

ANNEXES – CADRE LÉGAL

ANNEXE 1

DÉCRET DU 15 MARS 2018 RELATIF AU BAIL D'HABITATION CHAPITRE VI - DU BAIL GLISSANT

ARTICLE 85

§1^{er}. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 1, 38°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant, ci-après dénommée « personne morale » ainsi qu'un modèle de bail glissant type.

§2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre contient, outre les mentions figurant à l'article 3 :

- 1° l'identité du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué ;
- 2° les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1^{er} afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale preneuse initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.

ARTICLE 86

§1^{er}. Une personne morale peut, avec l'accord exprès du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne dont elle est responsable du suivi.

§2. La personne morale assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un preneur principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le preneur principal et direct du bailleur. La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 87 et 88.

Par dérogation à l'article 49, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale. Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis sont atteints.

ARTICLE 87

§1^{er}. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 86, §1^{er}, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

§2. Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire, pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont

un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale preneuse du bail principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire. Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le preneur direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé.

ARTICLE 88

§1er. Les personnes morales effectuent un suivi social régulier du sous-locataire tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Préalablement aux échéances prévues à l'article 88, §2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les personnes morales peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints.

ANNEXE 2

5 JUILLET 2018. – ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT WALLON FIXANT LES ANNEXES POUR CHAQUE TYPE DE BAUX, LA LISTE DES TRAVAUX ÉCONOMISEURS D'ÉNERGIE ET LA LISTE DES PERSONNES MORALES AUTORISÉES À PRATIQUER LE BAIL GLISSANT EN EXÉCUTION DU DÉCRET DU 15 MARS 2018 RELATIF AU BAIL D'HABITATION (M.B. DU 03/10/2018, P. 75081)

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, les articles 3, §2, 21 et 85, §1er ;
Vu le rapport du 5 juillet 2018 établi conformément à l'article 3, 2° du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis 63.694/2 du Conseil d'État, donné le 25 juin 2018, en application de l'article 84, §1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Sur la proposition de la Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

ARTICLE 1

Les annexes pour chaque type de baux visés à l'article 3 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation sont fixées aux annexes 1 à 7 du présent arrêté.

ARTICLE 2

Les travaux économiseurs d'énergie visés à l'article 21 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation sont les travaux éligibles à l'octroi d'une prime au sens de l'article 6, §1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements.

ARTICLE 3

Les personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant visées à l'article 85, §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation sont :

- 1° les sociétés de logement de service public visées au chapitre 2 du Titre III du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- 2° les agences immobilières sociales et les associations de promotion du logement visées à l'article 191 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
 - 3° les centres publics d'action sociale ;
- 4° les centres de service social, les épiceries sociales, les restaurants sociaux, les services de médiations de dettes, les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les maisons d'hébergement de type familial, les abris de nuit, les service d'insertion sociale, les relais sociaux, les organismes socio-sanitaires privés des relais sociaux, les services et dispositifs d'accompagnements des violences entre partenaires et des violences fondées sur le genre, les services d'aide et de soins aux personnes prostituées, les maisons arc-en-ciel, les services de logement supervisés, les services de logements encadrés novateurs, les services résidentiels pour adultes, les services résidentiels pour jeunes, les initiative locale d'intégration des personnes étrangères et d'origine étrangère, les associations de santé

intégrée, les centres de planning, les conventions de revalidation fonctionnelle, les hôpitaux, les initiatives d'habitations protégées, les maisons de soins psychiatriques, les plates-formes de concertation en santé mentale, les services et réseaux agréés d'aide et de soins spécialisés en assuétudes, les services de santé mentale, agréés ou subventionnés en vertu du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé - Partie décrétable.

ARTICLE 4

Le présent arrêté entre en vigueur le 1er septembre 2018.

ARTICLE 5

La Ministre du Logement est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 5 juillet 2018.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,
W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,
V. DE BUE