

Bruxelles encadre la colocation et le logement étudiant

■ Le gouvernement régional adopte des nouvelles dispositions relatives au bail.

Le gouvernement bruxellois a adopté jeudi, en première lecture, la réforme du bail à loyer. A la suite de la régionalisation de cette compétence initialement fédérale, la Région de Bruxelles-Capitale avait souhaité affiner sa législation afin de la faire mieux correspondre aux spécificités d'une grande ville. Le cabinet de Céline Fremault (ministre CDH en charge du Logement) confirme cette nouvelle étape qui doit aboutir à une mise en œuvre effective au début de l'an prochain, annonce-t-il. Afin de maintenir une continuité juridique dans ce domaine sensible, le bail proprement dit sera transposé sans gros changement dans la législation régionale. La réforme prévoit toutefois une série de dispositions spécifiques au marché locatif bruxellois.

1 La colocation est encadrée. N'obéissant pour l'heure à aucun cadre légal précis, la colocation, très fréquente à Bruxelles, n'est pas sans poser certains problèmes pratiques (un seul colocataire signataire du bail, départ anticipé d'un des colocataires, gestion complexe des dégâts locatifs éventuels, etc.). Dans l'optique de favoriser sécurité et souplesse, tant pour le bailleur que pour les locataires, la Région bruxelloise proposera la signature (non obligatoire) d'un "pacte de colocation" à joindre au bail. "Le texte de l'ordonnance laisse une place importante à la liberté des colocataires pour qu'ils définissent entre eux ce qu'ils comptent y mettre mais prévoit tout de même un contenu minimum", précise la ministre Céline Fremault. A savoir: la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs, et leur imputation sur la garantie locative, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et leur provenance, les questions relatives à

la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire."

Outre la formalisation de cette solidarité entre colocataires, l'ordonnance bruxelloise permettra à chacun d'entre eux de quitter le logement sans indemnités moyennant deux mois de préavis. Le locataire sortant ne sera cependant "délié de ses obligations qu'une fois qu'il aura trouvé un remplaçant accepté par le groupe restant". Ce dernier est libre de refuser mais, le cas échéant, le locataire en partance pourra partir sans indemnités après avoir démontré une recherche active d'un colocataire.

2 Un régime spécial pour le logement étudiant. C'est principalement la durée du bail qui est ici prise en compte. Le bail étudiant pourra courir sur une durée maximale de douze mois. "Ce qui permettra par exemple aux étudiants en Erasmus de s'inscrire dans des baux de moindre durée", indique Céline Fremault. Ce bail pourra

être renouvelé pour une durée d'un an et plus d'une fois "ce qui n'est pas possible actuellement". Le texte bruxellois offre par ailleurs la possibilité à l'étudiant – qui aurait par exemple échoué à un examen d'entrée – de résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée dans le logement.

3 La cession de bail et la sous-location seront désormais autorisées à Bruxelles. A moins toutefois d'être "écartées" explicitement par le bail. A défaut, la sous-location sera permise mais le bailleur aura la possibilité de s'y opposer dans les trente jours. Avec l'accord du bailleur, la sous-location totale d'un bien loué en résidence principale sera autorisée.

4 La résiliation des baux de courte durée facilitée. Aujourd'hui, les baux de courte durée ne peuvent être résiliés que moyennant le paiement de fortes indemnités (parfois le solde des

loyers prévus par le contrat). Le texte bruxellois introduit un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer afin "d'assouplir considérablement le régime".

La nouvelle ordonnance consacre encore la notion de bail glissant permettant à des associations de sous-louer des biens à destination de publics fragilisés. Elle jette également les bases juridiques d'une grille des loyers actuellement à l'étude et d'un bail type pour la Région bruxelloise.

M. Co.

La nouvelle ordonnance jette également les bases juridiques d'une grille des loyers actuellement à l'étude et d'un bail type pour la Région bruxelloise.