

Mieux comprendre le mécanisme du Bail Glissant

1

LE PRINCIPE

Le bail glissant est un mécanisme qui facilite l'accès au logement aux personnes précarisées sur le plan financier et social, grâce à l'intervention d'un organisme chargé de l'accompagnement social de l'occupant d'un bien et de l'encadrement du processus. Il permet une phase transitoire d'apprentissage à la gestion autonome de l'occupant, tout en assurant une gestion locative sécurisée pour le propriétaire.



Le bail glissant est donc un contrat de bail de résidence principale conclu par un organisme accompagnant en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne avec qui elle pratique un accompagnement social personnalisé.

A l'issue de cet accompagnement social, si les objectifs de celui-ci sont atteints, le bail principal est cédé au sous-locataire, qui devient alors le preneur direct du contrat (locataire).

LES DEUX PHASES DU BAIL GLISSANT

1ÈRE PHASE :

LE CONTRAT DE BAIL GLISSANT ET L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Un accompagnement social personnalisé est réalisé durant la durée du bail glissant, suivant des objectifs précis spécifiés dans le contrat de bail. Ceux-ci visent notamment l'autonomie du sous-locataire et sa capacité à respecter les obligations liées à un contrat de bail.

2ÈME PHASE :

LE GLISSEMENT DU CONTRAT DE BAIL

Lorsque les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, le bail « glisse ». Le bail principal est alors cédé au sous-preneur qui devient le preneur principal et direct du bailleur. Les droits et obligations du locataire sont dès lors cédés automatiquement au sous-locataire.

Le mécanisme du bail glissant a pour objectif d'activer du logement privé pour le mettre à disposition d'un public précarisé, tout en gardant une gestion sécurisée du logement. Il a, par ailleurs, pour but de créer un accès au logement à long terme, contrairement aux solutions de « transit ». Enfin, son but est également de sensibiliser les propriétaires-bailleurs à la problématique de l'accès au logement pour les personnes plus précarisées. Le bail glissant favorise dès lors la mixité sociale, bonifie le parc immobilier et propose une participation citoyenne des propriétaires.

POUR LE SOUS-LOCATAIRE

Le bail glissant permet à un public précarisé d'accéder à un logement et de s'y maintenir, mais pas seulement. Pour le sous-locataire, il offre notamment les avantages suivants :

- ✓ Accompagnement spécifique, au-delà du logement, qui apporte une amélioration globale de la qualité de vie des personnes ;
- ✓ Stabilisation dans le parcours de vie des personnes ;
- ✓ Création d'une relation de confiance avec le bailleur ;
- ✓ Apprentissage de la gestion d'un logement et des droits et obligations qui découlent du contrat de bail ;
- ✓ Maintien des locataires dans le système contractuel classique.

POUR LE BAILLEUR

Du côté du bailleur, l'accompagnement transitoire garantit une gestion locative sécurisée et instaure progressivement une relation de confiance avec l'occupant du bien.

Les formalités administratives liées à la mise en location du logement sont également prises en charge par l'organisme accompagnant, le bailleur profitant ainsi d'un gain de temps important. Cela se traduit par la recherche d'un locataire, ainsi que la réalisation des différentes démarches administratives :

- ✓ Signature des contrats de bail ;
- ✓ Réalisation de l'état des lieux ;
- ✓ Constitution de la garantie locative ;
- ✓ Reprise des énergies ;
- ✓ Conclusion d'un contrat d'assurance incendie

