1701 (2023-2024) — N° 1

PARLEMENT WALLON

SESSION 2023-2024

8 AVRIL 2024

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant l'article 27 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et insérant un article 25/1

déposée par

M. Devin, Mmes Durenne, Delporte,
MM. Lomba, Evrard et Demeuse

site web : www.parlement-wallonie.be
courriel : courriel@parlement-wallonie.be

RÉSUMÉ

La présente proposition de décret vise à apporter des modifications au décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation dans le but de renforcer la sécurité juridique tout au long des processus de négociation et de conclusion des baux. En outre, elle vise à instaurer un environnement propice à renforcer la confiance mutuelle entre les parties prenantes en clarifiant les droits et les responsabilités de chacune d'entre elles.

DÉVELOPPEMENT

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation vise à garantir la stabilité, la sécurité juridique et la lisibilité des droits et obligations des locataires et bailleurs, instaurant ainsi un climat de confiance entre les parties. Cependant, malgré ces objectifs louables, certaines dispositions du décret, notamment les articles 27 et 64, peuvent avoir une interprétation malencontreuse, compromettant ainsi la sécurité juridique et la confiance entre bailleur et locataire.

Des médias et des associations, tels que l'émission « On n'est pas des pigeons ! », le journal *L'Avenir* ainsi que, par exemple, le collectif « Droit Au Logement » de Tournai, ont dénoncé des pratiques illégales d'agences immobilières, particulièrement en Wallonie Picarde, mettant en lumière des frais additionnels abusifs.

Ces problèmes soulignent la nécessité d'une clarification des dispositions du décret du 15 mars 2018 pour préserver les intentions et la *ratio legis* du décret. Il est également prévu d'étendre ces dispositions à l'ensemble des baux.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

Cet article reproduit le contenu de l'article 64 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation qui dispose que toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers est réputée non écrite tout en précisant « quelle que soit la qualification donnée par ce dernier à ces frais ».

Inspirée de l'article 5*ter* de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale, cette disposition vise à empêcher que les frais d'intervention d'un agent immobilier ou de tout autre tiers soient mis à charge du preneur.

Le preneur ne peut donc pas être tenu de supporter les honoraires d'un agent immobilier, ni les frais couvrant l'évaluation du prix de la location d'un bien mis en location ni les frais de publicité ou d'administration, etc.

Toutefois, si le preneur est à l'origine de l'intervention, les frais ou honoraires peuvent lui être imputés. Il se peut en effet qu'il fasse appel à un agent immobilier afin que celui-ci engage des recherches en vue de lui trouver un logement sur le marché locatif. Dans ce cas, le preneur est le « commanditaire » des prestations.

Si la convention passée entre le locataire et l'agent immobilier est un contrat simulé qui a pour objet de contourner l'interdiction inscrite à l'article 64 du décret, cela peut entraîner la nullité du contrat d'intermédiation.

Il a ainsi été relevé par le juge de paix de Bruges dans une décision rendue le 5 mai 2011 que le contrat d'intermédiation est nul lorsque la mission de recherche est achevée au moment même de sa signature et que le contrat de bail est signé le même jour que le contrat d'intermédiation. Ces circonstances établissent que le seul objectif de ce contrat est de justifier l'application de l'exception prévue à l'article 64 du décret.

L'Institut professionnel des agents immobiliers peut veiller sur base d'une plainte à la stricte observance par ses affiliés du Code de déontologie qu'ils sont tenus de respecter dans l'exercice de leurs activités.

Pour sa part, le Service public fédéral Économie peut relever les infractions dans les contrats d'intermédiaire qu'un agent immobilier conclut avec ses clients.

Néanmoins, au vu des pratiques par certaines agences immobilières, il est proposé de renforcer la sécurité juridique de cet article de manière à mentionner explicitement qu'une simple requalification de frais ou que le fait de prétendre que les frais portent sur un autre élément ne suffisent à pouvoir les mettre à charge du locataire.

En insérant un article 25/1, le contenu de l'article 64 est ainsi déplacé dans le tronc commun, soit les dispositions applicables à l'ensemble des baux d'habitation. La règle s'appliquera donc à l'ensemble des baux et non plus seulement aux baux de résidence principale.

Le nouvel article 25/1 est de nature impérative comme en disposait l'article 64 en vertu de l'article 52, §5, du même décret.

Article 2

Il s'agit d'apporter certaines précisions et d'éviter toute interprétation relative à l'état des lieux, notamment afin d'éviter les pratiques illégales de certaines agences immobilières qui réclament des frais d'agence qui s'additionnent parfois à la garantie locative et à l'état des lieux.

Il est également précisé que la désignation d'un expert, que ce soit de façon conjointe ou par une des parties seulement, n'est pas obligatoire. Une clause écrite dans un modèle-type de bail ne peut l'imposer. Si une seule des parties souhaite désigner un expert tiers, elle en assumera l'entièreté des frais.

Il est également proposé d'ajouter les mots « à part égale » dans le cadre des frais relatifs à la désignation conjointe d'un expert dans la mesure où la disposition est impérative en vertu du sixième paragraphe de cet article.

Article 3

Dans la mesure où le contenu de l'article 64 est désormais repris à l'article 25/1 et applicable à l'ensemble des baux, l'article 64 n'a plus de raison d'être et il convient de l'abroger.

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant l'article 27 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et insérant un article 25/1

Article 1er

Dans le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, il est inséré un article 25/1 rédigé comme suit :

« Art. 25/1. Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers, quelle que soit la qualification donnée par ce dernier à ces frais, relatifs à la location d'un bien d'habitation, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.

La présente disposition est impérative. »

Art. 2

Dans l'article 27 du même décret, le paragraphe 1er est remplacé par ce qui suit :

« §1er. Les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé contradictoire. En cas de désignation conjointe d'un expert, l'état des lieux s'établit à frais communs et à part égale. En cas de désignation d'un expert par une seule partie, celle-ci en assume les frais. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les lieux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit et est également soumis à enregistrement.

Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

En cas de désignation d'un expert commun, celui-ci est mandaté, soit par une clause écrite du bail, soit par les deux parties d'un commun accord.

À défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite dans les quinze jours suivants l'expiration du délai d'un mois, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel. ».

Art. 3

L'article 64 du même décret est abrogé.

L. DEVIN

V. DURENNE

V. DELPORTE

E. LOMBA

Y. EVRARD

R. DEMEUSE