



Logement et pouvoir d'achat des travailleurs

*Guide pratique pour comprendre et
agir sur la crise du logement à Bruxelles*

FGTB de Bruxelles

34 boulevard de l'Empereur
1000 Bruxelles
Tél. 02 552 03 34
www.fgtbbruxelles.be

Centrale Culturelle Bruxelloise asbl

34 boulevard de l'Empereur
1000 Bruxelles
Tél. 02 552 03 65

Habiter Bruxelles asbl

34, boulevard de l'Empereur
1000 Bruxelles
Tél. 02 552 03 41
habiterbruxelles@fgtb.be

Avec le soutien du Centre d'Education Populaire André Genot
et du Service de l'Education permanente du Ministère de la Communauté française



PRÉCISION : HOMMES/FEMMES :

*Dans cette brochure, les références aux personnes
et fonctions au masculin visent naturellement
aussi bien les hommes que les femmes.*

Table des matières

| | | |
|------|---|----|
| I. | Avant-propos | 4 |
| II. | Le logement en crise | 6 |
| III. | Précarité et exclusion sociale | 11 |
| IV. | Le logement : un droit fondamental | 13 |
| V. | La loi du marché | 15 |
| VI. | La politique bruxelloise | 16 |
| VII. | Eléments pour une position de la FGTB de Bruxelles | 19 |
| | Notes | 21 |
| | ANNEXE 1 - Les instruments de la politique régionale | 22 |
| | LA S.L.R.B. | 22 |
| | LES S.I.S.P. | 22 |
| | LES A.I.S. | 23 |
| | LE FONDS DU LOGEMENT | 24 |
| | LA S.D.R.B. | 28 |
| | LES A.D.I.L. | 29 |
| | LES PRIMES À LA RÉNOVATION DE L'HABITAT | 30 |
| | ANNEXE 2 – 21 questions, 21 réponses relatives au contrat de bail à résidence principale | 34 |
| | Habiter Bruxelles asbl | 48 |

I. Avant-propos

Aujourd'hui, à Bruxelles, les prix du logement explosent. Pour toutes celles et tous ceux qui n'ont pu acquérir leur logement par le passé, il devient donc de plus en plus difficile de se loger décemment.

Dans un tel contexte, toute augmentation salariale, toute revalorisation d'allocation sociale, si difficiles à obtenir au demeurant, sont aussitôt "englouties" par ce qu'il faut bien appeler une nouvelle spéculation immobilière.

Pour la FGTB de Bruxelles, la présence et l'action syndicales ne se limitent pas aux entreprises : notre conception est celle d'un syndicalisme urbain, enraciné dans la cité. La solidarité entre les travailleurs implique la lutte pour le droit au logement et une large mobilisation contre le véritable "boomerang social" que constituent désormais la précarité et l'exclusion.

Le lien entre la lutte pour l'emploi / la sécurité sociale et le droit au logement nous paraît évident car le bien-être des travailleurs passe tout autant par de bonnes conditions de travail et une bonne sécurité sociale que par la qualité de leur logement. De mauvaises

conditions de logement et de travail ne présentent-elles pas, au fond, des risques identiques pour la sécurité, la santé et le bien-être des travailleurs ? Ce bien-être est aussi une question de pouvoir d'achat, qui dépend à la fois des revenus et des prix à la consommation. Or, les dépenses pour le logement représentent le plus gros poste de dépenses de la toute grande majorité des ménages.

L'amélioration des conditions de logement passe donc par l'amélioration du pouvoir d'achat, la revalorisation des revenus et des allocations sociales. Elle passe aussi par une politique publique ambitieuse, qui infléchisse le marché immobilier et, en ayant pris la mesure, réponde à la demande croissante de logements sociaux.

A noter : la production de logements neufs ou rénovés est également créatrice d'emplois dans un secteur aussi stratégique pour l'économie et l'emploi des Bruxellois que la construction.

La FGTB accorde le même intérêt au développement économique et social qu'à l'amélioration des conditions de travail des Bruxellois. Impliqués dans les

actions pour le droit au logement menées avec tous ceux, notamment dans le mouvement associatif, qui militent pour le développement social, nous entendons poursuivre notre engagement dans les luttes urbaines pour une meilleure qualité de vie dans notre ville-région.

Aujourd'hui, nous éditons ce petit guide pratique, qui permettra aux militants de mieux comprendre les enjeux politiques et syndicaux de ce droit fondamental, d'aider concrètement collègues, amis et camarades à y faire face par des fiches techniques et des réponses concrètes aux questions qui se posent à chacun et, enfin, de mieux connaître Habiter Bruxelles, le service logement-surendettement de la FGTB.

Bonne lecture !

Philippe Van Muylder,
Secrétaire général

II. Le logement en crise

Six Bruxellois sur dix louent leur logement (59%) : deux fois plus qu'en Flandre et en Wallonie. Ce sont essentiellement des jeunes, des travailleurs sans emploi et des ménages à revenu modeste, de moins de 1.000 €.

Or, le logement traverse, à Bruxelles, une crise sans précédent. Finis, les loyers pas trop chers dans le centre ville, hier encore véritable *refuge* pour les plus démunis ! Si vous ne pouvez consacrer 500 à 600 € à la location d'un appartement "deux chambres", vous risquez de rencontrer de sérieux problèmes pour trouver à vous loger correctement.

La flambée des loyers, au cours de ces dernières années (40% en trois ans), a provoqué une profonde crise sociale.

Une part de plus en plus importante du revenu des Bruxellois est absorbée par le paiement du loyer, jusqu'à 60% et plus, laissant bien peu d'argent pour vivre encore décemment.

Il en va de même pour la vente des maisons d'habitation et des appartements : 36 à 40% d'augmentation des prix en 5 ans. Il n'est plus rare de voir des maisons en vente à plus d'un million d'€. Un immeuble à rénover de 120 m² se vend, aujourd'hui, à près de... 300.000 €.

| LES LOYERS À BRUXELLES | | |
|-------------------------------|--|--|
| Nombre de chambres | Loyers mensuels moyens des logements (selon le niveau de confort) | |
| | Communes de la 1^{re} couronne | Communes de la 2^e couronne |
| 0 chambre | 277 à 410 € | 422 à 509 € |
| 1 chambre | 355 à 493 € | 470 à 613 € |
| 2 chambres | 452 à 550 € | 642 à 636 € |
| 3 chambres | 535 à 585 € | 750 à 1265 € |
| 4 chambres et + | 712 à 876 € | 750 à 1265 € |

Source : Observatoire des loyers, 2005.

Pourquoi une telle flambée des prix ?

“Le Belge a une brique dans le ventre”. Au-delà de cet adage populaire, il est légitime que chacun cherche à garantir son avenir, surtout si l’avenir des pensions s’obscurcit. Cela se traduit, entre autres, par la volonté d’acquérir son propre logement. On doit considérer toutefois que la volonté de devenir propriétaire-occupant ne joue qu’**un rôle limité** sur la hausse des prix, même si la chute des taux d’intérêt des emprunts hypothécaires et l’attrait retrouvé de la vie en ville ont poussé davantage de ménages à acquérir un logement à Bruxelles.

En réalité, autres sont les acteurs de la spéculation : il s’agit des promoteurs immobiliers, de particuliers fortunés, de grandes sociétés belges et multinationales, de fonds de pension,... Ils ont trouvé dans l’acquisition de logements et de bureaux un mode de placement de leur argent qui est devenu plus intéressant, aujourd’hui, que les autres formes de placement offertes par les services bancaires ou la bourse : la valeur de revente des immeubles reste croissante, leur mise en location est redevenue suffisamment lucrative et le régime fiscal est très favorable.

En outre, la position stratégique de Bruxelles, comme capitale européenne, assure une présence de plus en plus nombreuse de fonctionnaires et de cadres internationaux, dont les revenus – élevés – poussent bien sûr fortement le marché à la hausse.

Bref, de plus en plus de biens immobiliers se vendent et s’achètent à Bruxelles. Les surenchères des uns et des autres font grimper les prix. Les anciens propriétaires font des bénéfices considérables à la revente d’immeubles qu’ils ont bien souvent négligés durant des décennies ; et les nouveaux propriétaires veulent “évidemment” répercuter les coûts d’achat et de rénovation *sur les loyers*, pour rentabiliser au mieux leurs investissements.

Si ce mouvement spéculatif est très favorable aux investisseurs et aux propriétaires, il est terriblement dommageable à la majorité des travailleurs bruxellois qui voient, depuis des années, leur emploi se précariser, leur pouvoir d’achat diminuer et leur loyer... augmenter !

La timide liaison des allocations sociales au bien-être et l’insuffisante prise en compte de la hausse des loyers dans l’adaptation des salaires au coût de la vie rendent l’accès au logement de plus en plus difficile. Au cours de ces vingt

dernières années, les minima sociaux ont enregistré un net recul par rapport au revenu moyen et les loyers ont augmenté beaucoup plus vite que les allocations sociales. Le résultat de cette évolution est une perte importante du pouvoir d'achat des chômeurs, des pensionnés, des minimexés et des invalides.

On assiste ainsi à un **“divorce entre l'évolution des revenus disponibles des ménages, d'une part, et l'évolution des prix du logement, tant locatifs qu'acquisitifs, sur le marché immobilier, d'autre part”** ¹.

Dans ces conditions, les familles à revenus modestes, quand elles cherchent un logement, se trouvent contraintes à déterminer leur choix *sur le seul critère du prix*, au détriment de la conformité du logement à leurs besoins, de son confort et de son environnement. En désespoir de cause, les familles les plus démunies sont amenées à accepter “n'importe quoi” : un logement exigu ou un taudis, aux conditions fixées par le propriétaire.

Mais la crise du logement affecte *aussi* les ménages à revenu moyen : ce ne sont pas les seuls allocataires sociaux et travailleurs sans emploi qui font les frais de la hausse des loyers. Les travailleurs actifs se trouvent souvent dans l'impossibilité de se loger convenablement. Plus de 50% des locataires

bruxellois consacrent 40% à 60% de leur budget à se loger ².

Mais parlons *chiffres* (cf. *tableau ci-contre*). Quand le budget familial est amputé du loyer, cela se répercute sur les autres postes et toute autre dépense imprévue, comme une hospitalisation, devient rapidement insupportable. Il arrive que des retards de paiement de loyers conduisent à l'expulsion. Enfin, il faut savoir que dans le phénomène de surendettement que connaissent un nombre grandissant de ménages, l'arriéré de loyer, charge *eau-gaz-électricité* comprise, est devenu l'une des principales causes des dettes, avec les soins de santé.