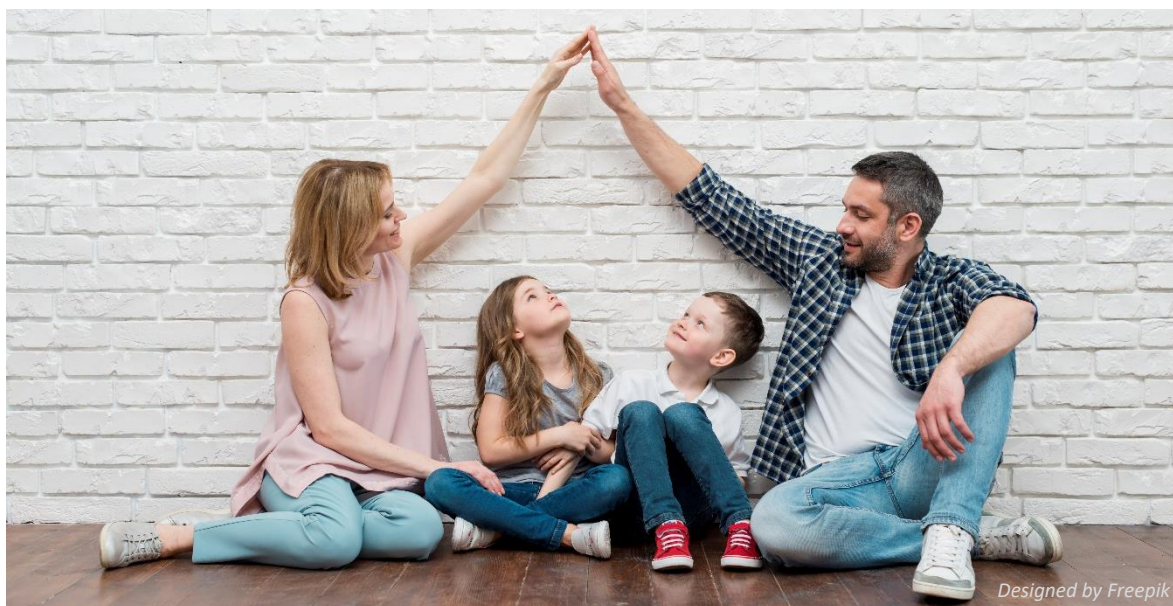
LE BAIL GLISSANT PROCURE AU PROPRIÉTAIRE DIFFÉRENTES GARANTIES



- ★ Le paiement du loyer en temps et en heure
- ★ Le bon entretien du logement
- ★ L'absence de vide locatif (couvert par l'organisme accompagnant).

Enfin, le bailleur bénéficie d'un avantage fiscal sous la forme d'une exemption du précompte immobilier (relatif au logement loué) pendant la durée du bail glissant.

Dans le cadre du bail glissant, l'organisme accompagnant met en place un accompagnement social avec le sous-locataire. Les objectifs de cet accompagnement sont fixés de commun accord entre l'organisme accompagnant et le sous-locataire, en ce compris un degré d'autonomie suffisant pour assumer des obligations liées à la bonne gestion d'un logement. Ils sont mentionnés dans le contrat de bail glissant et seront évalués à plusieurs reprises en cours de bail afin de voir si ce dernier peut ou non glisser au nom du sous-locataire.



A titre d'illustration, les objectifs de l'accompagnement social peuvent viser :

- La gestion budgétaire ;
- La gestion administrative ;
- La santé mentale / physique ;
- L'insertion professionnelle ;
- L'entretien du logement ;
- Les relations sociales.

Le sous-locataire met tout en œuvre afin d'atteindre les objectifs fixés, accompagné par l'organisme accompagnant.

NOTRE OBJECTIF

Que le ménage puisse se sentir bien dans son logement et respecter ses obligations locatives, mais également évoluer et dépasser ses difficultés.

