
AVIS

Avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement

Demandeur	Secrétaire d'Etat Nawal Ben Hamou
Demande reçue le	5 octobre 2023
Demande traitée par	Commission Logement saisine d'urgence
Avis émis par le Conseil d'Administration du	20 octobre 2023
Avis ratifié par l'Assemblée plénière du	16 novembre 2023

Préambule

Brupartners est saisi en urgence sur l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement (ci-après le Code) en vue de concrétiser le droit au logement. La justification de l'urgence dans le courrier de saisine est la suivante : *L'urgence est motivée par les délais d'adoption de la mesure qui doit encore faire l'objet de 2 lectures au Gouvernement et de discussions et vote au Parlement avant la fin de la législature.*

L'objectif de cette modification du Code est de garantir que la législation applicable en Région bruxelloise assure une protection et une effectivité du droit au logement, particulièrement pour les personnes les plus précaires.

Les propositions de modifications faites dans cet avant-projet d'ordonnance visent les 3 grands volets suivants :

- Garantir un logement qui soit **décent** ;
- Garantir un logement qui soit **abordable** ;
- Garantir une **sécurité d'occupation**.

Ainsi, afin de corriger les obstacles juridiques empêchant l'accès au logement décent, il est proposé de :

- Elargir la compétence de la DIRL aux logements proposés à la location, dont le bail a pris fin ou qui sont mis à disposition d'occupants sans faire l'objet d'un bail écrit ;
- Réintroduire le certificat de conformité pour les biens vacants ;
- Introduire la possibilité d'enclencher l'enquête de la DIRL par un jugement prononçant la résolution du bail pour insalubrité.

Afin de garantir le caractère raisonnable du loyer, il est prévu de :

- Introduire une sanction régionale pour le non-respect de l'obligation générale d'information précontractuelle ;
- Ne plus faire dépendre le montant de la garantie locative de la capacité contributive du locataire ;
- Limiter la garantie locative quant à sa forme et son montant ;

Enfin, afin de garantir au locataire une certaine stabilité dans le bien loué, le nombre de prorogations de baux de courte durée est limité.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Saisine de Brupartners et importance de la consultation des interlocuteurs sociaux

Premièrement, **Brupartners** regrette d'être saisi en urgence sur une question aussi centrale que le droit à un logement décent et abordable. Au regard de la situation du marché locatif en Région bruxelloise, de l'offre qui ne rencontre pas la demande, il importe que les interlocuteurs sociaux disposent d'un temps minimal raisonnable pour apporter leur expertise du terrain, faire valoir leurs arguments et leurs positions sur des thématiques aux impacts socio-économiques indéniables.

En outre, pour **Brupartners**, la saisine en urgence telle qu'elle est stipulée, dans ce cas, ne se justifie pas. L'urgence ne peut se motiver par le fait que le Cabinet n'a pas anticipé les différentes étapes du processus d'adoption d'un projet d'ordonnance, dont la consultation des interlocuteurs sociaux. En effet, de manière générale, les avant-projets d'ordonnances font tous l'objet de plusieurs lectures au niveau du Gouvernement et poursuivent ensuite leur processus législatif au niveau du Parlement jusqu'à la publication finale du texte au Moniteur belge. Dans le cas présent, ce parcours législatif aurait mérité une meilleure organisation pour permettre que la consultation des interlocuteurs sociaux via Brupartners se fasse dans des conditions normales (soit 30 jours ouvrés pour la remise d'un avis sur saisine) telles qu'elles sont prévues dans [l'ordonnance du 2 décembre 2021 relative à Brupartners](#). En outre, l'approche de la fin de la législature et la volonté de faire adopter des textes importants avant l'échéance ne doit pas se faire au détriment de la consultation des organes consultatifs bruxellois, dont Brupartners.

Brupartners estime regrettable de ne pas accorder aux interlocuteurs sociaux le temps suffisant pour leur permettre un examen approfondi de ce dossier. Certaines questions pourtant essentielles et méritant des discussions importantes entre les interlocuteurs sociaux ne seront donc pas, faute de temps, abordées dans cet avis (telles que la question de la prise en compte de la PEB). **Brupartners** se réserve le droit de rendre un avis d'initiative plus complet dans les prochains mois, en espérant que celui-ci sera pris en compte.

Par ailleurs, constatant qu'à plusieurs reprises sous cette législature¹, la saisine de Brupartners sur des textes législatifs stratégiques en lien avec le logement a été omise, **Brupartners** rappelle que l'ordonnance du 2 décembre 2021 confirme bien la compétence consultative de Brupartners. En particulier, l'article 16 §2 de cette ordonnance précise que « *Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale **doit** solliciter l'avis de Brupartners sur les avant-projets **d'ordonnances** relatifs aux matières visées au §1, 1^{o2} et 2^{o3}, et sur les projets **d'arrêtés** qui sont **d'intérêt stratégique** ».*

La disposition prévoit donc tant que Brupartners soit consulté sur des avant-projets d'ordonnances que sur des projets d'arrêtés avec une importance stratégique. En effet, si les avant-projets d'ordonnances donnent les grands lignes directrices d'une politique mise en place, nombreuses sont les précisions qui sont renvoyées dans les arrêtés d'exécution. Pour **Brupartners**, ces éléments sont tout autant importants et déterminants afin de disposer d'une vision globale de la législation telle qu'elle sera finalement appliquée.

En outre, la consultation du Conseil consultatif du Logement n'empêche pas, et ne doit pas empêcher, la consultation de Brupartners. En effet, bien qu'il existe un Conseil de l'Environnement, la majorité des textes soumis au Conseil de l'Environnement font également l'objet d'une consultation spécifique de Brupartners. Pour rappel, les conseils consultatifs régionaux et Brupartners ont chacun leurs missions et leur composition.

¹ Quelques exemples de non-saisine de Brupartners sur :

- L'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés ;
- L'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination ;
- Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une allocation-loyer ;
- L'avant-projet d'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**.

² 1^o matières relevant de la compétence de la Région et ayant une incidence sur sa vie économique et sociale.

³ 2^o matières relevant de la compétence de l'Etat et pour lesquelles une procédure d'association, de concertation ou d'avis est prévue avec la Région de Bruxelles-Capitale.

1.2 Importance de disposer de données chiffrées dans le but d'objectiver la politique choisie

Comme **Brupartners** l'a déjà mentionné dans plusieurs avis⁴ : « Afin de mener une politique du logement efficace en Région bruxelloise, celle-ci se doit de mieux connaître l'état de son parc de logements, comme les prix pratiqués. Pour ce faire, en complément des travaux de l'observatoire des loyers, **Brupartners** insiste sur l'importance de disposer de bases de données régionales solides. Pour ce faire, **Brupartners** invite la Région à recueillir les informations complémentaires (prix, état des lieux, PEB...) qui doivent être annexées au contrat de bail depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle ordonnance. Ces données permettront d'améliorer, à terme, les outils statistiques sur lesquels construire une vision de la politique de logements en Région de Bruxelles-Capitale.

Dès aujourd'hui, la situation de pénurie du logement doit être objectivée afin d'une part, d'orienter la production publique et privée sur les segments identifiés comme tels et d'autre part, pour objectiver l'ampleur des difficultés ... de certains ménages (en fonction de leur composition familiale, origine, revenus, handicap) de trouver un logement ou à se reloger (en cas de logement trop exigu ou de mauvaise qualité).

L'objectivation de la pénurie doit se faire notamment en prenant en compte la qualité, le niveau de confort et le gabarit du logement ainsi que les caractéristiques des ménages bruxellois. Ces notions doivent être croisées afin d'identifier les types de logements qui doivent être rénovés ou produits afin qu'ils soient en adéquation avec les besoins identifiés de différentes catégories de population bruxelloise ».

Il importe donc, pour **Brupartners**, de non seulement pouvoir objectiver la pénurie de logements mais également de pouvoir disposer de données chiffrées qui permettent d'évaluer l'impact des mesures qui sont proposées, telles que dans cet avant-projet d'ordonnance.

Depuis, **Brupartners** constate que la pénurie de logements décentés a tendance à se répandre en ce compris sur les segments de moyenne gamme.

Par ailleurs, depuis ce dernier avis, **Brupartners** constate avec regret l'absence de publication régulière de l'observatoire des loyers depuis 2018.

1.3 Impacts des mesures sur la DIRL

L'Inspection des Finances a émis un avis défavorable sur l'avant-projet d'ordonnance ne s'estimant pas convaincue par l'analyse succincte de l'impact indirect sur les frais de personnel de la proposition. **Brupartners** rejoint cette analyse et estime que même si les équipes de la DIRL ont été renforcées sous cette législature, les mesures suivantes ont potentiellement un impact sur la charge de travail du personnel de la DIRL :

- L'intervention de la DIRL après un jugement prononçant la résolution du bail ;
- La levée d'interdiction à l'initiative de la DIRL ;
- Le régime facultatif du certificat de conformité ;
- L'amende administrative régionale pour toute contravention à l'obligation d'information contractuelle du bailleur ;

⁴ Par exemple, dans son avis [A-2018-054-CES](#), Contribution relative à la pauvreté et au mal logement en Région de Bruxelles-Capitale.