On notera, en outre, combien **les fins de bail sont devenues des moments d'angoisse et d'incertitude**. Les bailleurs en profitent souvent pour réévaluer le loyer à la hausse. Ils peuvent en fixer librement le nouveau montant. Compte tenu du déséquilibre entre l'offre et la demande, le plus souvent, le locataire n'a plus qu'à s'exécuter ou... à plier bagage.

D'autres contraintes compliquent les choses pour les candidats locataires : ce sont les exigences de certains bailleurs qui ont pour effet un “tri” social des locataires, sur base du revenu. Le candidat à la location, en plus de devoir immobiliser l'équivalent de trois mois de loyer en caution, doit très souvent prouver qu'il

| SALAIRES MINIMUM ET MINIMA SOCIAUX | |
|--|----------------------------|
| Salaire minimum garanti ouvrier | 1234,20 € à 1283,34 € |
| Pensionnés | Source ONP 05/06 |
| - veufs/veuves | 852,71 € |
| - isolés | 866,33 € |
| - ménages | 1082,85 € |
| - GRAPA (revenu garanti) isolés | 686,24 € |
| - GRAPA cohabitants | 457,49 € |
| Allocations de chômage | |
| - chefs de ménage | 894,92 à 1.046,24 € |
| - isolés | 751,66 à 1.046,24 € |
| - cohabitants | 563,68 à 959,14 € |
| - cohabitants (forfait) | 379,02 € |
| Jeunes chômeurs en allocation d'attente | 224,9 à 872,04 € |
| Allocation de maladie ou d'invalidité | Chiffre INAMI 09/06 |
| - chefs de ménage | 1.027,26 € |
| - isolés | 828,36 € |
| - cohabitants | 735,28 € |
| Revenu d'intégration sociale (ancien minimex) | |
| - cohabitants | 417,07 € |
| - isolés | 625,60 € |
| - personne avec charge de famille | 834,14 € |

dispose de ressources suffisantes en fournissant copie de plusieurs documents relevant de sa vie privée : fiches de salaire récentes, contrat de travail, etc. **Les discriminations sont pratique courante** : on refuse de louer aux chô-

meurs, aux minimexés, aux personnes d'origine étrangère !

Pour bon nombre de travailleurs bruxellois, cette crise du logement a pour conséquence directe un appauvrisse-

ment de la famille, l'occupation d'un logement inadapté ³, et finalement une plus grande instabilité de vie ⁴. Pour la Région, elle a pour conséquence **une augmentation considérable de la demande sociale de logements** : un Bruxellois sur deux se trouve aujourd'hui dans les conditions permettant de demander un logement social. Or, l'offre publique de logements sociaux ou moyens reste très faible à Bruxelles : seulement 9% du total des logements bruxellois, dont un bon nombre hors d'usage faute de rénovation et/ou d'entretien. Par comparaison, il représente 17% en France, 26% en Allemagne, **36%**

en Grande-Bretagne et aux Pays-Bas... Environ 30.000 ménages bruxellois ont introduit une demande de logement social qui, à ce jour, reste insatisfaite.

Trente mille, c'est aussi l'une des estimations que l'on peut faire du nombre de logements laissés à l'abandon par leurs propriétaires ou qui, situés au-dessus d'un commerce, ont été privés de porte d'accès ⁵.

Contrairement à d'autres grandes villes, Bruxelles n'est pas confrontée à une pénurie de logements. *Si on en a les moyens*, on peut bien mieux s'y loger qu'à Londres ou à Paris. Le vrai problème, c'est que les revenus des Bruxellois, particulièrement bas, ne leur permettent plus d'**accéder** au marché du logement...

III. Précarité et exclusion sociale

L'exclusion sociale est, avant tout, une question de manque de revenus, d'insuffisance de pouvoir d'achat. Les exclus sont des travailleurs, dépossédés d'un certain nombre de droits sociaux et de certaines formes de solidarité sociale.

Le chômage et la crise du logement sont des facteurs majeurs d'exclusion. Ils ont un impact direct et certain sur l'accès aux droits essentiels en matière d'éducation, de culture, de soins de santé, de justice.

Cela signifie concrètement que la lutte contre l'exclusion doit s'attaquer aux manques qui la produisent : elle ne peut se limiter à quelques actions sociales dispersées. Aussi indispensables soient-elles, les actions d'insertion sociale ne parviennent qu'à limiter les dégâts humains de l'exclusion. Les problèmes fondamentaux demeurent le chômage, l'insuffisance des revenus et l'affaiblissement de la protection sociale.

De nos jours, le logement n'est plus un simple abri : il est une condition fondamentale d'intégration sociale parce qu'il est, en quelque sorte, une "base stratégique" sans laquelle les êtres humains ne peuvent se projeter dans l'avenir.

Sans logement, il est difficile, voire impossible d'envisager l'insertion professionnelle des travailleurs sans emploi. De même, on ne peut lutter efficacement contre l'échec scolaire si l'on ne prend pas en considération les conditions d'exiguïté ou d'insalubrité du logement. Un logement exigü, n'offrant pas toutes les conditions de sécurité et d'hygiène, aura des conséquences nuisibles sur la santé et le bien-être de ses habitants. Il en va ainsi des maladies et des allergies provoquées par des problèmes d'humidité et par l'utilisation de certains matériaux, de l'intoxication au plomb des anciennes peintures, de l'intoxication au CO, etc. Enfin, l'exiguïté et le manque de confort sont également des causes de troubles psychologiques.

Les conditions de vie dans un logement sont indissociables de son environnement et de la qualité de vie dans l'espace résidentiel (l'habitat) : un quartier où se concentre la misère rend le sentiment d'appartenance à ce quartier insupportable pour ses habitants. Si le quartier est parsemé d'immeubles à l'abandon, s'il est sale et mal éclairé, s'il manque d'équipements collectifs et d'espaces de jeux, si les adolescents s'y ennuiant, il va générer l'insécurité et le

vandalisme et toute vie sociale y deviendra précaire, voire inexistante...

Ces constats font bien apparaître que le logement et l'espace résidentiel sont des lieux de socialisation importants et des indicateurs majeurs et objectifs des différences et des discriminations sociales.

IV. Le logement : un droit fondamental

En 1994, un nouvel article 23 a été intégré dans la Constitution belge, portant sur les droits économiques et sociaux. Le droit au logement y est formulé en ces termes : *“chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent”*.

Cela signifie que le logement doit être conforme aux normes minimales de sécurité et d'hygiène, qu'il doit être adapté à la taille du ménage, à sa capacité financière, à l'âge ou à un handicap éventuel.

Le droit au logement se trouve inscrit également dans de nombreuses déclarations et conventions internationales.

En ce qui concerne le droit belge, le droit au logement trouve son ancrage dans la ligne des droits de l'homme dits *de la seconde génération*, consacrés aux droits économiques, sociaux et culturels. Selon les termes de l'article 23 de la Constitution, il est nécessaire d'assurer à chacun les moyens de mener une vie conforme à la dignité humaine. Il peut se définir comme **le droit de chacun d'être attaché à un lieu de vie**, ce qui comporte plusieurs dimensions :

- > **un attachement matériel** : la possibilité d'accéder à un logement et de s'y maintenir (de s'y stabiliser) ;
- > **un attachement symbolique** : la possibilité de s'investir dans un lieu de vie ;
- > **un attachement familial** : la possibilité de vivre avec sa famille dans un lieu adapté ;
- > **un attachement social** : la possibilité de reconnaissance, par la collectivité, de sa présence en son sein ;
- > **un attachement administratif** : la possibilité de reconnaissance par l'autorité publique et le bénéfice effectif des droits qui s'y rattachent.

Ainsi défini, le droit au logement se développe à trois niveaux :

- > tout d'abord, le droit au logement reconnaît réellement à l'individu les droits inhérents à sa domiciliation : c'est le **droit à la résidence** ; certes, la domiciliation ne constitue pas, en soi, une condition d'exercice d'un droit, mais, concrètement, l'absence d'inscription sur les registres de la population, faute de domicile, entraîne -par exemple- l'impossibilité matérielle de voter, de bénéficier de l'assurance-chômage, etc. ;
- > ensuite, le logement assure à l'individu un cadre de vie intérieur, pour lui

et sa famille : c'est le **droit au logement** au sens strict ;

> enfin, il permet à l'individu de jouir d'un cadre de vie et d'un environnement social : c'est le **droit à l'habitat**.

Les juristes définissent plus simplement ce que le Conseil d'Etat qualifie de "*la plus basse norme d'habitabilité admise à notre époque*", c'est-à-dire les qualités minimales du droit au logement, à savoir : un logement compatible avec les ressources de son occupant, un logement salubre, un logement familial, un logement stable.

A l'inverse de nombreux textes internationaux, la Constitution belge ne se borne pas à dire que les pouvoirs publics s'engagent "*à mettre en œuvre*" le droit au logement mais qu'ils doivent le **garantir**. Ils sont chargés, désormais, de déployer, à moyen et à long terme, les politiques aptes à rencontrer cet objectif fondamental. Fameux défi...

V. La loi du marché

Malgré cette consécration du droit au logement par la Constitution belge, les objectifs visés sont évidemment loin d'être atteints. En fait, le logement est également reconnu... comme un bien économique, soumis au **droit de la propriété privée**. Les volontés politiques visant à assurer le droit au logement se heurtent ainsi aux lois du marché de l'immobilier. Comme il se conçoit dans le système libéral, le logement est un objet de *placement* et de *spéculation*.

Certes, il existe tout un dispositif législatif pour protéger le logement familial. Par exemple, pour contrer certaines formes de spéculation foncière consistant à laisser pourrir des bâtiments, la loi Onkelinx donne la possibilité aux bourgmestres de réquisitionner les immeubles laissés à l'abandon, pour les remettre en location. Dans la réalité, cette loi n'est pas appliquée, entre autres parce qu'elle se heurte, précisément, au droit de la propriété et à l'*idéologie* qui lui est associée.

En l'absence d'un encadrement législatif efficace du marché locatif, la loi de l'offre et de la demande laisse l'initiative au seul marché et entretient la hausse du coût du logement. Le logement est donc *un produit économique de première nécessité*

dont le prix n'est soumis à aucun contrôle : c'est le marché de l'offre et de la demande qui fixe les montants du loyer, les propriétaires pouvant demander le prix qui leur convient. Et, bien sûr, il n'est pas rare que les immeubles mis en location ne respectent pas les conditions ni les normes minimales requises. Ce sont, en fin de compte, les conditions économiques, celles du marché locatif et du pouvoir d'achat, qui déterminent les conditions de ce fameux droit au logement.