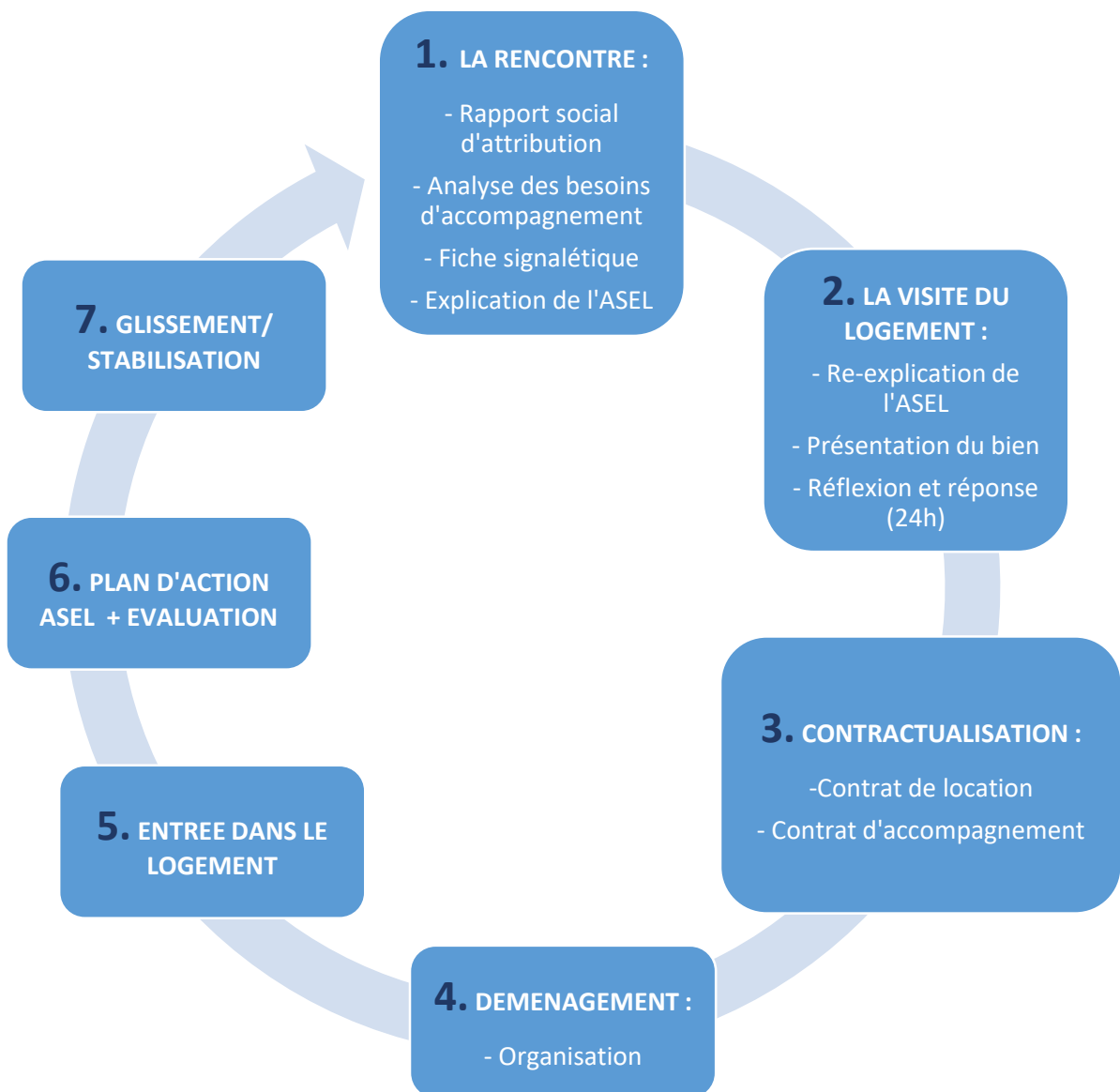
NOTRE PHILOSOPHIE DE TRAVAIL

Permettre au ménage de connaître les possibilités qui s'offrent à lui, d'en mesurer les conséquences et de lui laisser la liberté de choisir ce qui semble être bon pour lui, en lui amenant l'information, ainsi que le cadre de réflexion. Tout cela en respectant son intimité et sa gestion du temps, mais en y installant un canevas clair.

LES ÉLÉMENTS CLÉS D'UN ACCOMPAGNEMENT FRUCTUEUX

- La création du lien entre le bénéficiaire et l'accompagnateur social ;
- La relation de confiance ;
- L'adaptation de l'accompagnement social au bénéficiaire, mais aussi à chaque situation ;
- L'évolution des objectifs avec le temps.

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL EN LOGEMENT (ASEL)



LES PARTIES



Le contrat de bail glissant est un contrat tripartite entre :

- Le bailleur
- Le locataire (l'organisme accompagnant)
- Le sous-locataire (l'occupant du bien)

Il traite simultanément deux types de relations :

- **Un bail de résidence principale** entre le bailleur et l'organisme accompagnant (locataire).
- **Une sous-location** entre l'organisme accompagnant (locataire) et la personne bénéficiant de l'accompagnement social (sous-locataire).



S'il l'estime opportun, l'organisme accompagnant peut conclure des partenariats avec d'autres personnes physiques ou morales pour mener à bien ses missions. Dans ce cas, il en informe toutes les parties au contrat (bailleur et sous-locataire) et précise les missions de ce tiers.

DURÉE

Le contrat de bail glissant est prévu pour une durée d'un an, éventuellement renouvelable, sans dépasser une durée totale de trois ans.

En cas de glissement du bail, sa durée est automatiquement étendue à une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail glissant a été signé.

Si le bail ne glisse pas dans les trois ans qui suivent la conclusion du bail, suite à la non-atteinte des objectifs de l'accompagnement social, le bail s'éteint automatiquement à son échéance.



designed by freepik

GLISSEMENT

Le contrat de bail glissant contient une clause en vertu de laquelle l'organisme accompagnant (locataire) dispose du droit de céder ses droits et obligations au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur. Ainsi, aucun document ou contrat supplémentaire n'est nécessaire en vue de poursuivre un bail classique de résidence principale après glissement.