- L'élargissement de la compétence de la DIRL aux biens proposés à la location.

Brupartners demande donc, qu'une analyse plus circonstanciée des impacts indirects soit réalisée afin d'identifier les besoins réels en personnel supplémentaire afin que la DIRL puisse prester un service de qualité, dans des délais raisonnables.

1.4 Code de mesurage

Brupartners regrette que l'occasion n'ait pas été saisie de cette modification du Code bruxellois du Logement pour introduire la notion de Code de mesurage, évoquée à plusieurs reprises ces dernières années par Brupartners dans ses avis.

Pour **Brupartners**, il importe que la description d'un bien faisant l'objet d'un bail (articles 217 et 218 du Code) comprenne la superficie de celui-ci et la manière de la calculer. Tel que déjà mentionné dans son avis d'initiative de 2018 sur la grille indicative des loyers ([A-2018-040-CES](#)), **Brupartners** rappelle que « *la façon de calculer le nombre de m² est essentielle. En effet, des différences dans la manière de mesurer le nombre de m² peuvent avoir des conséquences sur la hauteur du loyer. Actuellement, il existe différentes notions de surface/superficie tant dans des textes réglementaires (Code du Logement, arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements...) que dans des Codes propres à certaines fédérations. C'est pourquoi, **Brupartners** insiste pour qu'un Code de mesurage objectif, facilement contrôlable et partagé par toutes les parties prenantes (agents immobiliers, promoteurs, notaires, bailleurs, locataires...) soit rapidement adopté afin de clarifier la situation et d'apporter une cohérence pour tout un chacun* ».

Force est de constater que 5 ans plus tard, ce Code de mesurage n'existe toujours pas, d'où l'insistance de **Brupartners** pour éviter que l'absence de ce Code entraîne un certain nombre de conflits et de potentiels recours puisque chacun interprétant à sa manière la superficie à prendre en compte et la manière de la calculer.

1.5 Protection des locataires en cas de dépôt de plainte à la DIRL ou de saisine de la CPL

Au regard des rapports de force qui résident entre bailleur et locataire, la protection de la partie faible du contrat est essentielle dans la lutte contre l'insalubrité. **Brupartners** regrette que le Gouvernement n'ait pas saisi cette modification du Code bruxellois du Logement pour introduire des garanties de protections envers toutes mesures de représailles visant des locataires ayant déposé plainte auprès de la DIRL.

Par ailleurs, cet aspect rejoint également l'un des volets du présent projet à savoir « Garantir une sécurité d'occupation ». En ce sens, **Brupartners** a déjà souligné, dans le cas d'une saisine de la Commission paritaire locative (CPL), la nécessité d'offrir une protection pour chaque demandeur dans les termes suivants :

« **Brupartners** considère que le locataire doit être protégé contre la rupture du bail en représailles de la saisine de la Commission. À défaut, on peut s'attendre à un risque élevé de non-recours.

Brupartners invite le Gouvernement à proposer un dispositif de protection des locataires réellement efficace dans le cadre du recours à la CPL »⁵.

Les règles anti-représailles pour un individu qui a déposé plainte contre un bailleur pour discrimination pourraient servir d'inspiration pour ces deux cas de figure.

2. Considérations article par article⁶

2.1 Exigences de sécurité élémentaire (article 4, §1^{er})

Pour illustrer l'importance de disposer de données chiffrées (cfr. point 1.2.), bien que **Brupartners** estime important de garantir des éléments de sécurité, il se pose la question de l'impact que peut avoir l'ajout, à l'article 4, paragraphe 1 du Code, de normes minimales relatives aux garde-corps. Ainsi, il se demande, compte tenu de l'énoncé de telles normes dans les arrêtés d'exécution du texte en projet, quel est le nombre de logements concernés par la nécessité de modifier les garde-corps sachant que la modification de ce type d'éléments requiert l'accord de la copropriété ce qui pourrait entraîner des difficultés dans la mise aux normes.

2.2 Elargissement des compétences de la DURL (article 5)

Brupartners salue l'élargissement des compétences de la DURL prévue à l'article 5 de la version coordonnée du Code bruxellois du Logement qui permettra un contrôle plus effectif des normes de sécurité et de salubrité des logements mis en location.