En vingt ans, nous sommes passés d'une gestion patrimoniale à une *financiarisation* du logement. Auparavant, la stratégie des propriétaires consistait, en somme, à accumuler du patrimoine, à capitaliser sur le long terme. Aujourd'hui, c'est le souci de rentabilité immédiate qui prévaut : le loyer doit être suffisamment rémunérateur pour "tenir la comparaison" avec d'autres types d'investissement ; sinon, les propriétaires vendent leur patrimoine immobilier et placent leur argent ailleurs. Ou inversement, comme c'est le cas actuellement, face à la médiocrité des performances boursières, l'immobilier sert de valeur refuge et dope le marché locatif. Ceux qui ont une épargne importante investissent alors dans le logement, pour obtenir de substantiels revenus locatifs...

VI. La politique bruxelloise

En Belgique, la politique du logement est une matière dévolue aux *Régions*. Le gouvernement fédéral est néanmoins compétent pour les questions liées aux loyers, aux baux locatifs et à la fiscalité.

Avec l'*emploi*, le gouvernement bruxellois a fait du logement **une priorité majeure** de législature. Les principaux leviers publics d'intervention sont la réglementation du marché locatif, la construction et la rénovation de logements ainsi que les aides aux familles pour l'accès au logement (*NB : les principaux instruments de la politique régionale sont détaillés dans les fiches techniques en annexe*).

Le Code du logement

La crise du logement et les difficultés financières acculent les candidats-locataires à prendre le logement le moins cher, au détriment de la qualité. Cela fait l'affaire de certains propriétaires peu scrupuleux et des marchands de sommeil. Pour lutter contre ces pratiques, la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée, le 17 juillet 2003, d'un *Code du logement*.

Un service d'inspection régionale a été créé pour veiller au respect des normes

de sécurité et de salubrité. Il peut obliger les propriétaires à effectuer des travaux de rénovation. En cas d'infraction, il peut imposer des amendes administratives, voire faire apposer des scellés sur les logements les plus dangereux. En outre, les propriétaires ont l'obligation d'attester la conformité des logements de moins de 28 m², avant de les mettre en location.

L'accroissement de l'offre de logements gérés ou encadrés par les pouvoirs publics

Au cours de la législature 2004-2009, le Gouvernement s'est engagé à accroître le parc public de logements de 5.000 unités via la mise en œuvre de son **Plan régional du logement** (3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens). 2/3 des budgets nécessaires à la création de ces 5.000 logements sont d'ores et déjà inscrits au budget régional. L'inauguration de 679 nouveaux logements est annoncée pour 2007.

33 sociétés immobilières de service public (SISP) gèrent, à Bruxelles, environ 38.000 logements sociaux. Les communes et les CPAS possèdent éga-

lement un patrimoine immobilier et mettent en location des logements à prix modéré et des logements d'urgence (logements "de transit"). Certaines communes ont créé des régies foncières. Dans le cadre, notamment, des opérations de rénovation des quartiers populaires (les contrats de quartier), elles peuvent réquisitionner les logements laissés à l'abandon, les rénover et les mettre en location.

Les moyens alloués au **Fonds du logement**, aussi bien pour les opérations de prêt social que pour l'aide locative, permettent de consentir chaque année 660 prêts à des particuliers.

Une attention particulière doit être prêté aux outils de socialisation du parc immobilier que constituent les **agences immobilières sociales**, qui mettent en location environ 1.200 logements, appartenant à des propriétaires privés, à des conditions proches de celles du logement social. En 2006, le budget des Agences Immobilières Sociales a été augmenté de 33%, pour répondre à l'objectif inscrit dans la déclaration gouvernementale de doubler le nombre de logements gérés dans ce cadre, d'ici à la fin de la législature.

Le *Code du logement* instaure également un droit de gestion publique des logements abandonnés : lorsque des

logements sont inoccupés, lorsqu'ils n'ont pas fait l'objet des travaux nécessaires, lorsqu'ils sont déclarés inhabitables, la commune, le CPAS, une régie publique propose – et s'il le faut impose – au propriétaire de gérer son bien à sa place, d'y faire les travaux nécessaires et de le mettre en location pour une durée de 9 ans.

La rénovation du patrimoine social existant est poursuivie et intensifiée

En 2006, un nouveau programme quadriennal devrait permettre de poursuivre la rénovation des logements sociaux déjà existants, entamée dans les programmes précédents. La priorité de ce plan repose sur les aménagements permettant des économies d'énergie, en particulier les investissements dans les installations de chauffage, et sur la réaffectation des logements sociaux inoccupés.

Les aides financières aux ménages

> **Les ADIL** (Allocations Déménagement Installation Loyer) permettent à des ménages à faibles revenus de quitter un logement insalubre ou inadapté pour un logement salubre ou adapté.

> **Le Fonds du Logement des Familles nombreuses** octroie deux types d'aide financière sous condition : des prêts pour constituer la garantie locative, à rembourser en 18 mois, et des prêts hypothécaires à des taux avantageux pour les ménages à bas et moyens revenus, pour l'acquisition de leur logement.

> **La Société de développement régional de Bruxelles (SDRB)** a pour mission d'acquérir et de rénover des logements en partenariat avec le privé, pour les vendre à des ménages à revenus moyens, à des prix avantageux.

Les initiatives de solidarité en faveur des locataires

Enfin, la Région apporte un soutien financier à diverses associations ayant pour objectif de soutenir les locataires dans la médiation de dettes, de permettre aux habitants des grands ensembles de participer activement à des initiatives fondées sur la solidarité et de rencontrer leurs besoins (écoles de devoirs, lavoirs sociaux, activités socio-culturelles diverses,...) ou encore d'offrir aux Bruxellois une gamme variée de services visant à répondre à leurs attentes en tant que locataires (recherches, débats, permanences juridiques, mise à disposition d'appartements supervisés,...).

VII. Éléments pour une position de la FGTB de Bruxelles

La crise du logement, qui place un nombre croissant de travailleurs dans l'incapacité de se loger convenablement à Bruxelles, est causée *d'une part* par la faiblesse des revenus du travail et, *d'autre part*, par le libre champ laissé à la spéculation immobilière.

A Bruxelles, mais aussi ailleurs dans le pays, les (modestes) augmentations de salaire obtenues par les travailleurs dans les entreprises, et les (timides) revalorisations des allocations sociales sont de plus en plus vite englouties par cette flambée des loyers. Dans un tel contexte, la précarité du plus grand nombre contribue à l'enrichissement de quelques-uns.

Pour la FGTB, il faut travailler dans deux directions complémentaires : d'une part augmenter les bas salaires (et revaloriser les minima sociaux, pour assurer leur liaison au bien-être) ; d'autre part, mener des politiques cohérentes au niveau régional et fédéral, qui cassent la spirale spéculative immobilière. *L'exercice d'un droit constitutionnel aussi fondamental que le droit au logement ne peut plus dépendre d'une politique de prix aussi libérale.*

Pour ce faire, il faut mobiliser un ensemble de mesures :

1. La mise sur le marché par les pouvoirs publics d'une offre croissante et massive de logements à prix modéré :

- > construction et rénovation de logements sociaux et moyens, avec pour ambition minimale les 5.000 logements promis par le Gouvernement bruxellois ;
- > développement des Agences immobilières sociales ;
- > réhabilitation des logements inoccupés, notamment situés au-dessus d'un commerce (rue Neuve,...) ;
- > mobilisation en faveur du logement social et moyen des réserves foncières publiques et privées (immeubles et terrains inutilisés), en usant notamment des pouvoirs de préemption et de la gestion publique des logements à l'abandon.

2. La régulation du marché immobilier :

- > obligation générale de conclure des baux écrits et enregistrés ;
- > objectivation des loyers proposés par les propriétaires privés ;
- > politique fiscale plus juste, qui pénali-

se la spéculation (taxe sur les plus-values), qui taxe les revenus réels de la propriété (et non plus leur estimation fictive via l'actuel "Revenu cadastral"), qui privilégie les propriétaires pratiquant des loyers *normaux* et entretenant correctement leur bien,...

- > application effective des mesures de réquisition prévues par la loi du 12 janvier 1993 ou de toute disposition nouvelle équivalente ;
- > mise en place, à moyen terme, de deux mécanismes inséparables : un système efficace de contrôle des loyers et l'attribution d'une allocation de loyer ;
- > instauration d'un véritable "permis locatif".

3. Le soutien à l'accès au logement :

- > lutte contre les discriminations raciales, via la mise en œuvre des tests de situation ⁶ ;
- > recentrage sur les seuls propriétaires-occupants du bénéfice des déductions d'impôts pour les emprunts hypothécaires ;
- > aides à l'accès à la propriété pour les bas revenus, notamment via les prêts à taux réduit aux familles et la mise en vente par la Société de développement régional de logements à prix modéré ;
- > constitution d'un fonds de garantie locative, permettant aux ménages à

bas revenu de constituer une caution de 3 mois de loyer ;

- > stabilisation des initiatives associatives, dans le cadre des dispositifs d'insertion par le logement et de cohésion sociale ;
- > création de nouveaux logements de transit pour les familles en situation de crise.

4. La réduction du coût de l'énergie et des charges locatives qui pèsent également de plus en plus lourd dans le revenu des ménages :

- > abaissement à 6% de la TVA sur l'eau, le gaz et l'électricité, qui ne sont pas, à tout le moins, des produits de luxe (mais sont taxés, aujourd'hui, à 21%...) ;
- > lutte contre les coupures de gaz et d'électricité ;
- > mise en œuvre effective d'un plan KYOTO d'alliance emploi-environnement-logement, que le Gouvernement régional s'est engagé à mettre en œuvre, sur base des propositions de la FGTB, et qui vise à accroître le rendement énergétique du bâti bruxellois (isolation thermique, systèmes de chauffage performants,...) dans le triple but de réduire la facture énergétique des Bruxellois, de diminuer la pollution atmosphérique et de relancer l'emploi dans le secteur de l'éco-construction.

Notes

1. “Droit au logement. Proposition pour une régulation publique du marché immobilier résidentiel”, Gauche 21, février 2006.
2. “Observatoire des loyers 2005”, Marie-Laurence DE KEERSMAECKER, Observatoire régional de l’habitat.
3. 43% des couples avec enfants, disposant de revenus moyens vivent dans un logement surpeuplé (in Observatoire des loyers 2005, op. cit.).
4. 37% des locataires veulent déménager dans l’année (Observatoire ..., op. cit.).
5. Observation faite sur base de l’absence de consommation d’eau courante.
6. Comme pour l’emploi, un test de situation, dans la matière de l’accès au logement, est une opération de contrôle qui repose sur une mise en scène : un candidat, qui est en fait un inspecteur, sollicite un logement auprès d’un propriétaire, dont on examinera le comportement au regard de la législation anti-discrimination. Les tests de situation ont été rendus possibles par la loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination. Le Premier Ministre fédéral, Guy Verhofstadt, a tout fait pour que ne paraisse jamais l’Arrêté d’application de cette mesure (voir, à ce propos, une carte blanche de la FGTB de Bruxelles dans le journal Le Soir du 10 juin 2005).

