



AVIS

Principes directeurs de la régionalisation du bail d'habitation

18 février 2016

Demandeur	Ministre Céline Fremault
Demande reçue le	18 janvier 2016
Demande traitée par	Commission Logement
Demande traitée le	28 janvier et 10 février 2016
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	18 février 2016

Préambule

Le Conseil est consulté sur une note reprenant des principes directeurs de la régionalisation du bail d'habitation. En effet, suite à la sixième Réforme de l'État, les Régions deviennent compétentes pour « *les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation* ».

En juin 2015, après avoir reçu Madame Fremault, le Conseil avait remis un avis d'initiative quant à la régionalisation du bail d'habitation et l'allocation-loyer¹.

Avis

1. Considérations générales

1.1. Un contexte de pénurie de logements modestes

Le Conseil constate que le marché locatif fait actuellement face à une pénurie de « logements modestes ». Combinée à la faiblesse des revenus de nombreux locataires, le manque de logements décents de taille et de confort modeste exacerbe les tensions inhérentes aux relations locatives : risques d'impayés, sélection accrue des candidats locataires, risques de discriminations, ... Les rapports de négociation entre les parties y sont de plus en plus déséquilibrés, tant sur le montant du loyer que sur la réalisation de travaux qui relèvent pourtant de l'intérêt général : salubrité, économie d'énergie,

La régionalisation de la compétence sur les baux offre l'occasion d'adapter les règles qui permettront de gérer au mieux ces tensions. C'est dans cette perspective que **le Conseil** a rédigé un avis d'initiative en juin dernier, en insistant sur l'avènement de quatre nouveaux outils : fonds de garanties locatives, allocation-loyer, grille indicative et commission paritaire locative permettant de donner aux parties un avis sur le caractère raisonnable d'un loyer, avant et après travaux de rénovation.

Le Conseil insiste sur l'importance d'apporter, en parallèle, une réponse plus structurelle à la situation de pénurie. Il s'agit également d'accélérer le rythme de la production de logements neufs, ciblée sur les segments en pénurie et de poursuivre la rénovation des logements plus anciens.

Le Conseil demande qu'une mission d'objectivation des types de logement qui font actuellement défaut soit confiée au Bureau bruxellois de la planification. Toute une série de données statistiques existent déjà mais le croisement de certaines données devrait permettre d'encore mieux identifier quels sont les types de logements nécessaires (le gabarit, les caractéristiques essentielles, le degré de confort, la taille, le nombre de chambres, ...) à produire et à rénover en priorité en tenant compte de l'évolution démographique et de la typologie des ménages.

Une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements sur le marché locatif permettra de réduire les tensions qui peuvent actuellement exister et favoriser une meilleure négociation du bail entre le preneur et le bailleur.

¹ [Voir A-2015-035-CES](#)

1.2. Budgétisation des mesures

Le Conseil attire l'attention sur le fait que la mise en œuvre de ces principes directeurs n'est pas budgétisée dans le document fourni. Certaines mesures vont impacter la Région mais également les communes et les CPAS selon les cas.

Le Conseil estime donc nécessaire de budgétiser ces différentes mesures et de veiller à ce que les moyens humains et budgétaires soient proportionnés aux objectifs poursuivis.

1.3. Méthodologie

Le Conseil souligne positivement la méthodologie utilisée pour l'élaboration de cette réforme liée à la régionalisation du bail d'habitation. En effet, les acteurs de terrain sont impliqués en amont dans les discussions, ce qui permet d'avoir une vue plus transversale sur la matière. **Le Conseil** se réjouit de faire partie des instances consultées sur ces principes directeurs de la régionalisation du bail d'habitation étant donné les impacts économiques et sociaux que représente la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale. Il peut ainsi approfondir les travaux qu'il avait débutés lors de la rédaction de son avis d'initiative.