Brupartners attire l'attention des conséquences potentielles de cet élargissement sur le fonctionnement de la DURL, en termes de ressources humaines et financières supplémentaires pour assurer ces nouvelles missions (voy. *supra* – point 1.3.).

2.3 Information précontractuelle (article 217)

Brupartners salue l'introduction de l'obligation pour le bailleur de communiquer au preneur préalablement et au plus tard à la conclusion du bail le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux de courte durée. L'objectif de cette disposition est bien de rendre effective l'interdiction d'augmenter le montant du loyer entre deux baux de courte durée pour une période de neuf ans, fixée à l'article 241 du Code bruxellois du Logement.

Brupartners propose également que la superficie et le loyer de référence soient mentionnés dès le stade précontractuel.

2.4 Etat du bien loué (article 219)

Brupartners note que l'avant-projet d'ordonnance envisage d'insérer un paragraphe 6 à l'article 219 qui dispose qu' « *en cas de résolution du bail aux torts du bailleur, de caducité du bail pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur ou encore de nullité du bail pour un motif d'insalubrité, le juge peut imposer au bailleur de prendre en charge le montant des frais de*

⁵ [A-2022-050-BRUPARTNERS](#).

⁶ Brupartners fait référence aux articles de la version coordonnée du Code bruxellois du Logement.

relogement du preneur ». Ces frais peuvent, entre autres, comprendre « *le différentiel entre l'ancien loyer et le nouveau loyer* ».

Brupartners partage l'objectif de l'ajout d'une telle disposition. Cependant, il demande que soit limitée dans le temps et dans le montant, l'obligation de payer ce différentiel entre l'ancien loyer et le nouveau loyer.

2.5 Travaux en cours de bail (article 221)

Brupartners s'interroge sur les motifs qui ont conduit à augmenter le délai à 90 jours, ce qui est considérable.

Plutôt que le montant des travaux, **Brupartners** estime qu'il conviendrait de prendre en compte le coût réellement supporté par le bailleur, déduction faite des aides publiques.

A l'estime de **Brupartners**, il conviendrait également de préciser que la révision du loyer tient compte du différentiel entre le loyer contractuel et le loyer de référence, comme des possibilités de recourir aux services de la CPL.

Au paragraphe 4 de cette disposition, **Brupartners** suggère d'énoncer l'hypothèse selon laquelle, sans dépasser les délais, la réalisation des travaux engendre des nuisances et troubles de jouissance non négligeables.

2.6 Loyer abusif (article 224)

Comme mentionné dans son avis d'initiative du 14 juillet 2022, **Brupartners** souhaite ici rappeler ses positions :

*« **Brupartners** s'interroge sur le régime de la limitation à 4 mois de la rétroactivité des effets de la décision de révision du loyer du juge prévue par l'ordonnance, notamment pour les cas d'abus manifestes présents depuis l'origine du bail de façon incontestable. Il encourage le Gouvernement à examiner l'opportunité du régime actuel dans le cadre du monitoring de l'ordonnance annoncé par les travaux préparatoires.*

*« **Brupartners** exprime la crainte que la rétroactivité des effets du jugement qui fait droit à une révision du loyer ne soit pas exigée alors que la CPL a constaté un abus »⁷.*

Dans le même avis, **Brupartners** insistait « *sur la nécessité que le Gouvernement adopte également une liste d'éléments de confort* ». Or, il apparaît que, faute d'un tel énoncé dans l'ordonnance, le Gouvernement ne dispose pas des habilitations utiles. Il serait judicieux de saisir l'occasion d'une telle réforme sur le bail afin d'y introduire un telle habilitation.

2.7 Charges (article 224/3)

2.7.1. Remarques générales

Brupartners constate que les évolutions récentes de prix de l'énergie ont exacerbé les tensions et conflits entre parties locatives, en particulier lorsque les modalités de contribution des preneurs, relatives à leurs consommations privées sont forfaitairement définies ou réparties, ou encore insuffisamment convenues.

⁷ [A-2022-050-BRUPARTNERS](#).

Les clarifications apportées par l'avant-projet d'ordonnance sont de nature à inviter les parties locatives à convenir du mode de paiement et de répartition des charges de manière plus détaillée, et d'éviter des changements intempestifs en cours de bail. Ce faisant, le principe général du respect de la chose convenue, ou de la « convention loi » s'en trouve utilement renforcé, en tant que règle de base.