Annexe 1 – Les instruments de la politique régionale

La S.L.R.B.

La Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est le service public chargé de promouvoir le logement social à Bruxelles. Elle assure la tutelle et le financement des sociétés immobilières de service public (SISP, voir ci-dessous). En outre, elle dispose d'un service d'information et de documentation relatif au logement en région bruxelloise.

Les S.I.S.P.

Plus ou moins 38.000 logements sociaux sont gérés par 33 Sociétés Immobilières de Service Public (S.I.S.P.). Celles-ci soit sont gérées par des administrateurs nommés par le Conseil Communal, soit sont des coopératives de locataires. Pour obtenir un logement social, le candidat locataire doit au préalable être inscrit auprès d'une de ces sociétés de logement social.

Depuis 2003, le candidat locataire peut, en une seule démarche, étendre sa candidature à toutes les sociétés de son choix, et ceci sans limitation.

Les 5 conditions d'admission

1. Le candidat locataire (ou l'un des membres de son ménage) ne peut être propriétaire d'un bien immobilier. Si le candidat locataire a fait une fausse déclaration, sa demande est aussitôt annulée et radiée.
2. Les revenus nets imposables annuels ne peuvent dépasser :
 - pour un candidat vivant seul : 18.144,60 €
 - pour un ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un seul revenu : 20.160,67 €
 - pour un ménage de deux revenus ou plus : 23.040,80 €.

Ces montants sont augmentés de 1.728,06 € par enfant à charge et de 3.456,12 €. Ils sont réajustés annuellement.

3. L'absence de contentieux : si le candidat locataire a déjà été locataire d'un logement social, il doit avoir rempli toutes ses obligations (paiement des loyers mais aussi des *charges locatives*) pour pouvoir à nouveau solliciter un autre logement social ;
4. Si le candidat locataire est de nationalité étrangère, au moins une per-

sonne de son ménage (qui n'est pas un enfant à charge) doit être inscrite au registre de la population ou au registre des étrangers ou détenir un document attestant qu'une demande de régularisation a été introduite. Si cette condition n'est pas remplie, le candidat peut toutefois s'inscrire sur une liste *B* qui lui permettra de faire valoir ses points de priorité d'ancienneté lorsque sa situation sera régularisée (voir ci-dessous).

4. une seule inscription par ménage : toute personne ne peut faire partie que d'un seul ménage candidat locataire. Cela signifie qu'une personne ne peut être à la fois candidate dans deux compositions de ménage.

Toutes les attributions de logement se font sur base d'une liste où chaque candidat locataire est classé en fonction de son nombre de points de priorité. Les points de priorité sont attribués en fonction de l'ancienneté de la demande, de la composition du ménage, de l'âge des candidats, etc. Toutes les attributions doivent être avalisées par le (la) délégué(e) social(e), employé(e) de la SLRB détaché(e) dans la SISP.

Les A.I.S.

Les Agences Immobilières Sociales sont des asbl qui prennent en gestion des logements de propriétaires privés pour les mettre à disposition de personnes qui disposent de revenus modestes. Reconnues à Bruxelles depuis fin 1998 et subsidiées par la Région bruxelloise, les AIS constituent un intermédiaire entre propriétaires et locataires disposant de faibles revenus. Elles offrent aux propriétaires une gestion locative sans risque, dans le cadre d'une location avec accord de sous-location.

En effet, les propriétaires sont assurés du paiement du loyer même si le locataire a du retard ou que le logement n'est pas occupé. Les AIS s'engagent à remettre le logement en état, à faire souscrire une police d'assurance-incendie par le locataire, à faire un état de lieux d'entrée et de sortie et à remettre le bien en état au terme du bail. En contrepartie de ces services rendus au propriétaire, celui-ci accepte de louer son bien à un loyer inférieur à celui du marché, ne pouvant pas dépasser des plafonds définis par arrêté du Gouvernement. Quant aux locataires, ils sont assurés de disposer d'un logement décent avec un loyer en rapport avec leurs capacités financières, ainsi que d'un accompagnement social. Si un locataire n'arrive pas à rem-

plir ses obligations vis-à-vis d'une Agence Immobilière Sociale, celle-ci fera tout pour trouver une solution sociale, y compris un éventuel relogement du locataire en difficulté.

Pour pouvoir prétendre à un logement d'une agence immobilière sociale, les candidats locataires ne peuvent dépasser les niveaux de revenus donnant accès au logement social (voir ci-dessus).

Actuellement, il y a 19 Agences Sociales Immobilières reconnues en Région bruxelloise, gérant plus de 1.400 logements.

Le Fonds du Logement

Le Fonds du logement est un service public pararégional qui utilise différentes formules telles que l'achat, la construction et la rénovation de logements pour les mettre à disposition des ménages à revenus faibles. Par ailleurs, cet organisme propose des prêts hypothécaires à taux réduits, des aides à l'acquisition pour les jeunes ménages et des aides à la constitution de la garantie locative.

Des prêts hypothécaires très avantageux

Conditions :

- > tout demandeur doit être une personne physique et résider en permanence en Belgique ;
- > les revenus ne peuvent excéder 33.000 €. Ce montant est majoré de 3.750 € par personne à charge. La majoration ne peut excéder 15.000 € ;
- > si le demandeur ou une autre personne faisant partie de son ménage détient un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de la profession exercée, le Fonds peut subordonner l'octroi du prêt soit à la vente du bien (avant ou après la passation de l'acte), soit

à l'affectation des produits de ce droit réel au remboursement du solde restant dû du prêt, soit à l'application d'un taux annuel majoré ;

- > l'emprunteur doit être plein propriétaire de son habitation et doit entièrement occuper l'habitation avec les personnes faisant partie de son ménage ;
- > pendant toute la durée du prêt hypothécaire, l'habitation doit remplir toutes les conditions de conformité au Code bruxellois de logement ;
- > la valeur vénale de l'habitation, éventuellement après réalisation des travaux, ne peut excéder 165.000 €. Lorsque le ménage du demandeur comporte plus de deux personnes, ce montant est majoré de 22.500 € par personne supplémentaire, sans que le montant majoré puisse dépasser 277.500 €.

Montant du prêt :

Le montant du prêt ne peut dépasser le prix de l'acquisition de l'habitation ou le coût des travaux. Bien que le prêt soit limité à la valeur du bien, le Fonds peut accepter que le montant du prêt l'excède de 20% s'il s'avère que des travaux sont nécessaires.

Le montant du prêt est limité à 110.000 € pour un ménage composé d'une ou de deux personne(s). Ce mon-

tant est majoré de 18.000 € par personne supplémentaire, sans toutefois pouvoir excéder 200.000 €.

Taux d'intérêt :

Le taux ne peut être inférieur à 2% ni excéder 6%. Il est majoré de 1% l'an en cas d'affectation partielle de l'habitation à des fins professionnelles ou commerciales, et de 1 à 3% en cas d'affectation de l'habitation à des fins de location.

Le taux d'intérêt est adapté tous les cinq ans, en tenant compte d'une part des revenus du ménage, et d'autre part du nombre de personnes à charge.

Durée du remboursement :

La durée du prêt hypothécaire est fixée en fonction des ressources financières et de l'âge de l'emprunteur. Elle est en principe de 30 ans maximum et le prêt doit être amorti lorsque l'emprunteur atteint l'âge de 70 ans.

Le prêt hypothécaire pour les jeunes

Il s'agit d'un prêt complémentaire, destiné au paiement des frais d'acte d'achat ou éventuellement à la couverture d'une partie du prix d'acquisition ou du coût de construction.

Conditions d'accès :

- > le demandeur doit avoir obtenu un ou deux prêts hypothécaires, qui doi-

vent couvrir au moins 80% de la valeur vénale de l'habitation ;

- > il faut résider en Belgique et avoir moins de 35 ans à la date de dépôt du dossier signifiée par le Fonds ;
- > le demandeur doit être plein propriétaire de l'habitation et y résider, lui-même et son ménage, dans les six mois qui suivent la fin des travaux ;
- > la valeur vénale de l'habitation ne peut dépasser 150.000 €. Lorsque le ménage est composé de plus de 2 personnes, ce montant est majoré de 5% par personne supplémentaire, avec maximum 20% de majoration ;
- > le revenu du ménage ne peut dépasser 50.000 € par an. Ce montant est majoré de 2.500 € par personne à charge, sans que cette majoration puisse dépasser 10.000 €.

Montant du prêt :

Le montant du prêt est fixé à 20% du coût total de construction ou d'acquisition. Toutefois, le montant ne peut être inférieur à 7.500 € ni supérieur à 25.000 €.

Taux d'intérêt et

durée de remboursement :

Le taux d'intérêt appliqué est de 2%. Si l'habitation se trouve dans l'*espace développement renforcé du logement et de la rénovation* défini par la Région bruxelloise, le taux est de 0%.

Location sociale de logements

Le Fonds du logement met en location, dans la mesure de ses disponibilités, des logements destinés aux ménages qui se trouvent dans une situation précaire.

Conditions du demandeur :

- > les revenus nets imposables du candidat locataire ne peuvent dépasser : pour une personne seule, 17.433,46 € ; pour un ménage avec un seul revenu, 19.370,49 € ; et pour un ménage à deux revenus, 22.137,73 €. Une majoration de 1.660,32 € par enfant à charge est prévue ;
- > le demandeur doit résider en permanence en Belgique ;
- > le locataire doit occuper entièrement l'habitation.

L'attribution du logement s'effectue en tenant compte de l'ordre chronologique d'entrée des demandes et de conditions particulières prioritaires telles que la situation précaire du demandeur. Le loyer est fixé sur base de la valeur locative du bien loué et des revenus du locataire.

Actuellement, le Fonds gère environ 700 logements, 300 logements supplémentaires étant en cours de construction.

Aide à la constitution de la garantie locative

Des nombreux ménages bruxellois ont d'énormes difficultés pour déménager car ils n'arrivent pas à constituer la garantie locative requise. Consciente de cette situation, la Région de Bruxelles-Capitale a mis en place une aide pour la constitution des garanties locatives et en a confié la gestion au Fonds du Logement.