Le Conseil souligne également positivement le fait de s'inspirer de ce qui se fait dans d'autres Régions (Flandre et Wallonie), voire d'autres pays. Ceci permet de prendre connaissance des bonnes pratiques et de voir quels sont les mécanismes moins efficaces.

Le Conseil estime nécessaire de garder une certaine cohérence entre les trois Régions tout en prenant en compte les spécificités du marché locatif bruxellois.

Le Conseil constate que dans la note qu'un certain nombre d'éléments doivent encore faire l'objet d'une étude ou d'une vérification de faisabilité.

1.4. Code de l'habitat

Pour **le Conseil**, le Gouvernement doit profiter de l'occasion qui lui est donnée pour tirer le meilleur profit de cette régionalisation. Celle-ci doit se traduire par une simplification de la législation en vigueur pour autant qu'elle ne s'accompagne pas d'une dérégulation et par une clarification des situations qui échappent actuellement à la législation.

Le Conseil salue donc la volonté de regrouper dans un seul texte, les règles relatives au logement. Il considère que cette réforme doit être l'occasion, aussi, de nettoyer éventuellement les dispositions qui seraient devenues ineffectives ou obsolètes dans le but de mettre davantage de logements décents sur le marché locatif bruxellois.

1.5. Normes relatives à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité du logement

Le Conseil souligne positivement la volonté d'uniformiser les règles. Pour **le Conseil**, il importe de clarifier les différents types d'infractions, selon qu'elles relèvent de l'ordre public ou qu'elles soient d'ordre impératif et selon qu'elles mettent ou non la santé et la sécurité des occupants en danger. En cas de non-respect ou de non-conformité par rapport à ces normes, **le Conseil** estime que la nullité du bail n'est pas toujours une solution. Des solutions plus souples devraient peut-être être envisagées dans certains cas. Ainsi, l'autorité publique pourrait intervenir pour reprendre la gestion du bien et le faire mettre aux normes en soutenant les travaux via le paiement de loyers réduits (mécanisme AIS), via un prêt à la rénovation énergétique à taux 0%, ...

Le Conseil estime également opportun de mettre sur pied un code de mesurage unique. Celui-ci devra, effectivement, être cohérent par rapport à d'autres législations existantes et au cadastre, par exemple. Un tel outil facilitera les comparaisons si les mêmes bases sont utilisées. Il se demande si ce métrage ne pourrait pas être repris dans les informations mentionnées sur la carte d'identité du logement telle qu'elle est prévue.

1.6. Obligation d'information précontractuelle du bailleur

Le Conseil constate qu'en Région bruxelloise, toute une série d'outils, de sites Internet,... existent sur la matière liée au logement. Toutefois, ceux-ci ne sont pas toujours connus du grand public. Des campagnes de vulgarisation autour de ces outils devraient être réalisées afin de faire connaître à tout un chacun ses droits et ses devoirs en matière de logement.

Au niveau des sanctions attachées au non-respect des normes, **le Conseil** estime que dans la mesure du possible, il faut éviter d'aboutir à la nullité du bail et voir si des solutions intermédiaires ne peuvent pas être mises en place. En effet, prévoir la nullité absolue du bail dans l'hypothèse où une information manquante est comprise dans une disposition excipant un caractère d'ordre public est trop limitatif (voir bail glissant).

1.7. Articulation de la législation relative au bail de logement et au bail commercial

Vu le manque de logements en Région bruxelloise, l'occupation des étages vides au-dessus des commerces doit être facilitée. Dans la proposition faite de maintenir le principe selon lequel les dispositions de la loi sur le bail commercial doivent être d'application, **le Conseil** suppose que les trois conditions énumérées (au point 26) sont cumulatives.

Pour le reste, **le Conseil** s'interroge sur ce qu'il advient en cas de sous-location d'un immeuble mixte. Quelle hiérarchie prévaut entre les sous-locations, celle relative au logement ou celle relative au commerce ?

1.8. Durée du bail

Le Conseil estime nécessaire que les baux de courte durée soient également enregistrés. Il estime que c'est une première étape nécessaire avant de rendre possible une résiliation anticipative des baux de courte durée.

1.9. Clarification de la répartition des réparations locatives/entretiens et autres réparations entre locataire et propriétaire

Le Conseil considère comme un élément positif qu'une liste ouverte des réparations mises à charge du locataire et celles mises à charge du bailleur soit établie. Une telle liste, même si elle est non exhaustive, permettra tout de même de clarifier certaines situations et donc de créer une sécurité juridique.

1.10. Amélioration des qualités énergétiques des logements

Pour **le Conseil**, des mécanismes qui incitent à améliorer la qualité énergétique des logements devraient être mis en place. A cet égard, il souligne qu'il est nécessaire d'avoir une cohérence dans les primes qui sont accordées. En effet, si les primes « énergie » sont actuellement déterminées en fonction des revenus, il conviendra de préciser les circonstances dans lesquelles ce sont les revenus du propriétaire ou du locataire qui sont pris en compte. De même, il conviendrait de préciser les

conditions d'extensions des prêts verts à taux réduits pour les bailleurs. Ces incitants devraient contribuer à inscrire les relations locatives dans la durée, notamment afin d'éviter les effets d'aubaine.

Le Conseil attire l'attention sur le fait que deux des conditions cumulatives citées dans la proposition sont difficilement conciliables. En effet, il est difficile de pouvoir réaliser des travaux de rénovation qui répondent aux exigences PEB en vigueur (demande de permis) lorsque le bien est occupé, à moins que les exigences PEB visées soient comprises au sens large (normes de produits).

En outre, afin que l'amélioration des qualités énergétiques des logements produise un effet « win-win » tant pour le bailleur que le preneur, **le Conseil** considère que les bailleurs devraient pouvoir augmenter le loyer dans une proportion raisonnable par rapport aux gains que le preneur va en retirer (cadre de vie plus agréable, diminution des charges, ...). Le conventionnement des travaux de rénovation et d'une telle augmentation de loyer devra cependant tenir compte du caractère raisonnable du loyer initial, comme de l'échéance du bail. **Le Conseil** estime que le recours à l'avis d'une Commission paritaire locative permettra de faciliter des accords équilibrés entre les parties concernées, dans le respect de l'intérêt général.

1.11. Bail de rénovation

Le Conseil se demande s'il est prévu de pouvoir recourir à un bail de rénovation « inversé » où le propriétaire ferait les travaux lui-même. Dans ce cas, **le Conseil** s'interroge sur la manière dont le nouveau loyer sera fixé. Lors de la fixation du loyer, le lien doit être établi avec les travaux réalisés. Il doit y avoir une proportionnalité. Dans le meilleur des cas, ceci devrait pouvoir se régler à l'amiable. Si tel n'est pas le cas, **le Conseil** renvoie à sa proposition faite au point 1.19 sur la résolution des conflits.

1.12. Fixation du loyer

Le Conseil estime que dans la perspective de rendre rentable la production de logements neufs modestes et de favoriser la rénovation des logements plus anciens, il convient de mettre en place les outils d'une politique de loyers. A cet égard, **le Conseil** considère que si un propriétaire se conforme (de manière volontaire) au loyer de référence, une prime à la rénovation plus élevée devrait lui être octroyée. Par ailleurs, ces outils doivent permettre, notamment, de négocier les loyers, de contester les loyers abusifs tout en préservant la liberté de contracter entre bailleurs et preneurs.

Le Conseil estime que la grille des loyers de référence doit être la plus objective et évolutive possible. Elle devra créer un cadre favorable aux investissements, tant en termes de rénovation que de production de logement neuf. Elle devra tenir compte des caractéristiques essentielles d'un logement décent qui déterminent sa valeur de revente objectivée (en particulier sa taille, son nombre de chambres, sa vétusté et ses performances énergétiques), aisément constatables par le locataire. Les critères pris en compte doivent permettre de limiter au mieux les éventuels arbitrages.

Le Conseil attire l'attention sur le fait que les charges locatives et les coûts des services qui y sont associés doivent faire l'objet d'un traitement séparé du loyer. Elles ne devraient dès lors pas interférer avec la conception de la grille indicative des loyers.

Le Conseil insiste sur le fait que cette grille des loyers doit avant tout être lisible, informative et indicative. Le principe est de pouvoir informer les parties sur ce qu'il faut entendre par un loyer de référence. Ce loyer de référence ne saurait constituer ni un plafond ni un minimum. Les parties sont libres de s'en écarter en fonction des caractéristiques propres du logement non reprises dans la grille

en tant que telle, que celles-ci soient positives (les caractéristiques esthétiques du bien, sa proximité à un espace vert, la présence d'un garage, d'un jardin ou d'une terrasse, ...) ou négatives (espaces mal agencés, sanitaires rudimentaires ou non privatifs, absence de système de comptage des consommations d'eau et d'énergie, ...). Ces éléments pourront faire l'objet d'une liste annexe.

Le Conseil estime que cette grille doit être pensée d'une manière telle qu'elle s'applique principalement au segment du logement modeste. C'est, en effet, sur ce segment que la crise sociale est la plus importante. A cet égard, **le Conseil** renvoie à son avis (A-2015-035-CES) du 16 juin 2015 dans lequel il aborde la thématique de l'allocation-loyer.

Par ailleurs, **le Conseil** demande que la réflexion soit corrélée à l'adoption d'une définition régionale de la nouvelle base à l'impôt foncier.

1.13. Garantie locative

Le Conseil demande qu'un véritable fonds bruxellois de garanties locatives soit mis en place. Il estime donc que la proposition faite visant la mise en place, en plus des systèmes de garantie actuellement en vigueur, d'un système de cautionnement public en faveur du public fragilisé accueilli par les CPAS est trop limitative. En outre, il craint qu'une telle mesure soit stigmatisante pour ce type de public.

C'est pourquoi, **le Conseil** souhaite qu'un débat sur le fond de la problématique puisse avoir lieu. A cet égard, il rappelle la proposition qu'il avait faite dans son avis d'initiative (A-2015-035-CES) dans laquelle il souhaite que préalablement à la mise en place d'un tel fonds, une étude soit réalisée afin de déterminer notamment quelle est la masse critique à atteindre pour un fonctionnement efficace et efficient du fonds qui lui permette de s'auto-financer via les intérêts qui seraient générés. Cette étude devra déterminer le taux de garantie effectivement utilisé ainsi que le pourcentage des personnes qui ont des difficultés à payer la garantie locative, ce qui permettrait d'évaluer l'urgence. Il considère que la réalisation de cette étude est une condition *sine qua non* avant l'instauration d'un tel fonds.

Le Conseil reprend ci-dessous les éléments dressés dans son avis d'initiative quant à sa perception de ce fonds :

Vision du Conseil

La constitution d'une garantie locative (représentant deux mois de loyer voire trois mois de loyer dans certains cas) est pour certaines personnes ou certains ménages encore trop souvent un frein pour accéder à un logement décent.

En outre, certains mécanismes existants, comme celui de la garantie locative bancaire, ne fonctionnent à l'heure actuelle pas comme ils le devraient. En effet, cet outil semble avoir été insuffisamment concerté en amont de sa mise en œuvre, ce qui entraîne une réticence de certaines banques à l'appliquer sans le détourner.

Pour **le Conseil**, il importe de remédier à ces obstacles en créant un véritable fonds régional de garanties locatives mutualisé et accessible à tous.

Trois acteurs sont présents dans ce fonds régional de garanties locatives qui devra être géré de manière paritaire : les bailleurs, les preneurs et la Région. L'objectif étant qu'une relation de confiance puisse s'instaurer entre ces différents acteurs. Pour ce faire, ceux-ci doivent être consultés et se concerter préalablement à l'instauration de ce fonds.

Modalités pratiques

Le Conseil estime que le fonds devrait remplir les trois missions suivantes :

- couvrir les dégâts locatifs qui peuvent être causés par certains locataires ;
- avancer le montant de la garantie locative pour les locataires présentant des difficultés financières et leur permettre un étalement du paiement de celle-ci ;
- indemniser les bailleurs en cas de retard ou d'absence de paiement du locataire lorsque celui-ci quitte le bien.

Pour que ce fonds atteigne une masse critique suffisante, il faut encourager tant les preneurs que les bailleurs à opter pour cette solution au moment de constituer la garantie locative. Pour ce faire, il importe que les trois acteurs y trouvent un intérêt et que l'équilibre entre les bailleurs et les preneurs soit préservé.

Pour **le Conseil**, lorsque l'autorité régionale publique est impliquée dans la conclusion d'un contrat de bail (par exemple les AIS, les logements de la SLRB, les logements de Citydev, ...), elle devrait s'imposer à elle-même de passer par le fonds pour la constitution de la garantie locative.

Quant au marché locatif privé, **le Conseil** s'interroge sur l'opportunité de rendre obligatoire l'utilisation du fonds de garanties locatives. Le caractère obligatoire, qui devrait de toute façon faire l'objet d'une concertation avec les représentants des propriétaires et des locataires, permettrait notamment une mutualisation des garanties locatives et d'atteindre une masse critique nécessaire afin que le fonds puisse s'auto-financer (via les intérêts générés).

Par ailleurs, pour **le Conseil**, la garantie locative ne pourra pas être libérée tant qu'existera un désaccord entre les parties ou qu'un jugement ne sera pas prononcé.

En cas de déménagement du locataire vers un autre bien, et donc de changement de propriétaire, **le Conseil** propose que le montant de la garantie locative, qui a déjà été versé une première fois par le locataire pour un certain propriétaire, puisse, en l'absence de litige, être simplement transféré au nom du nouveau propriétaire.

Conditions de réussite

Pour que ce fonds régional de garanties locatives fonctionne de façon efficace et efficiente, **le Conseil** estime important de veiller à :

- atteindre la masse critique nécessaire afin que le fonds puisse s'auto-financer ;
- prévoir un fonds de roulement suffisant ;
- collaborer de manière étroite avec notamment l'ensemble des associations défendant le droit au logement, les associations représentatives des propriétaires mais également les opérateurs publics de logement, l'Observatoire des loyers, les communes, les CPAS, les AIS, ... ;
- informer les parties sur l'existence et les intérêts de ce fonds notamment via une campagne de presse ; Cette information est primordiale pour que chacun puisse prendre connaissance de cet outil et faire le pas vers celui-ci ;
- établir un bail type de référence ;
- rendre obligatoire un état des lieux d'entrée et de sortie ;

- éviter les lourdeurs administratives tant pour les propriétaires que pour les locataires (site Internet « user friendly », possibilité de remplir électroniquement les formalités, ...);
- prévoir une procédure qui soit rapide dès lors que le choix a été fait de passer par le fonds pour le « dépôt » de la garantie locative et en cas de libération de la garantie locative au locataire ou au propriétaire en fonction des cas ;
- ne pas déresponsabiliser le locataire et le conscientiser sur le fait que la Région se réserve le droit de se retourner contre lui.

Dans son avis d'initiative², **le Conseil** relevait également les avantages/désavantages pour les preneurs, les bailleurs et pour la Région de ce type de fonds.

1.14. Transmission du bien loué

Le Conseil estime positif que l'opportunité d'introduire un droit de préférence pour les locataires occupants soit étudiée en veillant à ne pas entraîner une augmentation des prix et à ne pas alourdir exagérément les transactions.

1.15. Colocation

Le Conseil estime positif que la colocation soit prise en compte étant donné qu'actuellement seules les règles de droit commun s'appliquent alors que celles-ci ne sont pas forcément adaptées à ce type de logements en expansion.