Cependant, le projet supprime toute exception à cette règle de base, et en particulier la possibilité de convertir des charges forfaitairement établies ou forfaitairement réparties, en charges réelles, ce qui apparaît dommageable.

Brupartners estime, en effet, qu'il convient de promouvoir activement la répartition des charges relevant des consommations privées, sur un mode réel plutôt que forfaitaire, sans pour autant interdire ce dernier.

A cet égard, **Brupartners** rappelle si besoin, les suggestions formulées dans son avis d'initiative du 14 juillet 2022, concernant la liste des défauts substantiels de qualité⁸, lesquelles s'inscrivent dans la continuité et le renforcement d'une série d'autres dispositions légales existantes visant précisément à encourager la répartition de telles charges sur un mode réel, sur base d'instruments de comptage individualisés (compteurs électriques, d'eau individuels, ou, à défaut, de systèmes de mesurages internes à l'immeuble : compteurs de passage, calorimètres) permettant aux occupants d'un immeuble de jouir du bénéfice financier des mesures de maîtrise des consommations ou d'économie d'énergie, que celles-ci soient consécutives à des travaux de rénovation énergétique, de changement d'équipement ou de comportement.

Brupartners invite donc le législateur à maintenir la possibilité de telles conversions tout en balisant les circonstances dans lesquelles le juge de Paix pourrait en décider. A l'estime de **Brupartners**, la législation devrait permettre au juge de faire droit à une telle demande de conversion, formulée par l'une ou l'autre des parties locatives, dès lors qu'un système de mesurage des consommations privées est mis en place par le bailleur.

Il convient également de préciser que le juge statue en toute équité, compte tenu d'une évaluation globale des conditions locatives initialement convenues, et en particulier du respect des dispositions énoncées en application des articles 4 et 224 du Code. A cette fin, et au besoin, le juge pourra solliciter l'expertise de la Commission paritaire locative.

Par ailleurs, les dispositions prévues par l'avant-projet d'ordonnance limitent à deux ans la rétroactivité des rectifications des erreurs et donc, *de facto* les réclamations possibles entre les parties locatives. **Brupartners** estime pertinent de circonscrire l'étendue des confits portant sur de simples erreurs. Néanmoins, il convient de rappeler, dans l'ordonnance, que s'agissant des cas de fraude, d'abus de droit, de dol etc. lesquels sont susceptibles de générer des impayés ou des trop perçus, le délai de prescription s'élève à cinq ans.

2.7.2. Remarques spécifiques

L'article 224/3 (tel que modifié par l'article 19 de l'avant-projet d'ordonnance) dispose que seuls les frais et charges expressément mentionnés dans le bail sont dus. En outre, l'article 19 indique que le locataire doit avoir la possibilité de consulter les pièces justificatives relatives aux décomptes au siège social du syndic. Ce faisant, **Brupartners** formule expressément des réserves. Le décompte des frais et

⁸ [A-2022-050-BRUPARTNERS](#).

charges constitue une affaire purement contractuelle entre le bailleur et le preneur. Le syndic et l'ACP n'y sont aucunement associés. Par conséquent, il est impossible d'inscrire une telle possibilité de contrôle dans le droit du bail résidentiel. Le syndic n'est pas non plus responsable de l'établissement des comptes entre le preneur et le bailleur. Le syndic n'établit que les décomptes au niveau de l'immeuble, ventilés entre lots. En cas de désaccord entre le preneur et le bailleur au sujet de la facturation de certains frais, la charge de la preuve doit être examinée entre ces deux parties.

Brupartners pose que la formulation de l'article 224/3 (tel que modifié par l'article 19 de l'avant-projet d'ordonnance) est totalement inapplicable et ne correspond pas à la pratique. **Brupartners** demande instamment au Gouvernement de supprimer le passage relatif à la possibilité de contrôle pour le syndic.

2.8 Précompte immobilier (article 226)

Brupartners attire l'attention sur la conséquence de la prescription de cinq ans d'une demande tardivement formulée. En effet, rares sont les ayants droits qui font la démarche. Lorsque le bail est en cours depuis plusieurs années, le bailleur obtiendra une réduction au précompte immobilier pour les années écoulées qui précèdent, jusqu'à 5 ans en arrière.

2.9 Cession et sous-location (articles 230 et 230/1)

Les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes estiment que les articles 230 et 230/1 reposent sur une mauvaise compréhension du « *Vlaams Woninghuurdecreet* »⁹. Ce décret stipule que le transfert de bail et la sous-location (intégrale) ne sont possibles que moyennant l'accord explicite du bailleur. Une possibilité automatique de sous-location totale et de transfert de bail constitue une atteinte excessive au droit de propriété.

