

Chapitre 4

Régionalisation du bail d'habitation

57. La sixième réforme de l'État a confié la matière du bail d'habitation aux Régions, devenues compétentes en ce domaine le 1^{er} juillet 2014¹⁷⁰. Par l'effet de la loi spéciale du 6 janvier 2014, la question de la « location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation » a glissé en effet dans l'escarcelle des Régions¹⁷¹. Entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014, la régionalisation du bail ne sera cependant effective qu'au jour où les Régions auront adopté une ordonnance ou un décret portant leur propre régime en ce domaine ; dans l'attente, les prescriptions fédérales trouvent toujours – et intégralement – à s'appliquer.

58. Le changement est d'importance, pour ne pas dire copernicien. Aussi, quelques balises et suggestions peuvent être formulées à l'adresse des législateurs décrets et ordonnanciers ; aujourd'hui, ceux-ci travaillent chacun, justement, à l'élaboration d'un texte nouveau appelé à se substituer à la loi fédérale du 20 février 1991. Et ces recommandations emprunteront à la fois au registre procédural et substantiel ; elles seront légistiques autant que de fond, autrement dit.

Avant d'entamer l'analyse, signalons encore, sur le plan méthodologique, que les projets des exécutifs régionaux sont relativement accessibles et connus à ce stade, puisque tant le Gouvernement wallon¹⁷² que son homologue bruxellois¹⁷³ ont adopté une note d'intention révélant les lignes de force de leur action normative à venir.

¹⁷⁰ Art. 6, § 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, M.B., 15 août 1980, inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État, M.B., 31 janvier 2014. Voir pour de plus amples renseignements N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, pp. 421 et s. ; B. HUBEAU et D. VERMEIR, *Regionalisering van de federale huurwetgeving*, Louvain, Steunpunt Wonen, 2013 ; *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, *op. cit.*

¹⁷¹ Art. 6, § 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, M.B., 15 août 1980, inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État, M.B., 31 janvier 2014.

¹⁷² Note adoptée par le Gouvernement wallon le 9 juillet 2015, avec pour objet : « La politique du logement privé en Wallonie – appropriation par la Région wallonne de la matière visée par l'article 15 de la loi relative à la Sixième réforme de l'État ».

¹⁷³ Voir la note du Gouvernement bruxellois du 17 décembre 2015 sur les « principes directeurs de la régionalisation du bail d'habitation ».



Section 1

De la coordination des textes légaux**§ 1. Une nécessaire harmonisation**

59. S'il est bien une vertu à trouver dans la régionalisation du bail, c'est la mise en ordre de l'arsenal législatif. C'est que, jusqu'alors (et pour l'instant encore¹⁷⁴), une certaine confusion régnait (règne). À côté du domaine de la location (du ressort du pouvoir fédéral pendant longtemps), la matière du *logement* est, elle, aux mains des Régions, dans son intégralité¹⁷⁵; ce, depuis la loi du 8 août 1980¹⁷⁶. Autorité fédérale et entités fédérées agiss(ai)ent donc de manière parallèle dans des sphères de compétence autonomes¹⁷⁷.

Un sujet est particulièrement emblématique de cet entrecroisement d'attributions: la qualité des habitations. Chacune, sous l'angle qui leur est spécifique, autorité fédérale¹⁷⁸ et entités fédérées¹⁷⁹ ont tenu à adopter un train de normes régissant les biens loués. Résultat: tout bien introduit sur le marché locatif est censé satisfaire à un *double* corps de règles (auxquelles il peut arriver de se montrer contradictoires).

§ 2. Un instrument normatif unique ?

60. En bonne logique, la centralisation ici prônée devrait se traduire par le regroupement de l'ensemble des normes (ayant trait à la location) au sein d'un texte légal unique (et facilement accessible) – un décret ou une ordonnance

¹⁷⁴ Le *corpus* fédéral ne cessera en effet de s'appliquer qu'au jour où les entités régionales auront adopté qui un décret, qui une ordonnance, définissant leurs propres règles en ce domaine, ce qui n'est pas attendu avant une année.