Le Conseil considère que le pacte de colocation est un élément positif et il demande que ce pacte puisse être connu auprès de la commune même si tous les colocataires ne sont pas domiciliés dans la commune. En effet, ceci permettra d'une part, à la commune de connaître la population effective qui habite sur son territoire et d'autre part, de résoudre, en partie, le problème lié aux compteurs d'eau de distribution puisqu'une grande partie des logements bruxellois ne dispose pas d'un compteur individuel. Le locataire se voit donc imputer des charges d'eau de manière forfaitaire.

Vu le peu d'éléments disponibles, **le Conseil** ne comprend pas l'intérêt et les modalités du label propre aux logements groupés de type solidaire ou intergénérationnel dont un des objectifs serait de permettre l'individualisation des droits sociaux des occupants. A cet égard, il rappelle que la notion de colocataire est différente de la notion de cohabitant. Certains organismes présument de la cohabitation dès lors qu'il y a colocation. Or, il faudrait plutôt que l'esprit de la loi soit respecté. La pertinence d'une labellisation devra donc être évaluée au regard d'autres bénéfices éventuels.

1.16. Logement étudiant

Le Conseil regrette de ne pas disposer davantage d'informations sur les modalités du label proposé, sa gestion, Si un régime spécifique est prévu pour le logement étudiant, **le Conseil** demande que les étudiants qui bénéficient de ce régime puissent facilement s'inscrire gratuitement auprès de la commune. En cas de bail spécifique « logement étudiant », celui-ci doit être enregistré et cette procédure d'enregistrement pourrait déclencher automatiquement l'inscription des étudiants auprès de la commune. Une telle inscription ne vaudra pas domiciliation mais elle permettra à la commune de mieux identifier les habitants présents sur son territoire et donc leurs besoins. La mise sur pied d'un bail spécifique « logement étudiant » doit également permettre de mettre sur le marché locatif

² Consultable en p.5 de l'avis suivant <http://www.ces.irisnet.be/avis/avis-du-conseil/par-matiere/amenagement-du-territoire/a-2015-035-ces/view>

des biens qui correspondent réellement aux besoins des étudiants en termes de logement et doit éviter de créer des distorsions sur le marché locatif entre les logements étudiants et ceux qui ne le sont pas.

1.17. Lutte contre la discrimination

Le Conseil demande que les éléments de lutte contre la discrimination soient relayés dans les mesures de publicité du logement. Une clarification doit être faite sur les documents qui peuvent être effectivement demandés au locataire.

Le Conseil estime que le mécanisme proposé de mandat irrévocable peut être stigmatisant et déresponsabilisant. Il propose, dès lors, que seules les personnes qui le souhaitent puissent faire appel à ce type de mécanisme et dans ce cas, de ne pas le limiter aux usagers des CPAS.

1.18. Bail glissant

Le Conseil salue la possibilité d'introduire un mécanisme de bail glissant. Il demande également que ce mécanisme puisse être effectif dans le cadre de l'AIS dans les cas où le propriétaire souhaiterait sortir son logement du parc des AIS afin d'inclure la possibilité pour le locataire de « glisser » de l'AIS vers le propriétaire et donc de ne pas interrompre la relation locative.

Le Conseil propose que ce principe puisse également être d'application en cas de défaillance ou d'infraction constatée dans le chef du bailleur comme solution alternative à la nullité du bail. Ceci, afin de permettre au preneur de rester dans le logement.

1.19. Résolution des conflits

Concernant le mode alternatif de résolution des conflits, **le Conseil** tient à rappeler que dans son avis d'initiative, il avait proposé de créer des commissions paritaires locatives. Il s'agit d'une instance composée, notamment, de représentants des propriétaires et de représentants des locataires et qui doit recevoir tant les arguments du locataire que du propriétaire.

