

Yourtes, kots et colocation : le bail wallon se modernise

LOGEMENT La nouvelle législation entrera en vigueur dès le 1^{er} septembre

► Le parlement wallon adopte ce mercredi la réforme du bail d'habitation.

► Le MR a repris à son compte l'essentiel du texte préparé par le PS.

► Mais les socialistes s'inquiètent de certains « oublis » qui profiteraient d'abord aux propriétaires.

La sixième réforme de l'Etat a confié aux Régions la législation sur le bail d'habitation. Ce mercredi, le parlement de Wallonie adoptera la transposition de cette matière importante dans un nouveau décret. A la demande du Conseil d'Etat, la piste d'une simple modification du Code civil, d'abord envisagée, a été abandonnée pour des questions de sécurité juridique.

En Wallonie, 33,8 % des logements sont loués. C'est beaucoup moins qu'à Bruxelles (61,3 %), mais plus qu'en Flandre (29,1 %). Les logements loués se répartissent entre un parc public (7,8 %) et un parc privé (26 %) de 300.000 appartements et maisons. Ces derniers sont pleinement concernés par le bail dans sa version wallonne qui entrera en vigueur le 1^{er} septembre.

Pas de révolution : un bail reste un bail ! Mais la réforme intègre malgré tout des modifications importantes. « Nous avons voulu respecter le message qui nous venait du terrain et qui réclamait de la stabilité législative et de la sécurité juridique », explique Valérie De Bue (MR), ministre du Logement. Le décret cherche à être en phase avec l'évolution de la société. Le bail d'habitation est étendu aux cabanes, containers, yourtes et autres caravanes. Nous créons un bail de colocation et un bail étudiant. »

La mise à jour de la législation sur le bail d'habitation a survécu au changement de majorité de l'été 2017. Entamée par le gouvernement PS-CDH, elle a été menée à bien par un exécutif MR-CDH. Ou comment passer d'une vision de gauche (les ministres Furlan et Dermagne ont été à la manœuvre) à un regard plus libéral avec Valérie De Bue. La ministre n'a pas fait table rase du défrichage mené par ses prédécesseurs. Il n'empêche : les socialistes ne se satisfont pas du texte dont ils avaient jeté les bases.

« Le bail est par essence une matière qui permet d'agir sur la cohésion sociale et sa régionalisation devait permettre à la Wallonie de disposer de leviers importants », explique le député Christophe Collignon. Un travail technique réel a été mené et le décret répond à un besoin de modernité, mais il n'y a pas d'avancée politique en faveur des locataires qui sont souvent économiquement faibles. C'est une occasion

manquée. » Une grille des loyers subsiste pourtant dans le décret. « Le PS voudrait qu'elle joue un rôle de régulation sur le marché », indique Valérie De Bue. Mais ce n'est pas notre vision : la grille sera purement indicative. Nous pensons qu'il faut davantage agir sur l'offre de logements pour maîtriser les loyers. »

« La création d'un fonds de garantie semble disproportionnée » VALÉRIE DE BUE

A ce stade, l'idée d'un fonds commun de garantie locative portée elle aussi par les socialistes est mise entre parenthèses. Un groupe de travail parlementaire va travailler sur la question. L'idée était de mutualiser les sommes dues (deux mois) par le locataire dans un pot commun qui prendrait le relais de celui-ci en cas de défaillance, de quoi rassurer par ailleurs les propriétaires.

« Ce projet se heurte à un problème de

faisabilité technique et financière, explique la ministre. Aucun partenaire privé ne s'est montré intéressé pour gérer ce fonds de garantie et la Wallonie ne peut pas prendre le risque d'assumer elle-même un dispositif qui pourrait s'avérer coûteux. »

Ce point d'arrêt illustre le fossé entre deux visions. « Le système actuel de garantie fonctionne bien. Nous devons trouver des solutions pour le public en difficulté, mais la création d'un fonds de garantie semble disproportionnée », soutient Valérie De Bue.

« Nous pensons au contraire que la garantie est un gros problème pour des personnes qui accumulent les difficultés, comme les femmes seules », réplique Christophe Collignon. Dans la plupart des cas, les locataires sont en situation de faiblesse. Ne pas mettre en place ce fonds équivaut à favoriser les propriétaires. » ■

ÉRIC DEFFEY



33,8 % des habitations de Wallonie sont louées.

© ALAIN DEWEZ/LE SOIR.