Si l'organisme accompagnant constate que les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail de résidence principale, le bail glisse. L'organisme accompagnant envoie alors un préavis par recommandé au bailleur signalant que les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, ainsi que la date à laquelle le glissement du bail va s'opérer.



Le glissement du bail a pour conséquence de mettre fin au régime du bail glissant et de s'aligner sur les règles régissant le bail de résidence principale. L'organisme accompagnant se retire alors du contrat et le sous-locataire devient le locataire principal.

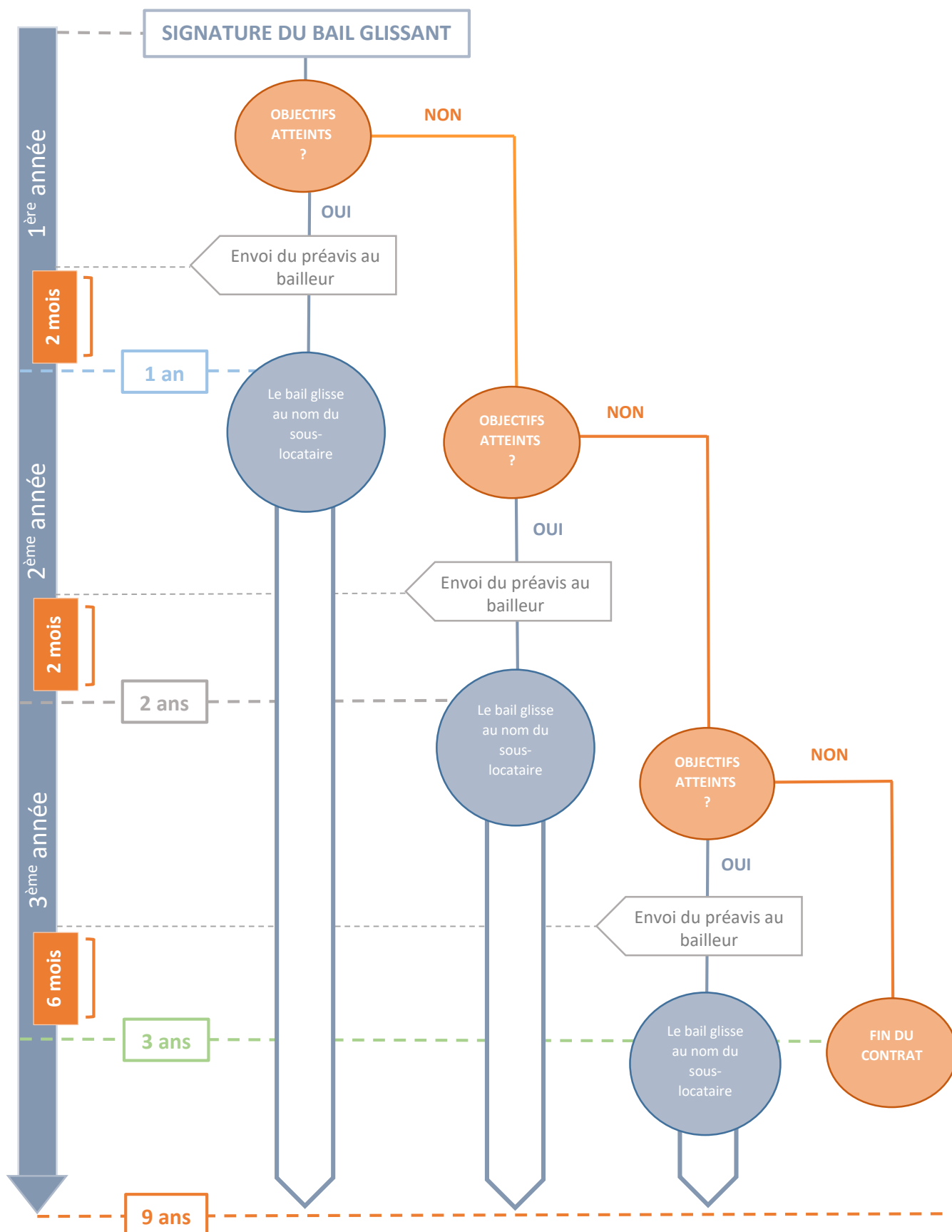
DÉLAIS POUR ENVOYER LE PRÉAVIS EN CAS DE GLISSEMENT



- 2 mois avant l'expiration de la 1ère année de bail
 - ➔ Glissement en fin de 1ère année de bail
- 2 mois avant l'expiration de la 2ème année de bail
 - ➔ Glissement en fin de 2ème année de bail
- 6 mois avant l'expiration de la 3ème année de bail
 - ➔ Glissement en fin de 3ème année de bail

Nous vous invitons également à consulter l'annexe 1 de la présente brochure qui reprend un extrait du « Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », concernant la thématique du bail glissant.