¹⁷⁵ En cette matière, la Région jouit d'une « compétence sans réserves » (F. DELPÉRÉE et S. DEPRÉ, *Le système constitutionnel de la Belgique*, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 137). Le logement figure en effet parmi les politiques dites de pleine autonomie, dans lesquelles « les Régions règlent, sans immixtion de l'autorité fédérale, des blocs ou des secteurs homogènes de compétence » (M. UYTENDAELE, *Regards sur un système institutionnel paradoxal. Précis de droit public belge*, Bruxelles, Bruylant, 1997, p. 899).

¹⁷⁶ Art. 6, § 1^{er}, IV.

¹⁷⁷ Voir pour de plus amples développements B. HUBEAU, « De hiërarchie tussen federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving voor de woonkwaliteit », in *La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles*, sous la direction de N. BERNARD et G. DE PAUW, Bruxelles, Bruylant, 2004, pp. 1 et s.

¹⁷⁸ Art. 2, § 1^{er}, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

¹⁷⁹ Voir, pour les versions les plus récentes, l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 juillet 2013 portant les normes de qualité et de sécurité pour habitations, *M.B.*, 11 août 2013, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003, ainsi que l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^obis, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007. Voir sur le thème le n^o 10 (« Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Normes d'habitation: Wallonie, Bruxelles ») des *Dossiers du Journal des juges de paix et de police*, Bruxelles, la Charte, 2008.



normalement. Les actuels codes régionaux du logement pourraient fournir ce réceptacle normatif et, ainsi, devenir une sorte de Code d'habitation à la française¹⁸⁰.

Faudrait-il y joindre les règles applicables au logement social? Si, dans une optique de simplification et d'accessibilité de la loi, l'idée a incontestablement de la pertinence, il convient de ne pas perdre de vue que l'essentiel de la réglementation applicable en la matière est coulée aujourd'hui dans des *arrêtés du Gouvernement*¹⁸¹, les codes n'édicant, eux, que quelques principes généraux. Élever ces règles au statut législatif n'est dès lors pas anodin et fera perdre aux autorités régionales une partie de leur souplesse d'intervention (puisque la modification d'un décret ou d'une ordonnance est assurément chose moins aisée que l'adaptation d'un arrêté, ne serait-ce que sur le plan procédural).

61. Il reste que, pour ce qui est du fond, il faudra se mettre d'accord sur le périmètre exact des matières régionalisées avant même de songer à les englober dans ce futur instrument unique. Par exemple, une certaine incertitude règne entre les auteurs sur l'assujettissement ou non du droit commun (art. 1714 à 1762*bis* du Code civil) à la sixième réforme de l'État¹⁸². Ce qui est sûr, en revanche, c'est que la matière des marchands de sommeil reste *fédérale*¹⁸³.

Section 2

De la salubrité

§ 1. Des normes fédérales et régionales opposées

62. On a déjà dit que plusieurs corps de normes de salubrité coexistent. Ce n'est pas tout. Les règles fédérales et régionales de salubrité se distinguent par leur degré de sévérité (les premières se montrant passablement moins strictes que les secondes). Ou plutôt, les normes fédérales ont été délibérément conçues sur un mode minimal afin de ne pas empiéter sur les attributions fédérées (non encore mises en œuvre à l'époque pourtant)¹⁸⁴. Il n'est pas illégitime dès lors s'interroger sur la nécessité du maintien de prescriptions fédérales « englobées » *de facto* dans les standards régionaux.

¹⁸⁰ Code de la construction et de l'habitation, pour être plus précis.

¹⁸¹ Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007, et arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996.

¹⁸² Voir entre autres N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État: tirer le meilleur profit de la régionalisation », *op. cit.*, p. 423.

¹⁸³ Art. 433*decies* et s. du Code pénal.

¹⁸⁴ Voir le projet de loi modifiant certaines dispositions en matière de baux, rapport fait au nom de la Commission de la justice par Renaat Landuyt, *Doc. parl.*, Chambre, 1996-1997, n° 717/7, p. 24.