CONTRAT

Le bail écrit obligatoire

Même pour la location d'un bien meuble : la législation wallonne s'ouvre en effet aux yourtes, containers, péniches, cabanes et caravanes. Les baux reprendront une série de mentions minimales qui feront l'objet d'un contrat-type. A l'inverse, les annexes illisibles qui alourdissent le bail (normes de salubrité, enregistrement, indexation, charges...) ne sont plus obligatoires. Le contrat devra faire référence à un site internet officiel qui fournira les informations utiles.

Le décret renforce la responsabilité du preneur en matière de sécurité : elle doit être couverte par une assurance incendie. La preuve de paiement doit être fournie chaque année. Enfin, des clarifications sont apportées en cas de décès du preneur. Toute personne domiciliée dans le bien loué dispose de six mois pour reprendre le bail. Si l'habitation est inoccupée, le bail est résilié de plein droit après trois mois sans préavis, ni indemnité. Après constat d'huissier, le bailleur pourra disposer des meubles avant de reprendre possession de son bien.

A noter enfin que les délais de préavis ont été harmonisés pour le bail de résidence principale : le preneur devra notifier son congé trois mois à l'avance, et le bailleur six mois à l'avance.

E.D.

PRÉCARITÉ

Un bail « glissant »

Une disposition intégrée in extremis dans le décret, de quoi satisfaire le PS et les mouvements de lutte contre la précarité. De quoi s'agit-il ? Le bail est conclu entre un propriétaire privé et un opérateur public (CPAS ou Agence immobilière sociale, par exemple) qui sous-loue le bien à une personne ou un ménage en état de précarité. De quoi rassurer le bailleur. Dans l'intervalle, l'occupant bénéficie d'un accompagnement social pour la durée du bail. À terme, le bail doit « glisser » vers le locataire effectif et l'intermédiaire se retire du dispositif. En cas d'échec, il est mis un terme définitif au bail.

E.D.

COLOCATION

Un régime spécifique

Un phénomène bien ancré : plusieurs personnes souhaitent louer un même bien pour partager une expérience de vie commune et les frais qui l'accompagnent. À ne pas confondre avec des cohabitants légaux qui composent un ménage de fait. La colocation sera couverte par un régime spécifique : en plus du bail conclu avec le propriétaire, un pacte sera signé entre tous les colocataires. Il fixera la répartition du loyer et des charges, l'inventaire des meubles et de leurs propriétaires, les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire. Le principe de ce pacte est celui de la solidarité entre locataires en cas de défaillance financière d'un d'entre eux, en vue de la constitution d'une garantie, de l'entretien, des dégâts éventuels et de leur réparation. Un colocataire peut sortir du bail à tout moment, son remplaçant sera soumis aux mêmes règles.

E.D.

KOTS

Un bail « étudiant » très réglementé

Le kot obtient un régime spécifique. Un préalable pour en bénéficier sur une année de cours : produire une attestation d'inscription en bonne et due forme. Des mesures particulières sont prévues : ainsi, l'étudiant peut casser le bail à tout moment avec un préavis de deux mois mais aussi le versement d'une « pénalité » de trois mois de loyer. La règle vaut jusqu'au 15 mars, au-delà le renom pourrait en effet avoir pour but de ne pas payer les mois de vacances. Le kot pourra être sous-loué en cas de départ à l'étranger dans le cadre d'Erasmus. Aucune pénalité ne sera perçue dans plusieurs cas de figure : irrecevabilité de l'inscription, abandon d'études, décès d'un parent...

E.D.

DISCRIMINATION

Pas de contrôles « mystère »

Si le PS avait pu conduire la réforme à son terme, il aurait insisté sur la nécessité de lutter de manière accrue contre les discriminations au logement, notamment à travers des contrôles mystère pour déboucher les intérêts réels du bailleur, jusqu'à des amendes pour celui-ci. Le décret version MR-CDH ne va pas aussi loin. La nouvelle législation comprendra toutefois une liste fermée des informations que le propriétaire est autorisé à recueillir à propos d'un futur locataire : rémunérations, derniers loyers payés. Pas question par contre de fouiller dans le passé du cocontractant, de s'intéresser à ses origines, sa religion, sa culture...

Pour Valérie De Bue, l'avancée est réelle : les relations entre les cocontractants sont strictement balisées. Mais les socialistes ne sont pas satisfaits : « Cela reste insuffisant, c'est un gros manque de ce texte, déplore Christophe Collignon. Le décret est ici très déséquilibré, en faveur des propriétaires. »

E.