

# Bail d'habitation, le point sur la réforme bruxelloise

## Huurovereenkomst: een overzicht van de Brusselse hervorming



Un mauvais bail ça peut faire mal. Een slecht huurcontract kan pijnlijk zijn.

## Le bail glissant

Stephan Lux, Directeur, Habitat-Service

## Glijdende huurovereenkomst

Stephan Lux, Directeur van Habitat-Service

## Le bail glissant en Belgique – Définition avant 2017

Dispositif d'**intermédiation locative** qui permet à des **ménages en état de précarité** d'accéder à un logement décent et de s'y maintenir de manière durable. Ce dispositif **garantit** au propriétaire le paiement du loyer et une gestion en « bon père de famille ».

Cette formule est **réservée** aux personnes morales visés par l'article 1717, aliéna 2 du code civil.

Ces services prennent en location des logements pour une durée maximale d'un an et les attribuent à des ménages en état de précarité. Le service agréé doit pouvoir procurer et justifier un **accompagnement social** tel qu'il est défini par l'article 1, 11<sup>o</sup>ter du CWLHD. Cet accompagnement est nécessaire pour atteindre les objectifs du dispositif. Quand les objectifs sont atteints, le ménage signe un **bail de résidence principale** avec le propriétaire.

Colloquium - Colloque  
20/11/2017

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

be living  
be.brussels 

  
BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

# Le bail glissant en Belgique – Définition bruxelloise, wallonne et flamande

Bruxelles : Art2, 33° Bail glissant : bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

Wallonie : CWLHD, Art1, 37 ° bail glissant : bail d'habitation au sens du Code civil, conclu selon les modalités et conditions déterminées par le Gouvernement entre un bailleur et une des personnes morales déterminées par le Gouvernement en vue d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

Flandre : pas de définition

Colloquium - Colloque  
20/11/2017

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

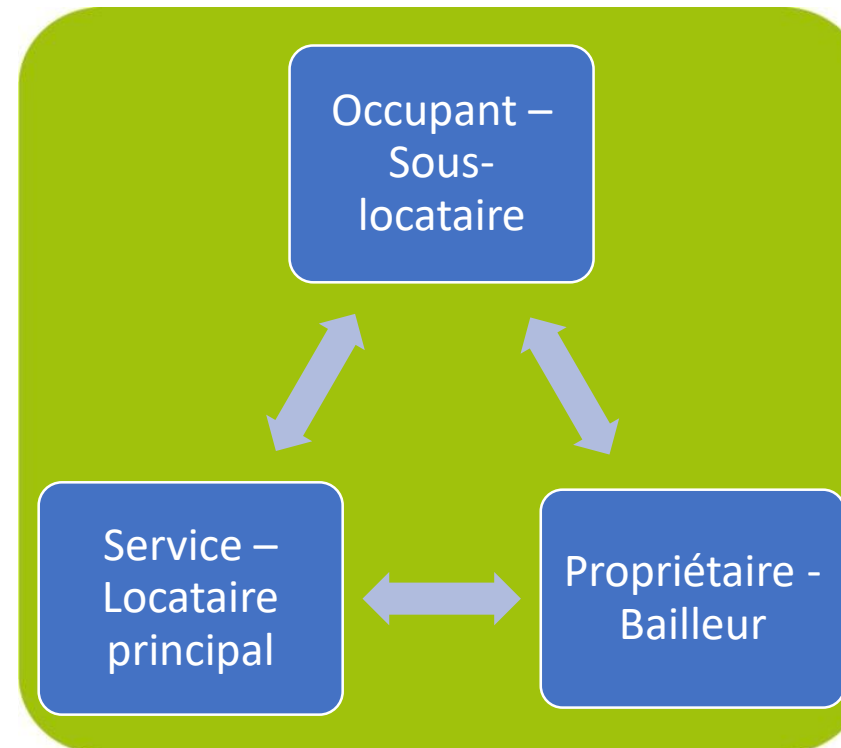
Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

be living  
be.brussels 

  
BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

# Mécanisme et champ d'application

- Application spécifique de la sous-location avec cession automatique du bail
- Personnes morales définies par le gouvernement
- Contrat de bail écrit avec deux volets
- Durée maximale définie
- Accompagnement social avec l'objectif que le sous-locataire puisse assumer les obligations du bail
- Modalités de cession définis



Colloquium - Colloque  
20/11/2017

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

be living  
be.brussels 

# Le bail glissant – Atouts

- Fluidification des parcours résidentiels de l'hébergement vers le logement
- Capter une offre locative supplémentaire à destination des ménages défavorisés
- Développer une plus grande mixité sociale
- Accompagnement social
- Accès facilité au logement et surtout la pérennité de l'occupation
- Période transitoire

- Sécurisation financière
- Sécurisation comportementale
- Accompagnement social
- Tiers médiateur
- Dispositions fiscales avantageuses
- Accès facilité au logement et surtout la pérennité de l'occupation

Colloquium - Colloque  
20/11/2017

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

be living  
be.brussels 

# Le bail glissant – Risques et limites

- Une porte d'entrée supplémentaire dans le parcours de la réinsertion
- Un risque de déresponsabilisation des acteurs et notamment en fonction du temps
- Les limites de l'accompagnement social
- Les questions financières de la location et de l'accompagnement social
- Les critères de salubrité, de sécurité et d'habitabilité

Colloquium - Colloque  
20/11/2017

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

be living  
be.brussels 

Nous vous remercions pour votre attention.

Colloquium - Colloque  
20/11/2017

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

Bail d'habitation,  
le point sur la réforme  
bruxelloise.

**be living**  
**be.brussels** 



**BRUXELLES LOGEMENT**  
**BRUSSEL HUISVESTING**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL