

Vivre son bail glissant

L'accompagnement social au coeur du bail

Région de Bruxelles-Capitale



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

1ère édition – Juin 2019

Vivre son bail glissant

L'accompagnement social au coeur du bail

Préambule

1

Les principes du bail glissant

2

Cas pratiques

9

Les intervenants du bail glissant

13

Les questions pratiques du bail glissant

17

Les annexes

19

Contact

24

PRÉAMBULE

Le bail glissant est une pratique qui a vu le jour chez nos voisins français et qui est encore fort méconnue en Belgique. Elle a le mérite d'activer du logement privé pour le mettre à disposition de public précarisé tout en gardant une gestion sécurisée du logement. Quelques initiatives ont néanmoins été menées sur le territoire belge, mais ce de façon tout à fait ponctuelle¹.

Convaincue de la plus-value du mécanisme, la Région bruxelloise se décide, en 2017, à le promouvoir pleinement en l'encadrant juridiquement². C'est ainsi que le Code bruxellois du Logement définit désormais explicitement la notion du bail glissant, ses conditions et son fonctionnement.

Concrètement, le bail glissant est un bail de résidence principale conclu par un organisme accompagnant 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 le preneur direct. Le bail glissant est ainsi une pratique locative visant la mise en autonomie d'une personne, favorisée par son ancrage dans un logement.

Le bail glissant s'adresse à une population fragilisée éprouvant de réelles difficultés à vivre de façon autonome et pour laquelle un accompagnement social est nécessaire. Sont visés les sans-abris, les anciens détenus, les mineurs émancipés, les mineurs étrangers non accompagnés, les victimes de violence conjugale, les personnes qui connaissent des problèmes de santé physique ou mentale, etc. Il appartiendra aux organismes accompagnants d'apprécier au cas par cas l'opportunité de recourir à ce mécanisme.

Le bail glissant présente également des avantages pour le propriétaire. En effet, l'accompagnement transitoire garantit une gestion locative sécurisée et instaure progressivement une relation de confiance avec l'occupant du bien.

Le bail glissant induit obligatoirement la mise en place d'un accompagnement social, spécifique et intensif. C'est précisément cet accompagnement ciblé qui justifie le recours au bail glissant. Il ne peut se substituer au régime classique de bail dans le seul but de protéger le bailleur des risques locatifs. De même, sa pratique exclut les personnes morales, détentrices de biens immobiliers et soutenues dans leurs missions par les pouvoirs publics, d'endosser le rôle de bailleur.

Pour soutenir la pratique du bail glissant, le présent vade-mecum a été conçu par la Région bruxelloise. Il informe de la bonne utilisation du mécanisme et propose, à titre indicatif, un modèle de bail. Ce vade-mecum se veut évolutif et fera l'objet d'adaptations continues en fonction des retours obtenus du terrain, tout en veillant à respecter les prescrits du Code bruxellois du logement. Sa version actualisée est disponible sur le site portail d'information sur le logement en Région de Bruxelles-Capitale : www.logement.brussels.

Nous remercions par ailleurs Habitat-Services qui, de par son expérience, a contribué à la bonne réalisation de cet outil.

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en charge du Logement.

¹ On citera notamment l'asbl «Habitat-Service», agréée en tant qu'Association de Promotion du Logement, qui dispose d'une expérience solide de ce mécanisme. L'association comptabilise plus de 300 contrats de type «bail glissant» depuis la création de ce service en 1994.

² Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation.

Les principes du bail glissant

Le bail glissant est un mécanisme qui facilite l'accès au logement de personnes précarisées sur le plan financier et/ou social, grâce à l'intervention d'un organisme chargé de l'accompagnement social et de l'encadrement du processus.

Le bail glissant est ainsi une étape dans le parcours de personnes présentant des difficultés d'insertion. Il permet une phase transitoire d'apprentissage à la gestion autonome de l'occupant, tout en assurant une gestion locative sécurisée pour les propriétaires.

Qu'est-ce qu'un bail glissant ?

Le bail glissant est un contrat de bail de résidence principale conclu par un organisme accompagnant en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne dont elle assure le suivi. Le sous-locataire est une personne qui dispose du droit de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct, et ce à l'issue de son accompagnement social, pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints.

Concrètement, le bail glissant comporte deux phases :

Première phase :

le contrat de bail glissant et l'accompagnement social

- › Un contrat est conclu entre le bailleur et l'organisme chargé de l'accompagnement social qui assume l'ensemble des obligations qui incombent au locataire. Le sous-locataire, bénéficiaire d'un éventuel glissement, est également mentionné dans le contrat ;
- › L'accompagnement social est défini par des objectifs précis visant l'autonomie du sous-locataire et sa capacité à respecter les obligations liées à un contrat de bail.

Deuxième phase :

le glissement du contrat de bail

Lorsque les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, le bail « glisse ». Le bail principal est alors cédé au sous-preneur qui devient le preneur principal et direct du bailleur.

Ce dernier ne peut pas s'opposer au glissement du bail de résidence principale.

Quel est le cadre légal du bail glissant ?

Dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat,

la législation relative au bail d'habitation a été régionalisée. En Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance du 27 juillet 2017 portant la régionalisation du bail d'habitation a inscrit dans le Code bruxellois du Logement de nouvelles formes d'habitat adaptées aux réalités du terrain.

Parmi les nouveautés, on retrouve le principe du bail glissant (articles 263 à 266 du Code bruxellois du Logement, repris intégralement en fin de brochure).

Quelles sont les particularités du contrat de bail glissant ?

Pour faciliter la mise en pratique du bail glissant, la Région a rédigé un modèle de bail glissant. Il s'agit d'un contrat de résidence principale disponible sur le site www.logement.brussels.

Ses particularités sont les suivantes :

La nature du contrat

Le contrat de bail glissant articule deux relations contractuelles :

- › d'une part un bail de résidence principale entre le bailleur et l'organisme accompagnant (locataire principal) ;
- › d'autre part, une sous-location entre l'organisme accompagnant (locataire principal) et la personne bénéficiant de l'accompagnement social (sous-locataire).

Le glissement du bail

En cas d'atteinte des objectifs de l'accompagnement social, l'organisme accompagnant (locataire principal) se retire de la relation contractuelle. Ainsi, le sous-locataire reprend le rôle de locataire principal. On appelle cela le « glissement du bail ».

A cette fin, le bail contient une clause expresse en vertu de laquelle, l'organisme accompagnant (locataire) dispose du droit de céder ses droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nou-

vel accord du bailleur. Ainsi, aucun document supplémentaire n'est à signer en vue de poursuivre un bail classique de résidence principale après glissement.

Le glissement du bail a pour conséquence de mettre fin au régime du bail glissant et de s'aligner sur les règles régissant le bail de résidence principale.

La durée du bail

Le bail avant glissement est un contrat de maximum trois ans.

Si le bail glisse, sa durée est automatiquement étendue à une période de **neuf années** à compter de la date à laquelle le bail glissant a été signé. Le bail s'aligne ainsi sur **la durée habituelle du bail de résidence principale**.

Si le bail ne glisse pas dans les trois ans qui suivent la conclusion du bail suite à la non-atteinte des objectifs de l'accompagnement social,

- › soit le bail s'éteint à son échéance ;
- › soit le bailleur peut donner son accord exprès afin que le contrat de bail initial soit prorogé aux mêmes conditions. La sous-location bénéficiera alors d'une prolongation identique.

En quoi consiste l'accompagnement social du bail glissant ?

Dans le cadre du bail glissant, l'organisme accompagnant met en place un accompagnement social pour le sous-locataire. Les objectifs de cet accompagnement sont fixés de commun accord entre l'organisme accompagnant et le sous-locataire, en ce compris un degré d'autonomie suffisant pour assumer des obligations liées à la bonne gestion d'un logement.

