respectivement à l'article 3 et à l'article 4, du présent arrêté est relancée. »

Art.6. §1^{er}. La qualité de membre de la Commission et de président est incompatible avec l'exercice d'un mandat parlementaire, de membre effectif local ou de membre d'un cabinet ministériel.

§2 Tout membre de la Commission et le président qui sait qu'il existe contre lui un élément qui pourrait remettre en cause son impartialité dans le cadre d'un dossier, doit se dessaisir de celui-ci de sa propre initiative et de se faire remplacer par un autre membre. Un de ces éléments pourrait être :

- un quelconque intérêt personnel direct ;
- un quelconque intérêt profitant à un parent ou allié jusqu'au 4^{ème} degré ;
- le fait d'avoir été préalablement consulté par une des parties.

En outre, le président dessaisi d'office tout assesseur dont il apert ne pas être suffisamment neutre et impartial.

Les parents ou alliés jusqu'au 4^{ème} degré sont les cousins germains et les cousines germaines, les petits-neveux et les petites-nièces, les grands-oncles et les grands-tantes, les arrière petits-enfants et les arrière grands-parents.

Art.7. Le Secrétariat de la Commission est composé de membres du personnel de Bruxelles Logement. Il assure la préparation des dossiers et tient un registre des demandes d'avis. »

2. Rémunération de la Commission paritaire locative

« Art.8. §1. Une indemnité forfaitaire de 250 EUR par séance est accordée aux membres de la Commission.

§2 Une indemnité forfaitaire de 375 EUR par séance est accordée au Président.

§3 Les montants visés aux §§ 1 et 2 sont indexés annuellement en fonction du rapport entre l'indice santé du mois de janvier de l'année en cours et celui du mois de janvier de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art.9. Un nombre maximum de 80 séances par année civile donne lieu à une indemnité. »

3. Fonctionnement et organisation

« Art.10. §1^{er}. Les demandeurs d'avis de la Commission sont introduits par pli recommandé auprès de Bruxelles Logement, à l'attention de la Commission ou via le formulaire en ligne sur le site internet de Bruxelles Logement. » :

- en ligne, sur le site web de Bruxelles Logement, via IRISBOX qui est le guichet électronique de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Par lettre recommandée ou par dépôt contre accusé de réception (sur la base du formulaire imprimable disponible sur le site web) à l'adresse :
SPRB – Bruxelles Logement (Iris Tower)
À l'attention de la Commission paritaire locative
Place Saint-Lazare 2 – 1035 Bruxelles

Ce sont les deux seuls moyens autorisés. Il n'y a pas possibilité de téléphoner.

§2 Le délai de 2 mois visé à l'article 107/1 (voir ci-dessus) du Code dans lequel la Commission doit rendre un avis, commence à courir à la date de l'introduction de la demande d'avis.

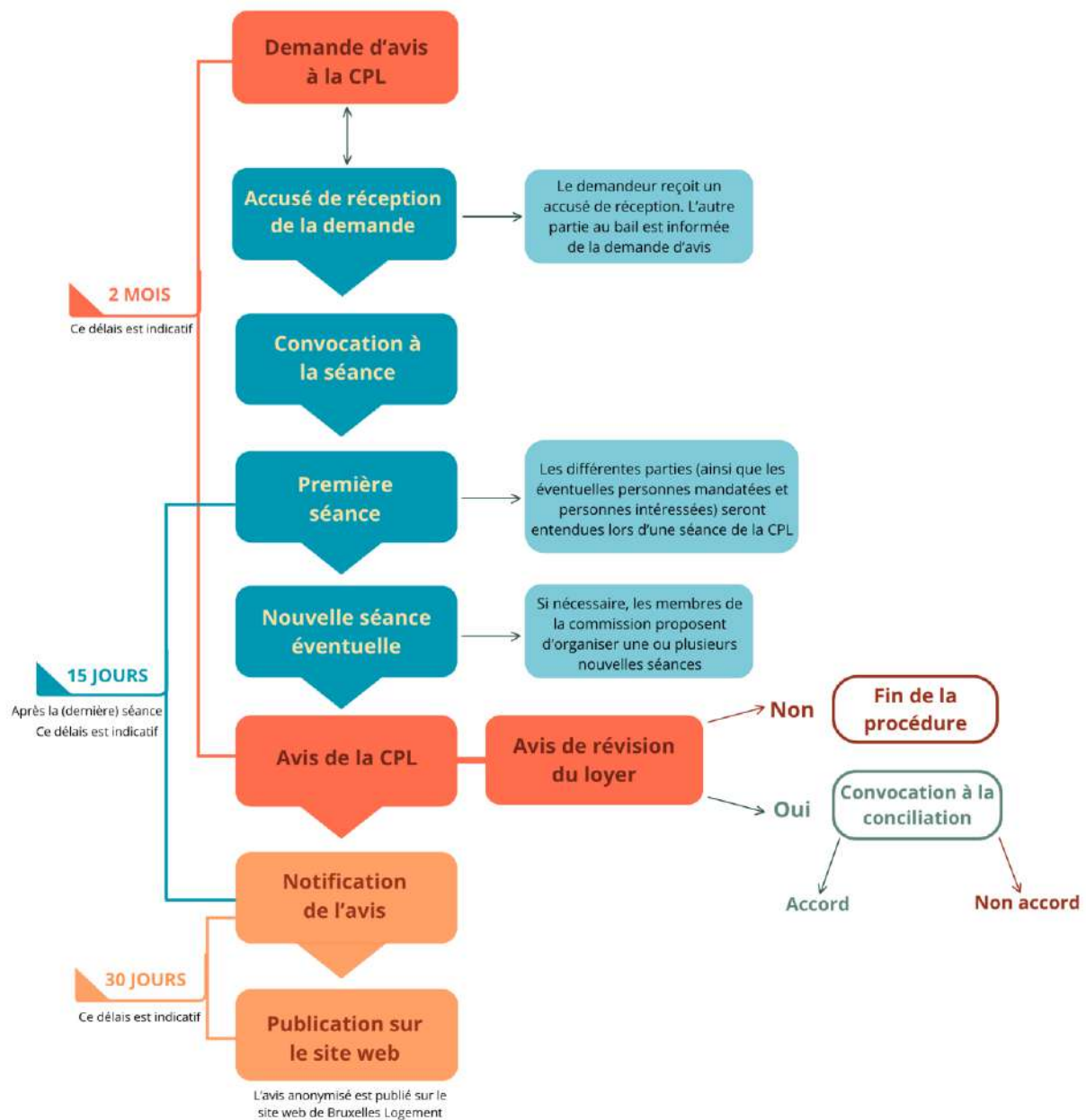
Art.11. La Commission accuse réception du demandeur et notifie les parties prenantes au bail de la demande d'avis. La copie de la demande d'avis est annexée à la notification.