Les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes demandent donc que le modèle du « *Vlaams Woninghuurdecreet* » soit repris correctement.

Les organisations représentatives des travailleurs accueillent positivement les modifications apportées aux articles 230 et 230/1 du Code et estiment que la réglementation bruxelloise ne doit, sur ce point précis, pas s'aligner sur la réglementation flamande.

2.9.1. La cession (article 230)

A tout le moins, **Brupartners** estime que la formulation de l'article 230 tel que modifié par le texte en projet mérite d'être précisée. En effet, il ne ressort pas clairement de cette disposition que le bailleur peut effectivement refuser, au préalable dans le contrat de bail, la cession.

Brupartners comprend que le bailleur peut, dans les 30 jours, refuser une cession (au cas par cas) en motivant son refus sur la base d'un motif conforme au Titre X du Code bruxellois du Logement. Dès lors, la charge de la motivation du refus de la cession retombe sur le bailleur, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Par ailleurs, **Brupartners** constate que le bailleur n'aurait plus la possibilité, avec l'insertion de cette disposition, de vérifier la solvabilité du candidat-locataire dans le cadre d'une cession. Par conséquent,

⁹ [Décret flamand du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci](#) (M.B., 7 décembre 2018).

Brupartners craint l'éventualité d'une divergence dans la relation du contrat de bail par rapport à la relation initiale par l'application de ce nouvel article 230.

2.9.2. *La sous-location (article 230/1)*

Selon **les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes**, l'avant-projet d'ordonnance inverse le mécanisme et prévoit à présent l'autorisation automatique de la sous-location sauf en cas de refus par le bailleur, au lieu d'une interdiction de principe sauf autorisation du bailleur.

Conformément à l'article 32 du « *Vlaams Woninghuurdecreet* », **les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes** proposent de maintenir l'interdiction originelle de la sous-location, sauf autorisation explicite et écrite du bailleur. Ainsi, le bailleur conserve le pouvoir de décision concernant le candidat sous-locataire et le preneur peut continuer à adresser une demande motivée d'autorisation au bailleur.

Les organisations représentatives des travailleurs estiment de leur côté que le locataire peut tout à fait gérer une sous-location en bon gestionnaire. Selon **elles**, un locataire doit pouvoir conserver le droit d'héberger une de ses connaissances moyennant une sous-location.

2.10 Prorogation des baux de courte durée (article 238)

Brupartners salue la limitation à une seule prorogation d'un bail de courte durée qui ne peut être conclu que pour une durée inférieure ou égale à 3 ans. Cette limitation permet de s'aligner sur la réglementation applicable en Région wallonne et en Région flamande.

Brupartners salue également l'introduction de la possibilité pour le preneur de, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois lorsque le bailleur met fin au bail de courte durée anticipativement.

Les organisations représentatives des travailleurs regrettent néanmoins que le texte en projet ne contienne pas une disposition destinée à limiter les possibilités pour le bailleur de résilier le bail sans aucun motif.

2.11 Garantie locative (article 248)

Les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes demandent l'ajout du dépôt d'une garantie réelle comme forme légale de garantie à l'article 248. Le dépôt de cette garantie réelle doit être soumis aux mêmes exigences que le compte individualisé en ce qui concerne le montant maximum (2 mois de loyer), le déblocage, etc. Le dépôt d'une garantie réelle est une forme de garantie très souvent utilisée, en raison de son caractère numérique, de sa facilité d'utilisation... Il est essentiel que cette forme de garantie reste possible.

Les organisations représentatives des travailleurs rappellent quant à elles les positions formulées par Brupartners à la veille de la régionalisation du bail, concernant la mise en place d'un « véritable fonds bruxellois de garanties locatives ». Brupartners avait défini, dans son avis du 16 juin 2015, sa vision de ce fonds régional de garanties locatives ainsi que les conditions de réussite nécessaires à son bon fonctionnement¹⁰.

¹⁰ [A-2015-035-CES](#).

Brupartners demande finalement le maintien de la figure de la caution personnelle en tant qu'outil permettant aux ménages vulnérables de renforcer leur candidature et d'augmenter leurs chances d'accéder au marché de la location. Ceci sur le même modèle que des parents qui, par exemple, se portent garants pour le crédit hypothécaire de leurs enfants.

*
* *