Conditions d'accès :

- > conditions d'admission en matière de revenus équivalentes aux plafonds fixés pour l'accès au logement social ;
- > le demandeur doit être en mesure, eu égard aux ressources financières du ménage, de payer le montant du loyer net ainsi que le remboursement échelonné de la garantie. Le Fonds ne peut octroyer de prêt si le demandeur ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes ;
- > le logement pris en location doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité définies par le Code bruxellois de Logement.

Dans la mesure du possible, sans entrer en contradiction avec le loi fédérale contre le surendettement, le Fonds du Logement permet aussi aux ménages qui ne bénéficient que du

revenu d'intégration d'avoir accès à ce prêt, éventuellement avec le soutien du CPAS de la commune concernée.

Aide :

- > l'aide consiste en un prêt sans intérêt ;
- > le montant du prêt ne peut être supérieur à 90% du montant de la garantie locative effectivement exigée dans le bail ;
- > les mensualités de remboursement du prêt sont réparties sur un délai de maximum 18 mois, sans que ce délai puisse dépasser la durée initiale du bail ;
- > l'aide ne peut être demandée afin de constituer une garantie locative pour un logement mis en location par le Fonds du Logement, par une SISF, par une commune, un CPAS ou une Agence Immobilière Sociale.

La S.D.R.B.

La Société de Développement pour la Région Bruxelles-Capitale (S.D.R.B.) est une institution publique pararégionale. Elle est active dans deux domaines : **l'expansion économique** et la **rénovation urbaine**. La mission de *rénovation urbaine* de la S.D.R.B. consiste à produire des logements pour des ménages à revenus moyens dans des quartiers caractérisés par un déficit en logements résidentiels. Elle mène ses projets en partenariat avec le secteur privé. Les logements construits ou rénovés par la S.D.R.B. sont vendus à des acquéreurs-occupants (ou à des acquéreurs-investisseurs, qui les louent à des particuliers avec des conditions spécifiques). La SDRB ne loue elle-même qu'une trentaine de logements.

Conditions à remplir par les acquéreurs-occupants :

- > Les particuliers doivent être âgés d'au moins 18 ans à la date de l'achat et ne peuvent être déjà propriétaires ni usufruitiers d'un bien immobilier, affecté au logement, en Belgique dont le revenu cadastral non indexé dépasse 745 € ;
- > Ils doivent être soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique et avoir un revenu imposable par ménage, pour l'année de référence,

ne dépassant pas 50.143 €, (montant indexé au 01/01/2006), de 54.822 € avec une première personne à charge et majorée de 2.340 € pour chaque personne à charge supplémentaire, à partir de la deuxième ; ces montants sont indexés annuellement ;

- > Ils doivent s'engager à fixer leur résidence principale dans les lieux achetés dans les six mois suivant l'acte de vente et à y résider durant une période de 10 ans après la remise des clés ;
- > Ils doivent s'engager, en cas de revente du bien durant le délai de 10 ans, à l'offrir par priorité à la S.D.R.B., qui a un droit de préemption.

Conditions à remplir par les acquéreurs-investisseurs :

- > Les acquéreurs-investisseurs sont tenus, pendant une période de 10 ans, de louer les logements à des locataires qui remplissent des conditions spécifiques de revenus.
- > Ils ne pourront demander à leurs locataires un loyer mensuel (charges non comprises) qui dépasse un douzième d'un revenu locatif annuel brut, correspondant à 6,5% du prix de vente indexé (y compris la TVA et les droits d'enregistrement) à partir de la date du premier acte authentique de vente.

- > Ils ne pourront revendre le(s) logement(s) précité(s) à un acquéreur-investisseur ou occupant à un prix supérieur au prix consenti par la S.D.R.B.

Conditions à remplir par les locataires ⁷ :

- > Les locataires doivent être âgés d'au moins 18 ans à la date de l'achat et ne peuvent être déjà propriétaires ni usufruitiers d'un bien immobilier, affecté au logement, en **Région de Bruxelles-Capitale** dont le revenu cadastral non indexé dépasse 745 € ;
- > ils doivent être soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique et avoir un revenu imposable par ménage, pour l'année de référence, ne dépassant pas 50.143 €, (montant indexé au 01/01/2006), de 54.822 € avec une première personne à charge et majorée de 2.340 € pour chaque personne à charge supplémentaire, à partir de la deuxième;
- > ils s'engagent à fixer leur résidence principale dans les lieux loués dans le mois de l'entrée en vigueur de leur bail et à y résider.

7. Il est à noter que, dans sa politique actuelle, la S.D.R.B. consacre essentiellement ses efforts à favoriser l'acquisition de logements moyens.

Les A.D.I.L.

L'allocation de déménagement-installation et de loyer est destinée à favoriser l'amélioration des conditions de logement des Bruxellois. Il s'agit d'un système d'aide financière accordée à la personne qui quitte un logement insalubre ou inadapté pour occuper un logement salubre et adapté. Cette aide peut consister en une intervention dans le loyer à payer pour le nouveau logement ainsi qu'en un remboursement des frais de déménagement exposés.

Conditions à remplir :

- > le demandeur ne peut avoir bénéficié, pour l'avant-dernière année précédant celle de la demande, de revenus dont le montant global excède 11.200 €. Ce montant est majoré de 750 € par personne à charge et de 3.250 € par cohabitant autre que le demandeur ;
- > le demandeur ou les personnes qui cohabitent avec lui ne peuvent posséder entièrement une habitation, en propriété ou en usufruit.

Allocations octroyées :

- > l'allocation de déménagement-installation est le paiement d'une somme forfaitaire fixée à 650 €, majorée de 10% par personne à charge, sans pouvoir excéder 845 € ;

- > l'allocation-loyer : son montant s'élève à la différence entre, d'une part, le loyer du logement quitté, et d'autre part, le loyer du logement nouvellement pris en location, sans pouvoir être inférieure à 12 € ni excéder 125 € majorés de 10% par personne à charge, sans que cette augmentation puisse excéder 62,50 €. L'allocation-loyer est accordée pendant cinq ans et est renouvelable une seule fois. Lors de ce renouvellement, le montant de l'allocation ne peut être supérieur à 50% du montant accordé initialement. Pour les ménages bénéficiaires hébergeant une personne handicapée, l'allocation peut-être illimitée.

Les primes à la rénovation de l'habitat

Cette prime, octroyée uniquement pour la rénovation de l'habitat peut être demandée par le propriétaire-occupant ou futur occupant qui compte y vivre au minimum 5 ans ou par le propriétaire qui, au moment de la demande, a conclu un contrat de plus de 5 ans avec une Agence Immobilière Sociale.

Conditions liées à l'immeuble :

- > l'immeuble (maison ou appartement) doit être situé dans la Région bruxelloise et sa construction doit dater d'avant 1945 ;
- > le bien doit être affecté en ordre principal au logement, ou l'être après les travaux.

Conditions relatives aux travaux :

- > le montant de frais des travaux acceptés doit être de minimum 1.250 € ;
- > le montant total des coûts pris en considération pour calculer la prime est de 33.500 € au maximum dans les périmètres prioritaires ; hors périmètre, il est fixé à 17.500 € ;
- > les différents types de travaux subsidiables sont classés en deux catégories : les travaux considérés comme "prioritaires" (liés à la sécurité de l'immeuble) et ceux estimés être

- “moins prioritaires” (ou de confort) ;
- > les primes pour “travaux prioritaires” sont octroyées pour les biens situés dans les 19 communes de la Région bruxelloise, sauf lorsque les revenus du propriétaire dépassent 45.000 € et que son bien se trouve en dehors d’un périmètre avanta­gé ;
 - > les travaux dits “moins prioritaires” sont, quant à eux, subventionnés hors zone, uniquement au bénéfice des propriétaires dont les revenus ne dépassent pas 30.000 €. A noter : ils sont subventionnés pour toutes les catégories de revenus dans les zones avanta­gées (zones de Contrat

de Quartier ou Espace de Développe­ment du Logement et de la Rénova­tion – EDRLR).

Montant de la prime :

L’intervention régionale représente un certain pourcentage du coût total des travaux effectués. A noter que tous les travaux ne sont pas subsidiés. Par ailleurs, pour chaque poste autorisé, des coûts maxima ont été fixés. En conséquence, le pourcentage de la prime varie en fonction :

- > du lieu où se situe le bien (péri­mètre d’un contrat de quartier, péri­mètre de l’Espace de développe-



ment renforcé du logement ou en dehors de ces zones) ;

- > des revenus globalement imposables du demandeur ;
- > des majorations auxquelles le demandeur peut prétendre. Les majorations sont de 3.000 € par

enfant à charge et de 3.000 € si le demandeur ou son conjoint/cohabitant ont moins de 35 ans.

Ainsi, compte tenu des revenus du demandeur et de la situation de son bien, le pourcentage de la prime sera fixé à :

| Revenus | Contrat de quartier | EDRLR | Hors Zone |
|--------------------------|----------------------------|--------------|--|
| Inférieurs à 30.000 € | 70% | 50% | 40% |
| Entre 30.000 et 45.000 € | 50% | 40% | 30% (seuls sont admis les travaux prioritaires) |
| Supérieurs à 45.000 € | 40% | 25% | Aucune prime |

Pour savoir dans quel périmètre se trouve votre bien mais aussi pour tous renseignements utiles à la constitution de votre dossier, vous pouvez appeler le Centre d'Information sur le Logement (C.I.L.) : 02 204 14 02 (de 9 à 12h).

À ACHETER
www.crescendimmob.be
02 660 50 50

À ACHETER
VERKOCHT VENDU
Crescendimmob
VENDU VER
www.crescendimmob.be
02 660 50 50

Missit

Annexe 2

21 questions, 21 réponses relatives au contrat de bail à résidence principale

Ce texte de questions et réponses pratiques n'a pas pour ambition de répondre à "toutes" les interrogations qu'un contrat de bail à résidence principale peut susciter. Il se limite à des questions très souvent posées par les nombreuses personnes qui font appel à *Habiter Bruxelles*, le service logement de la FGTB de Bruxelles. Pour que ces réponses aient leur pertinence, il faut bien entendu tenir compte des termes du contrat de bail effectivement conclu et du contexte de chaque cas d'espèce. Pour votre cas concret, vous pouvez vous adresser à notre service logement, où vous recevrez informations et conseils juridiques.

NB : le *bailleur* est celui qui met le bien en location, le *preneur* celui qui le loue. Le *bail* est le contrat qui les lie.