Art.12. Lorsque la Commission est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle ou par toute personne intéressée, la Commission entend toutes les parties concernées en une ou plusieurs séances et tente de les concilier. Un procès-verbal est dressé.

Art.13. Lorsque la Commission est saisie par un juge, celle-ci n'est pas tenue de convoquer les parties prenantes au bail pour qu'elles soient entendues. Le cas échéant, l'avis est rendu par la Commission sur la base des informations et pièces fournies par le juge.

Art.14. Une convocation contenant l'ordre du jour, accompagnée du dossier complet est envoyée au minimum 10 jours avant la séance aux membres de la Commission et, le cas échéant, aux parties visées à l'article 12 du présent arrêté.

Art.15. L'avis est notifié aux parties par pli recommandé avec accusé de réception dans les 15 jours de la séance. »



4. De la publicité des avis de la Commission

« Art.16. Les avis de la Commission sont publiés de manière anonymisée sur le site de Bruxelles Logement dans les 30 jours de la notification aux parties. »

5. Modalités d'évaluation de la Commission

« Art.17. Au mois de février chaque année, la Commission adresse un rapport au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. En vue de l'évaluation de la Commission, le rapport annuel contient a minima :

- le nombre de demandes d'avis introduites par les parties au bail ;
- le nombre de séances tenues ;
- le nombre de demandes d'avis introduites par les juridictions compétentes ;
- le nombre d'avis en faveur ou non d'une révision de loyer et les montants concernés ;
- les éventuels problèmes rencontrés par les membres de la Commission et les recommandations. »

C. Liste des Défauts de qualité substantiels intrinsèques visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du Logement

Dans le cadre de sa mission d'avis sur la justesse du montant du loyer, la Commission paritaire locative peut se baser sur la liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques adoptés dans un arrêté. Il a fallu également attendre l'adoption d'un arrêté de janvier 2024.²¹

Voici la liste de ces défauts de qualité substantiels intrinsèques, nous supposons que d'autres pourront être ajoutés :

- « - les seuls équipements sanitaires du logement ne sont pas situés dans un local prévu à cet usage ou ne sont accessibles que via les parties communes de l'immeuble ;
- le logement n'est pas doté d'une cuisine équipée ;
- le logement ne dispose que partiellement ou pas du tout d'un système de chauffage ou d'un système de production d'eau chaude sanitaire ;
- le logement ne dispose pas d'un système de comptage individuel pour la consommation d'eau, d'électricité et de gaz et pour le chauffage des locaux ;
- le logement ne dispose pas de parlophone ou d'ascenseur si le logement est situé au-delà du 3^{ème} étage ;
- le logement ne dispose pas d'une boîte aux lettres individuelle ;
- le logement n'a pas à sa disposition de pré-équipement pour le placement d'une machine à laver. »

21. Arrêté du 25 janvier 2024 établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visée à l'article 107/2 du CBL, MB du 01.03.2024.

Conclusion

Que d'eau, que d'eau, en référence à l'article 224/3 relatif aux charges et particulièrement aux fuites d'eau. Bref, encore un bon paquet de dispositions légales à digérer pour pouvoir les comprendre et les appliquer.