Si la négociation entre les parties concernées échoue, l'une des deux parties pourra se tourner vers la commission paritaire locative. **Le Conseil** estime qu'il faut être attentif à l'articulation de cette proposition avec les autres modes de résolution de conflits existants à savoir la conciliation, la médiation et l'arbitrage.

La spécificité de cette instance sera de remettre aux parties un avis sur le caractère raisonnable d'un loyer. Elle permettra, notamment, au locataire de renégocier un loyer dont le montant s'avère abusif et au propriétaire de pouvoir renégocier le loyer en cas d'investissement durant le bail. Le propriétaire pourra justifier de son écart par rapport à la grille indicative des loyers en fonction des caractéristiques particulières du logement, de la valorisation du bien et/ou des rénovations effectuées (notamment amélioration de la performance énergétique du bâtiment). Cette commission motivera son avis en référence à l'intérêt général, selon les lignes directrices précisées par le Gouvernement. **Le Conseil** estime que cette consultation des parties représentées incitera les parties concernées à consigner un accord à l'amiable dans un avenant au bail. **Le Conseil** estime que de cette manière les commissions paritaires locatives permettraient de désengorger la justice de paix en matière locative.

Le Conseil considère qu'il serait également intéressant de voir dans quelle mesure, un tiers (un CPAS, une commune, la Région, ...) peut saisir cette commission notamment sur des questions liées à la qualité énergétique des logements, à l'allocation-loyer,...

1.20. Baux type

Le Conseil considère que le bail doit être équilibré et négocié paritairement. Il souligne donc positivement que celui-ci soit établi en collaboration avec les représentants des propriétaires et des locataires. Il demande également que ce bail puisse être modulable et mis à disposition gratuitement

1.21. Enregistrement

Le Conseil insiste pour que l'obligation d'enregistrement du bail soit effective, également pour les baux à courte durée. **Le Conseil** réitère donc sa demande sur la nécessaire augmentation des moyens humains pour gérer l'enregistrement des baux et il estime qu'une procédure électronique pour l'enregistrement des baux devrait être prévue et qu'elle faciliterait cet enregistrement.

Le Conseil estime que la deuxième partie de la proposition 79 « *...il sera au préalable exigé que le locataire ait mis en demeure le propriétaire de remplir son obligation d'enregistrement* » déforce le dispositif actuel et est peu pragmatique. **Le Conseil** estime que si le locataire veut s'assurer que le bail est bien enregistré, il devrait avoir la possibilité de le faire lui-même.

Par ailleurs, **le Conseil** estime que les informations disponibles via l'enregistrement du bail doivent permettre d'avoir un suivi des loyers et des revenus et de développer une meilleure connaissance du parc locatif. Afin de compléter les informations, actuellement disponibles, il propose que la carte d'identité logement et les caractéristiques essentielles du bien soient annexées au bail lors de l'enregistrement. Il faudrait donc préciser le type de caractéristiques essentielles qui doivent figurer dans cette annexe.

1.22. Copropriété

Le Conseil considère que certains travaux relevant de l'intérêt général pour une copropriété ne sont parfois pas effectués suite au veto, tacite ou non, de l'un ou l'autre des propriétaires. **Le Conseil** estime qu'il serait, dès lors, intéressant de voir dans quelle mesure les règlements de copropriété peuvent être assouplis.

En outre, **le Conseil** se demande si un cadre incitatif pour l'ensemble d'une copropriété ne pourrait pas être mis en place pour effectuer des travaux collectivement lorsque ceux-ci relèvent de l'intérêt général et qu'ils nécessitent une coordination notamment sur le choix des techniques, des matériaux utilisés...

2. Suivi

Le Conseil se laisse l'opportunité de pouvoir approfondir ultérieurement divers points repris dans cette note sur les principes directeurs. Il souhaite donc pouvoir être tenu au courant des résultats des différentes études menées afin de poursuivre sa propre réflexion en la matière. Il demande en outre de pouvoir être consulté sur le projet d'ordonnance qui traduira dans la législation bruxelloise ces différents principes.

*
* *