1. Quelle est la différence entre un bail écrit et un bail verbal ?

Tout contrat de bail à résidence principale peut être conclu par écrit ou verbalement. La loi protège autant le bail verbal que le bail écrit. Du point de vue de la validité du contrat, il n'y a donc pas de différence. Par essence même, comme il n'y a pas de dispositions particulières dans le contrat de bail verbal, il conviendra d'appliquer les règles tracées par le *Code civil*.

Le contrat de bail verbal peut cependant engendrer de problèmes de preuve (quant à son *existence* ou quant à son *contenu*). En ce qui concerne la preuve, il faut distinguer deux cas :

- > si le bail oral n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des deux parties le nie, un seul mode de preuve est admis : le serment de celui qui nie l'existence du bail ;
- > si l'exécution du bail a déjà commencé, l'existence de ce bail peut être prouvée soit par le versement d'un acompte, soit par l'occupation des lieux loués d'une façon non

équivoque (et le fait que cette occupation ne peut s'expliquer que par la qualité de locataire), soit encore par des quittances de loyer.

Alors que, dans un bail écrit, le bailleur et le preneur peuvent convenir d'une durée de bail qui leur convient, *un bail verbal est supposé être conclu pour une durée de neuf ans*. En effet, depuis le 20 février 1991, il n'existe plus de contrat de bail à durée non déterminée.

Pour les contrats verbaux conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997, il n'y a pas d'indexation possible.

2. Mon propriétaire me demande de signer un constat d'état des lieux pré-établi et exige que je paye la totalité des frais y afférents. Est-ce légal ?

Non, ce n'est pas légal. Pour qu'un état des lieux soit valable il doit être dressé d'une manière contradictoire, c'est-à-dire en présence des deux parties (ou de leurs représentants). Un état des lieux dressé par une seule des parties ou par un expert désigné par une seule des parties peut légalement être contesté.

Par ailleurs, la simple mention "l'immeuble est en bon état d'entretien et bien connu des parties" ne constitue pas un constat d'état des lieux. Il doit être détaillé et précis.

En principe, le constat d'état des lieux doit être dressé *avant* la prise de possession du bien loué, à défaut de quoi la loi prévoit que le constat sera effectué :

- > dans le 15 jours de l'occupation si la durée du bail est prévue pour moins d'un an,
- > dans le mois de l'occupation si la durée du bail est prévue pour plus d'un an.

Si le constat d'état des lieux occasionne des frais, ceux-ci doivent être partagés à parts égales entre le propriétaire et le locataire.

3. Mon futur propriétaire me demande de verser entre ses mains une garantie locative équivalant à quatre mois de loyer. Est-ce légal ? Comme je suis au chômage, je n'ai pas de liquidités pour constituer ma garantie. Existe-il un organisme qui peut m'aider ?

Demander une garantie locative équivalant à quatre mois de loyer n'est pas légal. En effet, pour un bail à résidence principale, la loi du 20 février 1991 prescrit que la garantie locative ne peut excéder l'équivalent de **trois** mois de loyer.

La garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du locataire, auprès d'une institution financière et les intérêts sont capitalisés.

Le candidat locataire peut s'opposer à l'exigence du bailleur mais avant la signature du contrat de bail. Les conditions émises par le propriétaire sont pour le locataire à prendre ou à laisser. En conséquence, si le locataire refuse de donner son accord aux exigences du bailleur, ce dernier peut refuser de signer le contrat.

En ce qui concerne l'aide relative à la constitution de la garantie locative, c'est le Fonds du logement qui intervient (voir annexe 1).

4. Le bailleur peut-il réagir s'il estime que le locataire n'a pas suffisamment meublé les lieux loués ?

Oui, il peut réagir. En effet, le locataire est obligé de meubler suffisamment le logement pris en location. Cette obligation a pour but d'assurer au bailleur une garantie quant au paiement des loyers mais aussi de lui permettre d'exercer éventuellement son "privilège spécial" sur les meubles qui garnissent les lieux loués (c'est-à-dire le droit de les faire saisir et de se faire rembourser par priorité sur la valeur de réalisation de ceux-ci).

Il faut noter que cette obligation est continue, c'est-à-dire qu'elle persiste pendant toute la durée du bail. Si le locataire faillit à cette obligation, le bailleur est en droit d'intenter une

action en justice soit pour obtenir une indemnité, soit pour obtenir une résiliation du contrat aux torts du locataire.

La loi ne précise pas la valeur des meubles qui doivent garnir les lieux loués mais les tribunaux estiment que, si la valeur estimée des meubles équivaut à deux mois de loyer, le logement est suffisamment meublé.

Attention : ne pas confondre cette obligation avec la garantie locative ; cette dernière n'est destinée qu'à couvrir d'éventuels dégâts locatifs imputables au locataire.

5. Le propriétaire peut-il interdire à son locataire de détenir un animal domestique ?

Il arrive très souvent que le propriétaire insère dans un contrat de bail une clause qui interdit la détention d'un animal quelconque, y compris un animal domestique. Pourtant, une pareille clause viole la vie privée du locataire.

Des tribunaux refusent d'appliquer cette disposition au motif qu'elle constitue une violation de la Convention des Droits de l'Homme, qui prévoit l'inviolabilité de la vie privée, familiale et du domicile.

En conséquence, nous pouvons dire que, pour autant que l'animal ne soit pas une

source de gêne pour autrui (en l'occurrence le(s) voisin(s)), le locataire a le droit de détenir un animal domestique.

6. Que signifie un bail “de rénovation” ?

Un bail de rénovation est un contrat de bail par lequel le locataire s'engage à réaliser à ses frais des travaux déterminés et par lequel le propriétaire s'engage, en contrepartie, à renoncer au loyer pendant une période bien précise ou à consentir une diminution de loyer ou encore à renoncer pour une durée déterminée à mettre fin à la location.

Ce contrat est soumis à certaines conditions :

- > le contrat doit obligatoirement être conclu par écrit ;
- > les travaux que le locataire s'engage à réaliser doivent être des travaux incombant normalement au propriétaire ;
- > le délai de réalisation des travaux doit être fixé.

7. Mon contrat de bail de neuf ans arrive à échéance dans un mois. Le bailleur peut-il me mettre dehors d'ici à la fin du bail ?

Non, il ne peut pas vous mettre dehors. Pour que le bailleur puisse vous donner un préavis de fin de bail valable à

l'échéance du terme prévu dans votre contrat de bail, il aurait fallu qu'il vous fasse connaître son intention par lettre recommandée au moins six mois avant la fin du contrat en cours.

Dans ce cas-ci, votre contrat sera prorogé d'office pour une période de trois ans, aux mêmes conditions. Pour mettre fin à ce contrat, le propriétaire doit vous donner un préavis d'au moins six mois avant la fin de la troisième année, faute de quoi le contrat sera prorogé à chaque fois de trois ans en trois ans.

8. Depuis la conclusion de mon contrat de bail actuel, j'ai perdu mon emploi et mon revenu a considérablement diminué alors que mes charges sont restées quasiment les mêmes. Je suis dans l'incapacité de payer mon loyer. Je voudrais savoir si je peux céder mon bail ou sous-louer mon logement ?

Vous avez raison de distinguer les deux opérations :

- > la **cession de bail** est une convention par laquelle un locataire, appelé le **cédant**, cède son bail, à un autre locataire, le **cessionnaire** ;
- > la cession de votre contrat de bail à résidence principale est interdite, sauf si le contrat de bail l'autorise. Dans cette hypothèse, on peut envi-

sager deux éventualités, suivant que la cession soit autorisée avec ou sans décharge des obligations du locataire cédant :

- si la cession a été autorisée avec décharge des obligations, le locataire originaire sera déchargé, dans le futur, de toute obligation à l'égard du bailleur ;
- si la cession a été autorisée sans décharge des obligations, le locataire cédant (le locataire originaire) demeurera responsable à l'égard du bailleur de toute manquement du locataire qui le remplace. Si ce dernier ne paye pas le loyer ou s'il commet des dégradations locatives, c'est le locataire cédant qui devra en répondre vis-à-vis du bailleur (méfiance, donc...) !

> la **sous-location** est une convention par laquelle le locataire, appelé **locataire principal**, donne en location – partielle ou totale – des lieux loués à une autre personne, appelée **sous-locataire**.

La sous-location totale est interdite par la loi. En revanche, la sous-location partielle est autorisée sous deux conditions : que le bailleur donne son accord et que le locataire principal occupe une partie des lieux loués à titre de résidence principale. A noter : le locataire principal ne peut transférer plus de droit

que ceux dont il dispose. Cela signifie que la durée de la sous-location ne peut dépasser la durée du contrat initial.

Lorsqu'une cession ou une sous-location a eu lieu au mépris d'une clause formelle d'interdiction, le locataire principal s'expose à des difficultés judiciaires. En effet, il risque une action en résiliation immédiate du bail, avec paiement de dommages et intérêts. Il peut, en outre, s'attendre à une action en dommages et intérêts de la part de celui qui a repris le bail ou du sous-locataire menacé d'expulsion par le bailleur.

9. Le propriétaire peut-il augmenter le montant du loyer en cours de bail ?

Le propriétaire n'a aucune possibilité légale de modifier unilatéralement le contenu du contrat de bail. En conséquence, il ne peut augmenter le loyer.

Toutefois, si le bailleur estime avoir effectué des travaux qui ne sont pas des travaux de simple conformité avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, de réparations ou de remise en état **et** s'il démontre qu'il a apporté une plus-value aux lieux loués ou s'il prouve que le loyer pratiqué depuis la conclusion du contrat de bail est inférieur aux autres loyers pratiqués dans le quartier, il peut demander une révision à l'amiable ou

une révision judiciaire du loyer. Le locataire peut également demander la révision du loyer à la baisse, s'il estime que le loyer qu'il paye est (nettement) trop élevé en comparaison avec la valeur locative de biens similaires, situés dans les environs.

Révision à l'amiable : entre le 9^e et le 6^e mois précédant l'expiration de chaque triennat, les parties peuvent convenir de réviser le loyer de commun accord.

Révision judiciaire : si les parties ne trouvent pas un terrain d'entente pour la révision de loyer, l'une des parties peut intenter une action en justice devant le Juge de paix, entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'expiration du triennat en cours.

10. Mon propriétaire me demande de payer des frais de syndic. Est-ce légal ? Je voudrais savoir comment les frais et charges sont répartis.

La loi ne précise pas la nature des charges qui incombent respectivement au bailleur et au preneur. Le contrat de bail fixe généralement le mode de répartition des charges.