Commençons par le double enregistrement

Concernant le double enregistrement des baux d'habitation et des baux commerciaux comportant un logement, au niveau fédéral et au niveau régional bruxellois, nous voyageons en « absurdie administrative », nous ne pouvons que conseiller la signature d'un Protocole d'accord.

La répartition des compétences entre le fédéral et les entités fédérées est déjà suffisamment complexe, le citoyen s'y perd de même que la sécurité juridique.

La Commission paritaire locative.

Compte tenu de la déception des locataires à l'égard de la CPL qui pensaient pouvoir obtenir une réduction de loyer, d'une part, et ainsi, « échapper » à ester au tribunal de la justice de paix, nous pensons que cette CPL ne sera finalement qu'un « machin » à l'instar du Général de Gaulle qui avait qualifié « Le machin qu'on appelle l'ONU ».

Nous savons que les locataires et particulièrement les plus vulnérables refusent toute procédure judiciaire devant le juge de paix car ils ont peur, non seulement de perdre juridiquement et de devoir payer des frais, qu'ils ne pourront pas assumer, mais également de subir des mesures de rétorsion de leur(s) bailleur(s), qui aboutiront à la perte de leur logement.

De surcroît, gardons en mémoire que 3 juges de paix en région bruxelloise, ont refusé d'appliquer l'ordonnance du 22 juin 2023 afférente au régime de procédure relatives aux expulsions judiciaires, dont le moratoire hivernal, au motif que cette réglementation favorise trop les locataires et cause un déséquilibre dans les relations contractuelles entre les droits et les devoirs respectifs des bailleurs et des preneurs. Ces 3 magistrats ont commis un coup déloyal et pernicieux par rapport à leur fonction de magistrat, d'officier ministériel, représentant de l'État et de la loi.

Dans un article de la Libre Belgique intitulé « Dans la chasse aux juges, c'est l'État de droit qu'on blesse en plein cœur, Monsieur Thierry Werts, président de chambre f.f. à la cour d'appel de Bruxelles, écrit :

« Juger,... C'est apaiser, équilibrer protéger. C'est tenter de rétablir une justice parfois malmenée, de réparer ce qui peut l'être. C'est veiller au respect des droits et libertés de chacun, accompagner les plus vulnérables, faire front face aux agressions et aux déséquilibres, dans une société en perpétuelle évolution... »

« Le juge, accueille, écoute, interroge. »²²

22. La Libre Belgique, samedi 24 mai 2025.

Il est plus que temps que Monsieur Werts descende les pieds sur terre.

Enfin, nous estimons que l'ordonnance du 4 avril 2024 aura l'effet inverse annoncé, de l'objectif général, qui rappelons-le, est de concrétiser le droit au logement des personnes les plus vulnérables.

En effet, elle a été conçue et adoptée trop rapidement, sans prendre le temps nécessaire de réflexion.

Ce qui aurait permis d'apporter certaines corrections pour une meilleure lisibilité et surtout compréhension, sans négliger parfois la traduction en français.

De plus, elle a copié, de manière partielle ou totale, certaines dispositions du décret de l'Autorité flamande du 9 novembre 2018 relatif aux baux d'habitation.

C'était bien la peine d'être la première des trois régions à adopter la réglementation régionale afférente des baux d'habitation.

Dans l'ouvrage intitulé « Disparition inquiétante de l'application des règles communes relatives au bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale », après plus de 5 ans d'adoption, nous avons déjà souligné que les dispositions censées bénéficier aux preneurs, généralement la partie la plus faible juridiquement, afin de protéger ceux-ci, étaient en grande partie inappliquées.

Nous avons également mis en avant le refus de bailleurs d'appliquer cette réglementation régionale des baux d'habitation et donc, les difficultés qu'éprouvaient les locataires, et davantage, les personnes vulnérables, socialement et/ou économiquement, de faire appliquer les dispositions légales à leur profit.

Et c'est encore le cas en 2025.

Nous devons faire face à une méconnaissance voire une ignorance ou carrément un rejet (« fournir le PEB au locataire, c'est de la foutaise » dicit un propriétaire) des réglementations régionales bruxelloises afférentes au droit du bail et du logement.

Même la compétence régionale des baux d'habitation n'est pas encore connue suffisamment.

Aussi, trop is te veel.

Il en faudra organiser et délivrer des séances de rattrapage d'informations, tant aux preneurs qu'aux bailleurs afin qu'ils connaissent leurs devoirs et droits et bien évidemment, les appliquent.

Il est indispensable de réfléchir aux problèmes énoncés ci-dessus si nous voulons éviter de retomber constamment dans les mêmes travers. N'est-ce pas à cela, plus que toute autre chose, que devrait nous servir la connaissance du passé ?

L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- ♦ Promotion des droits sociaux
- ♦ Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- ♦ Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.

Elle est agréée comme service juridique de 1^{ère} ligne par la FWB.