A titre d'illustration, les objectifs de l'accompagnement social peuvent viser :

- › la gestion budgétaire ;
- › la gestion administrative ;

- › la santé mentale / physique ;
- › l'insertion professionnelle ;
- › les relations sociales ;
- › ...

Dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, l'organisme accompagnant tient le bailleur informé de la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

Comment procéder au glissement du bail ?

Si l'organisme accompagnant constate que les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, le bail glisse.

L'organisme accompagnant envoie un préavis par recommandé au bailleur signalant que les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, ainsi que la date à laquelle le glissement de bail s'opère. **Cet écrit ne peut avoir lieu que dans certains délais :**

- › soit deux mois avant l'expiration de la 1ère année de bail pour un glissement en fin de 1ère année de bail ;
- › soit deux mois avant l'expiration de la 2ème année de bail pour un glissement en fin de 2ème année de bail ;
- › soit au plus tard six mois avant l'expiration de la 3ème année pour un glissement en fin de 3ème année de bail.

Le glissement s'opère sans nouvel accord entre les parties contractantes au bail. Ainsi, l'organisme accompagnant se retire du contrat et le sous-locataire devient le locataire principal.

LE GLISSEMENT DU BAIL

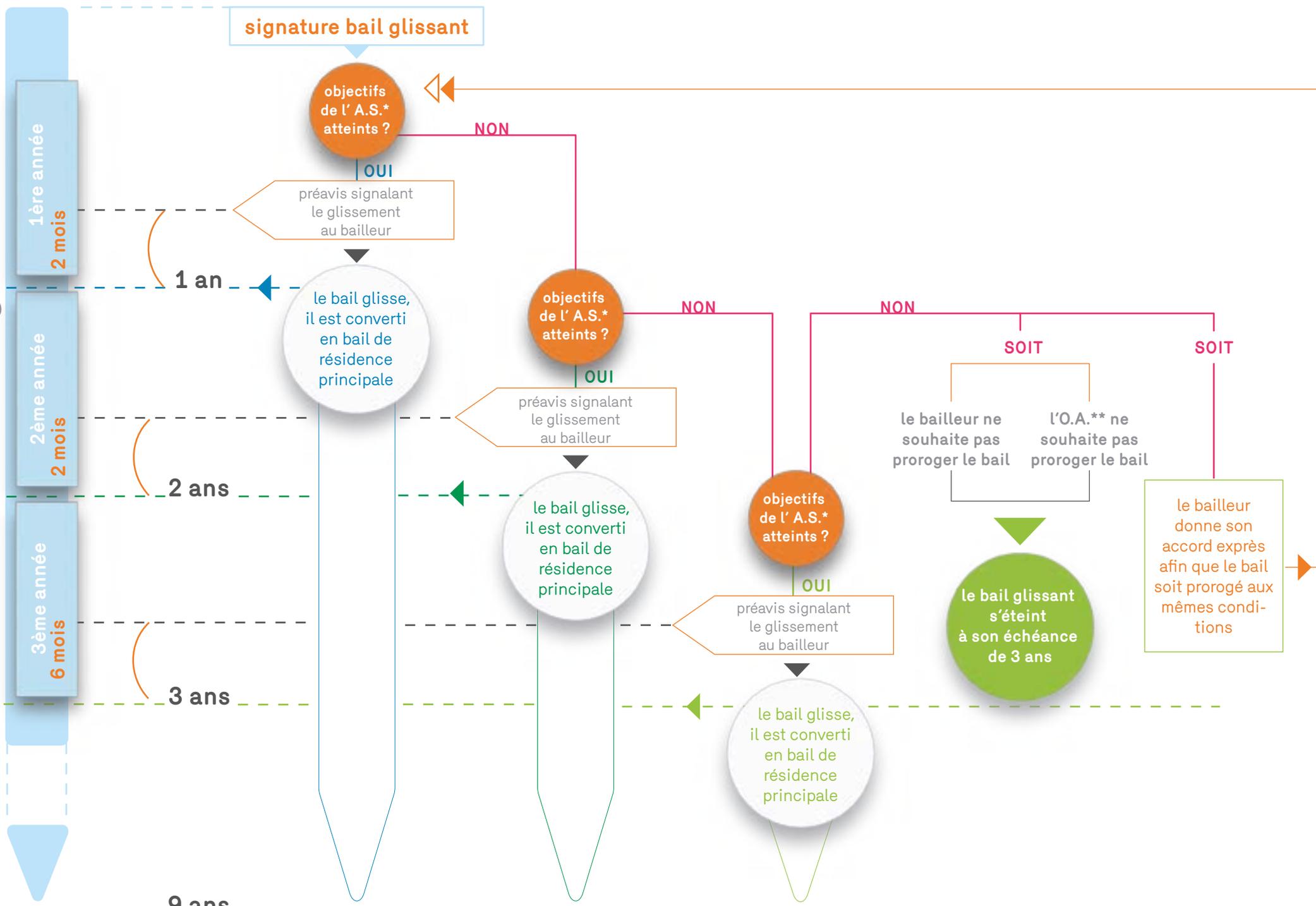
Le schéma suivant explique le glissement du bail, c'est-à-dire le passage du bail glissant à un bail