EVOLUTION DU BAIL GLISSANT DANS LE TEMPS



RÉSILIATION



Il peut être mis fin à un contrat de bail glissant suivant les modalités suivantes, qui varient si l'on se trouve avant ou après le glissement du contrat.

Avant glissement, le contrat est assimilé à un contrat de bail de courte durée, tandis qu'après glissement, on suit les règles classiques du contrat de bail de résidence principale.

AVANT GLISSEMENT

- **Par le bailleur**
 - **Délais** : après minimum 1 an de bail, pour occupation personnelle du bien, avec un préavis de 3 mois.
 - **Indemnités** : 1 mois de loyer
- **Par le locataire (l'organisme accompagnant)**
 - **Délais** : A tout moment, moyennant un préavis de 3 mois
 - **Indemnités** : 1 mois de loyer
- **Par le sous-locataire (l'occupant)**
 - Le sous-locataire ne peut mettre fin au contrat de bail glissant. En cas de difficulté, il en informe l'organisme accompagnant qui décidera de mettre fin ou non au contrat.

APRÈS GLISSEMENT

- **Par le bailleur**
 - **Délais** : Uniquement après la 3^{ème} ou la 6^{ème} année de bail, pour occupation personnelle, pour travaux ou sans raison, en respectant dans tous les cas un préavis de 6 mois.
 - **Indemnités** : Aucune, sauf si le contrat est résilié sans raison. Dans ce cas, une indemnité de 9 mois de loyer (pour une résiliation à l'expiration du premier triennat) ou de 6 mois de loyer (pour une résiliation à l'expiration du deuxième triennat) sera due.
- **Par le locataire (l'occupant)**
 - **Délais** : A tout moment, avec un préavis de 3 mois.
 - **Indemnités** : 3 mois de loyer, s'il quitte le logement durant la 1^{ère} année de bail. 2 mois de loyer, lors de la 2^{ème} année de bail. 1 mois de loyer, pour un départ lors de la 3^{ème} année de bail. A partir de la 4^{ème} année de bail, le locataire peut quitter le logement sans payer d'indemnités au bailleur, pour autant que le locataire ait bien respecté

LE BAILLEUR

Le bailleur est la personne (physique ou morale) qui met en location un bien immobilier moyennant un loyer mensuel.

La conclusion d'un contrat de bail glissant engendre les mêmes obligations générales pour le bailleur que dans le cadre d'un contrat de bail classique. Notamment, la mise à disposition du bien loué dans un bon état, la réalisation des réparations à charge du bailleur ou encore la garantie au preneur d'une jouissance paisible des lieux.

L'ORGANISME ACCOMPAGNANT (LOCATAIRE)

Le Gouvernement a arrêté la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant dans son arrêté du 05/07/2018, que nous vous invitons à consulter en annexe 2 de cette brochure. Parmi cette liste figurent, entre autres :

- **Les Associations de Promotion du Logement (APL)**
- Les Agences Immobilières Sociales
- Les opérateurs immobiliers publics (communes, CPAS)
- Les maisons d'accueil

Comme preneur principal au contrat de bail glissant, l'organisme accompagnant assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

LE SOUS-LOCATAIRE

Le bail glissant s'adresse à une population fragilisée éprouvant de réelles difficultés à vivre de façon autonome et pour laquelle un accompagnement social est nécessaire. Les personnes faisant partie de ce public-cible font face à une situation précaire qui peut se traduire sur le plan financier, social, santé (physique ou mentale), etc. Elles éprouvent, en conséquence, des difficultés à accéder et gérer un logement à long terme.



EXEMPLE

Il peut s'agir entre autres de personnes souffrant de problèmes de santé (assuétudes, handicap, santé mentale/physique), de victimes de violences conjugales, de sans-abris, d'anciens détenus, de mineurs émancipés, de migrants, ...

Le sous-locataire est tenu de remplir les obligations liées à toute location de logement, telles que les responsabilités financières (garantie locative, paiement des loyers) et la gestion de son logement en bon père de famille. Le sous-locataire met tout en œuvre en vue d'atteindre les objectifs visés par l'accompagnement social, fixés de commun accord avec l'organisme accompagnant, en ce compris un degré d'autonomie suffisant pour assumer des obligations liées à la bonne gestion d'un logement.

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