Si le contrat de bail est muet ou imprécis, on considère généralement que les charges liées à la propriété (p.ex. : les

impôts, le salaire du gérant ou du syndic) incombent au *bailleur* tandis que les charges relatives à l'usage des lieux loués (c'est-à-dire les consommations privées tels que le gaz et l'électricité, ainsi que l'eau) doivent être supportées par le *locataire*. Donc, à défaut de disposition contractuelle prévoyant expressément que les frais de syndic sont à charge du preneur, c'est le bailleur qui doit les payer.

Cependant, il arrive très souvent que la répartition des charges soit réglée dans le règlement de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur. Si le bail prévoit que les charges seront réparties "conformément au règlement de copropriété", le locataire est tenu de respecter cette répartition...

Si les frais et charges sont déterminés forfaitairement, bailleur et locataire ne peuvent les ajuster unilatéralement en tenant compte des frais et charges réels qui seraient supérieurs ou inférieurs au forfait. Cependant, chacun d'eux peut demander à tout moment au Juge de Paix soit la révision du montant des frais et charges forfaitaires, soit leur conversion en frais et charges *réels*.

En revanche, si les frais et charges n'ont pas été fixés forfaitairement, ceux-ci doivent correspondre à des dépenses réelles ; dans ce cas, le locataire paye

des *provisions* mensuelles. A la fin de chaque année, le bailleur doit présenter au locataire un décompte détaillé. Cette disposition est impérative, ce qui signifie qu'une convention contractuelle ne peut pas abroger cette obligation du bailleur.

11. Un contrat de bail peut-il mettre le précompte immobilier à charge du locataire ?

Pour un contrat de bail à résidence principale, la loi interdit formellement de mettre le précompte immobilier à charge du locataire. Si une clause contractuelle le prévoit, cette clause est nulle. Par contre, un locataire peut bénéficier d'une réduction de précompte immobilier à certaines conditions.

En effet, un locataire qui a au moins deux enfants ou une personne handicapée à charge a droit à une réduction de précompte immobilier de 10% par enfant et/ou de 20% par personne handicapée à charge.

La demande de réduction, accompagnée des pièces justificatives (attestation : allocation familiale des enfants et/ou de handicap) doit être introduite auprès du Receveur des contributions de la commune où réside le locataire.

Lorsque la réduction du précompte immobilier est accordée, le Receveur

des contributions notifie au propriétaire du logement la décision et le montant de la réduction. *Ensuite, le propriétaire doit répercuter la réduction sur le loyer.*

12. Alors que le bail ne le prévoit pas, le propriétaire peut-il indexer le loyer ?

Sauf si le bail l'interdit expressément, le loyer peut toujours être indexé, une fois par an, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Mais l'indexation n'est pas automatique. Cela signifie que le propriétaire doit la demander par écrit.

Le loyer indexé résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de base :

- > le loyer de base est celui qui figure dans le contrat de bail, charges non comprises ;
- > le nouvel indice est l'indice-santé du mois qui précède le mois de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ;
- > l'indice de base est l'indice-santé du mois précédant le mois de la date de conclusion du bail.

L'indexation ne peut être réclamée rétroactivement plus de trois mois avant la date de la demande. Exemple : un bail est conclu en février 2003 et entre en vigueur le 1^{er} mars 2003. Le proprié-

taire pourra réclamer l'indexation à partir du 1^{er} mars 2004. Il peut la demander plus tard. S'il la réclame le 1^{er} novembre 2004, il ne pourra exiger le paiement de l'indexation que pour les mois d'août, septembre, et octobre, ainsi que pour les mois à venir.

Pour les contrats verbaux conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997, le propriétaire n'a aucune possibilité d'indexation.

13. Depuis l'entrée en vigueur de mon contrat de bail, j'ai apporté une plus-value au logement suite aux travaux que j'ai effectués. Puis-je exiger du propriétaire le remboursement des frais des travaux, à la fin du bail ?

Obligé d'user de la chose louée "suivant sa destination", le locataire ne peut normalement apporter aucune modification aux locaux qu'il occupe. Néanmoins, des travaux qui apportent un certain niveau de confort tels que l'installation d'une salle de bain ou le placement d'un chauffe-eau peuvent être effectués.

Dès lors que l'on parle de travaux de transformation des lieux loués, il faut distinguer s'ils sont préalablement autorisés ou pas. Et le sort de ces travaux, à l'expiration du bail, dépendra de l'une ou l'autre hypothèse.

Lorsque des travaux de transformation ont été *autorisés*, ceux-ci seront effectués, en principe, aux frais exclusifs du preneur. Cependant, si le bail prévoit que certains travaux seront remboursés à l'expiration du bail, le bailleur devra payer au preneur la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre.

Par contre, lorsque des travaux de transformation n'ont pas été autorisés, deux situations peuvent se présenter à l'expiration du bail :

- > le locataire a fait enlever les travaux auxquels il a fait procéder. Dans cette hypothèse le bailleur peut exiger éventuellement l'indemnisation des dégradations résultant de la démolition ;
- > les constructions n'ont pas été démolies ni les travaux enlevés ; dans ce cas, le bailleur bénéficie d'une option : il a le droit de contraindre le locataire à les démolir ou de les conserver, sans devoir alors rembourser les frais des transformations au preneur.

14. J'ai un problème d'humidité, la chaudière est en panne et le propriétaire ne fait rien. Pouvez-vous me préciser les différentes réparations qui incombent respectivement au propriétaire et au locataire ?

Le contrat de bail peut prévoir la répartition des charges d'entretien et de réparation. En l'absence de clause contractuelle, c'est la loi qui répartit les réparations incombant au locataire et au propriétaire.

La loi ne détermine pas de manière exhaustive les réparations incombant à l'une ou l'autre partie. Cependant, elle prévoit que les réparations liées à la propriété sont à charge du propriétaire et celles liées à la jouissance (à l'utilisation) du bien loué reviennent au locataire.

Le locataire doit effectuer toutes les réparations dites locatives, peu importantes, courantes, rendues nécessaires par l'utilisation du bien. Ainsi, il doit remplacer les fusibles, les joints et les raccords de la tuyauterie. Il doit également veiller à l'entretien courant du bien, en effectuant le détartrage du chauffe-eau, le ramonage des cheminées.

Le propriétaire est tenu d'effectuer toutes les réparations urgentes et nécessaires relatives à la conservation du bien et au maintien des lieux dans de bonnes conditions locatives. En conséquence, des travaux liés à l'humidité des plafonds, aux châssis ou à la chaudière doivent être effectués par le propriétaire.

Les réparations qui résultent de l'usage normal, de la vétusté, d'un cas fortuit

ou de la force majeure sont à charge du propriétaire.

Le locataire peut exiger que les travaux urgents et nécessaires soient faits. Attention, dans certains cas, le locataire est même dans l'obligation d'avertir le propriétaire. En effet, si le locataire n'avertit pas le propriétaire de la nécessité et de l'urgence à effectuer des travaux qui s'imposent, ce dernier peut rendre le locataire responsable en estimant que s'il avait été informé à temps, les frais des travaux auraient été moindres, ou la situation moins grave.

Il convient donc d'informer suffisamment tôt le bailleur de la situation qui nécessite son intervention (par lettre recommandée).

15. Ma grande-mère est décédée il y a un mois et le propriétaire ne veut pas libérer la garantie locative ; de plus, il demande un arriéré de loyer et un préavis de fin de bail. Est-ce normal ?

Juridiquement, le propriétaire peut exiger un éventuel arriéré de loyer *car le décès du locataire ou du propriétaire ne met pas fin au contrat de bail*, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail "à vie" (ce qui est très rare). En tant qu'héritier, vous êtes donc tenu de poursuivre le bail en cours ! En conséquence, vous ne pouvez y mettre fin qu'en respectant les conditions légales.

Concrètement, vous devrez payer le loyer exigible, donner un préavis de fin de bail de trois mois et, probablement, dresser avec le bailleur un état des lieux de sortie, au cas où un état des lieux d'entrée existe.

16. Je n'ai pas payé le loyer durant trois mois et le propriétaire me menace d'expulsion en invoquant une clause du bail qui prévoit la fin de celui-ci en cas de non-paiement du loyer pendant deux mois consécutifs. A-t-il le droit d'exécuter sa menace ?

Non. Il n'a aucun droit de mettre fin au contrat en cours, moins encore de vous expulser. Il ne peut "se rendre justice à lui-même".

La clause qui prévoit la fin du bail si le locataire reste en défaut d'une de ses obligations, en l'occurrence le non-paiement du loyer pendant une période déterminée, appelée "clause résolutoire expresse", est *nulle*.

En effet, quelle que soit la gravité des manquements reprochés au locataire, le propriétaire ne peut unilatéralement mettre fin au contrat de bail.

17. J'ai un contrat de bail de 9 ans ; si j'y mets fin avant le terme prévu, quel est le risque ?

Le locataire peut rompre à tout moment et il ne doit pas même motiver sa décision. Ce droit ne peut être interdit ni limité par convention. Il suffit qu'il donne un préavis de trois mois. Le préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Pendant, le locataire doit payer une indemnité à titre de rupture du contrat avant l'échéance, équivalant à :

- > trois mois de loyer si le préavis est donné avant la fin de la *première* année du contrat ;
- > deux mois de loyer si le renouveau est donné avant la fin de la *deuxième* année du bail,
- > un mois de loyer si le préavis est donné avant la fin de la *troisième* année de la location.

Après la fin de la troisième année, le locataire peut mettre fin à son bail en donnant un préavis de trois mois, sans devoir payer aucune indemnité.

18. Mon propriétaire m'a fait part de son intention de vendre son appartement et il m'a demandé de "prendre mes dispositions" afin de trouver un autre logement. Le changement de propriétaire justifie-t-il la fin du bail en cours ?

Une simple intention de vendre son bien n'octroie pas la possibilité au propriétaire de donner un *renouveau* avant le terme du contrat.

Si le bien change de propriétaire, le bail reste toujours valable mais la protection du locataire varie selon que son bail est *enregistré* ou pas.

Si le bail est enregistré, le nouveau propriétaire sera "subrogé" aux droits et obligations de l'ancien propriétaire. Cela signifie qu'il devra respecter le bail de la même manière que l'ancien propriétaire. Dans ce cas, le changement de propriétaire n'affectera pas le locataire.

Par contre, si le bail n'a pas été enregistré, il faut distinguer deux situations :

- > soit le locataire occupe les lieux loués depuis moins de six mois, auquel cas le nouveau propriétaire peut mettre fin à son bail sans motif ni indemnité ;
- > soit la location dure depuis plus de six mois ; dans ce cas, le nouvel acquéreur ne peut mettre fin au bail que pour habitation personnelle ou

pour cause de travaux importants ; il devra le faire moyennant un préavis de *trois* mois s'il le notifie dans un délai de trois mois à compter de la passation de l'acte authentique ; au-delà de ce délai, la durée du préavis sera de *six* mois.

19. Comment le bailleur peut-il mettre fin au contrat de bail de 9 ans ?

Le bailleur peut mettre fin au bail à la fin du premier et du deuxième triennat, et ceci sans motif, mais à condition de notifier un préavis de six mois et de verser une indemnité égale à :

- > 9 mois de loyer si le préavis est donné à la fin du premier triennat,
- > 6 mois de loyer si le préavis est donné à la fin du deuxième triennat.

Par ailleurs, la loi prévoit deux éventualités de rupture du bail par le bailleur, avant l'échéance, *sans indemnité* :

> **Pour occupation personnelle.**

Le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de six mois, pour occupation personnelle ou pour faire habiter son bien par un membre de sa famille.

Pour les contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997, le bailleur ne peut mettre fin au bail en vue de l'occupation personnelle par des membres de sa famille au

3^e degré qu'à la fin de la troisième année du bail.

A la demande du locataire, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Dans ce cas, le bailleur doit accéder à la demande endéans les deux mois, faute de quoi le locataire peut invoquer la nullité du renom. L'occupation personnelle des lieux par le bailleur ou par un membre proche doit avoir lieu dans l'année qui suit l'échéance du préavis et rester effective et continue pendant deux ans au moins.

Si le bailleur ne réalise pas l'occupation dans les conditions et délais prévus et ne prouve pas l'existence de circonstances exceptionnelles (c'est-à-dire un motif important, indépendant de sa volonté et imprévisible, qui l'empêche d'exécuter son obligation), le locataire a droit à une indemnité équivalant à 18 mois de loyer.

> **Pour travaux importants :**

Sauf clauses contractuelles contraires dans le bail, la loi prévoit que le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat pour effectuer des travaux importants, moyennant un préavis de 6 mois.

Les travaux doivent affecter le corps du logement occupé par le locataire. Cela signifie que l'ampleur des travaux doit rendre les lieux loués *inhab*

bitables durant leur exécution. En outre, le coût des travaux doit être au moins équivalant à trois ans de loyer. Un devis détaillé produit par un professionnel doit être annexé à la lettre de préavis. Dans le cas où les travaux envisagés requièrent un permis d'urbanisme, une copie du permis de bâtir doit également être annexée à la lettre de préavis.

Dès lors qu'il s'agit d'un bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble, un préavis de 6 mois de fin de bail pour cause de travaux peut être donné sans tenir compte du triennat pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année du contrat.

Les travaux doivent commencer dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur. Si le bailleur ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, et ne prouve pas l'existence de circonstances exceptionnelles (c'est-à-dire un motif important, indépendant de sa volonté et imprévisible, qui l'empêche d'exécuter son obligation), le locataire a droit à une indemnité équivalant à 18 mois de loyer.

Pour les contrats conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997, lorsqu'un locataire reçoit un préavis de fin de

bail de six mois, celui-ci peut donner un contre-préavis d'un mois.

20. J'ai reçu un préavis de fin de bail de six mois, il y a déjà quatre mois, et je ne suis pas certaine de trouver un autre logement d'ici à la fin du préavis ; je risque donc de me retrouver à la rue. Que puis-je faire ?

Lorsqu'un bail à résidence principale arrive à échéance suite à un préavis donné par le propriétaire, le locataire peut demander par lettre recommandée une prorogation du bail pour raisons exceptionnelles, au plus tard un mois avant la fin du préavis.

Si le propriétaire est d'accord, les parties fixent librement la durée de la prorogation. Mais si le propriétaire refuse, le locataire peut s'adresser au Juge de Paix. Celui-ci peut (mais ne doit pas) accorder la prorogation, en tenant compte de l'intérêt des parties et à condition que le locataire justifie les circonstances exceptionnelles qui l'empêchent de trouver un autre logement.

La notion de "circonstances exceptionnelles" n'est pas définie par la loi. Néanmoins, la situation professionnelle telle que la perte de l'emploi, ou sociale, comme la maladie ou une grossesse, peuvent constituer une circonstance exceptionnelle.

Si le juge accepte la demande du locataire, il doit obligatoirement fixer une durée déterminée de prorogation.

A l'expiration de la première prorogation, le locataire a la possibilité de demander une nouvelle prorogation, s'il justifie de nouvelles circonstances exceptionnelles, dans les mêmes conditions. Cette fois encore, le Juge apprécie la demande. Un seul renouvellement est possible.

21. Dans quel état le locataire doit-il laisser les lieux loués ?

La réponse est différente selon qu'existe ou que n'existe pas un constat d'état des lieux, lors de l'entrée en vigueur du bail :

- > s'il existe un état des lieux d'entrée, il faut qu'il y ait un état des lieux *de sortie* et le locataire doit rendre les lieux loués tels qu'il les a reçus, conformément à cet état des lieux d'entrée, exception faite des dégradations pour cause de vétusté ou par un usage normal, pour lesquelles le locataire n'est pas responsable ;
- > s'il n'existe pas d'état des lieux d'entrée, il n'y aura pas d'état des lieux de sortie, auquel cas le locataire sera supposé laisser les lieux loués dans l'état où il les a reçus. Si le bailleur attribue au locataire un dégât locatif depuis l'entrée en vigueur du contrat de bail, il devra en apporter la preuve.

La mise à la disposition du bailleur des lieux loués se concrétise par la remise des clés au propriétaire.

Celle-ci intervient après le constat d'état des lieux de sortie, s'il y a eu un état des lieux d'entrée, sinon à l'échéance du préavis.

Il arrive que le locataire garde les clés au-delà de la date d'expiration du bail.

En agissant de la sorte, il sera responsable de l'indisponibilité des lieux pendant toute cette période et devra indemniser le bailleur.



HABITER BRUXELLES asbl :

le Service Logement/Surendettement de la FGTB de Bruxelles

Vous habitez ou travaillez à Bruxelles. Vous éprouvez des difficultés à vous loger à un prix convenable ?, Vous êtes en conflit avec votre propriétaire ? Vous avez des dettes ou, tout simplement, vous ne savez pas comment régler un problème administratif ?
HABITER BRUXELLES peut vous aider !

HABITER BRUXELLES est une association sans but lucratif, créée et soutenue par la FGTB de Bruxelles pour aider les travailleurs bruxellois à faire face à leurs problèmes de logement et de (sur)endettement. L'asbl est agréée par la Région de Bruxelles-Capitale comme association d'insertion par le logement.

Trouver un logement convenable à un prix abordable est devenu un problème crucial à Bruxelles. Cette situation est le lot de trop de Bruxellois. Elle accentue la précarité. Elle déstabilise la vie sociale et familiale des nombreux ménages vivant d'allocations sociales ou de salaires modestes. Elle génère souvent des tensions et des conflits de location.

Autre phénomène important : le **surendettement**, qui a pris une ampleur considérable. C'est une conséquence du chômage, de la flambée des loyers, de la baisse des revenus du travail. Le

surendettement touche toutes les catégories socioprofessionnelles. Mais c'est, bien sûr, chez les plus précaires qu'il cause d'énormes dégâts humains. Si vous éprouvez des difficultés de remboursement de dettes et que vous décidez de recourir à un emprunt ou à un crédit, sous quelque forme que ce soit, il vaut mieux vous informer sur ce à quoi vous vous engagez !

Enfin, tout un chacun peut se trouver un jour confronté à des **difficultés d'accès aux services d'une administration ou d'une institution**. A qui s'adresser quand on a besoin d'aide dans la recherche d'un emploi, dans les démarches en matière de pension, d'allocations sociales, de mutuelle, de justice, etc. ? Il existe une kyrielle d'associations qui occupent tous les créneaux du service social. Quelle est celle qui peut le mieux répondre à votre demande ?

Concrètement

HABITER BRUXELLES vous propose les services suivants :

Pour les problèmes de logement :

- > Vous dire vos droits et vous prodiguer des conseils juridiques.
- > Vous informer sur les différentes possibilités d'aide qu'offre la Région bruxelloise : allocation au déménagement, à l'installation et au loyer (ADIL), rénovation, etc.
- > Vous informer sur le Code bruxellois du logement et sur le contrôle de la qualité d'habitabilité du logement loué.
- > Vous accompagner dans certaines de vos démarches administratives.

Attention : Habiter Bruxelles ne dispose ni de logements, ni d'offres de logement.

Pour les problèmes d'endettement :

- > Vous aider tout d'abord à y voir clair.
- > Vous informer sur vos droits et obligations.
- > Vous informer sur ce qui est saisissable et ce qui ne l'est pas (salaire et mobilier).
- > Vous aider à obtenir des facilités de paiement ou, le cas échéant, vous accompagner dans vos démarches dans le cadre de la loi sur le règlement collectif des dettes.

Pour les autres problèmes administratifs :

- > Clarifier votre problème.
- > Vous aider à rédiger une lettre ou à remplir des documents.
- > Vous conseiller, si nécessaire, une institution, une personne ou une association compétente pour régler votre problème.

Informations pratiques

Adresse :

34 Boulevard de l'Empereur,
1000 Bruxelles
Tél. : 02 552 03 40
Fax. : 02 552 03 47
Email : habiterbruxelles@fgtb.be

Permanences :

tous les jours, de 9 h 00 à 12 h 30
et de 13 h 30 à 16 h.

Les services d'Habiter Bruxelles

sont accessibles à tous.
Ils sont entièrement gratuits.
Les consultations se font en nos bureaux, avec ou sans rendez-vous.

Attention :

les consultations relatives
au surendettement ont lieu
uniquement sur rendez-vous.

Les Cahiers du Militant

Numéros déjà parus :

| | | |
|-----|--|----------------|
| N°1 | L'égalité de toutes et de tous face à l'emploi | Décembre 2004 |
| N°2 | La Constitution européenne: pour ou contre ? | Mars 2005 |
| N°3 | Logement et pouvoir d'achat des travailleurs | Septembre 2006 |

Ces numéros sont disponibles sur demande auprès
du Service d'études de l'Interrégionale de la FGTB de Bruxelles
par téléphone au 02 552 03 53 ou par e-mail: yolanda.lamas@fgtb.be

A VENDRE
TE KOOP

Edité par la
Centrale Culturelle
Bruxelloise asbl,
en collaboration avec
Habiter Bruxelles asbl,
et le Bureau d'études de
la FGTB de Bruxelles



CENTRALE CULTURELLE BRUXELLOISE
A.S.B.L.



Avec le soutien du CEPAG –
Centre d'Education Populaire André Genot asbl
et du Service de l'éducation permanente
du Ministère de la Communauté française.