de résidence principale.

*A.S. = accompagnement social

**O.A. = organisme accompagnant

Durée du bail glissant



signature bail glissant

objectifs de l' A.S.* atteints?

OUI

préavis signalant le glissement au bailleur

1 an

le bail glisse, il est converti en bail de résidence principale

objectifs de l' A.S.* atteints?

OUI

préavis signalant le glissement au bailleur

2 ans

le bail glisse, il est converti en bail de résidence principale

objectifs de l' A.S.* atteints?

OUI

préavis signalant le glissement au bailleur

3 ans

le bail glisse, il est converti en bail de résidence principale

NON

NON

SOIT

SOIT

le bailleur ne souhaite pas proroger le bail

l'O.A.** ne souhaite pas proroger le bail

le bail glissant s'éteint à son échéance de 3 ans

le bailleur donne son accord exprès afin que le bail soit prorogé aux mêmes conditions

9 ans

Comment mettre fin à un bail glissant ?

Le bail glissant peut être résilié comme tout autre bail de résidence principale. La durée de préavis et les indemnités dépendront de la durée du contrat qui diffère en fonction du glissement et du motif invoqué.

› La résiliation avant glissement

Le bail glissant, avant glissement, est assimilé à un bail de courte durée pour lequel s'applique l'article 238 du Code du Logement :

Résiliation anticipée par le bailleur	Résiliation anticipée par le locataire (l'association accompagnant)	Résiliation anticipée par le sous-locataire
Après 1 an et pour occupation personnelle, préavis de 3 mois et indemnité d'1 mois.	A tout moment, préavis de 3 mois et indemnité d'1 mois.	Pas de possibilité de mettre fin au bail glissant. En cas de difficulté, il passe par l'intermédiaire du locataire qui évalue s'il y a lieu ou non de mettre fin au contrat.

› La résiliation après glissement

Le bail glissant, après glissement, suit les règles classiques du bail de résidence principale, conformément à l'article 237, §§ 2 à 5 du Code du Logement :

Résiliation anticipée par le bailleur	Résiliation anticipée par le locataire (l'association accompagnant)
Préavis de 6 mois, plusieurs motifs sont possibles : <ul style="list-style-type: none">› soit pour occupation personnelle : en ce cas, il peut mettre fin au bail à tout moment.› soit pour travaux : en ce cas, il peut mettre fin au bail uniquement après la 1e ou 2e période de 3 ans.› soit encore sans raison : en ce cas, il est redevable d'une indemnité de 9 ou 6 mois de loyer respectivement à l'expiration de la 1e ou 2e période de 3 ans.	A tout moment, préavis de 3 mois et indemnité d'1 mois.

Cas pratiques

EXEMPLE 1 : le glissement de bail avec atteinte des objectifs lors de la 2ème année du bail glissant

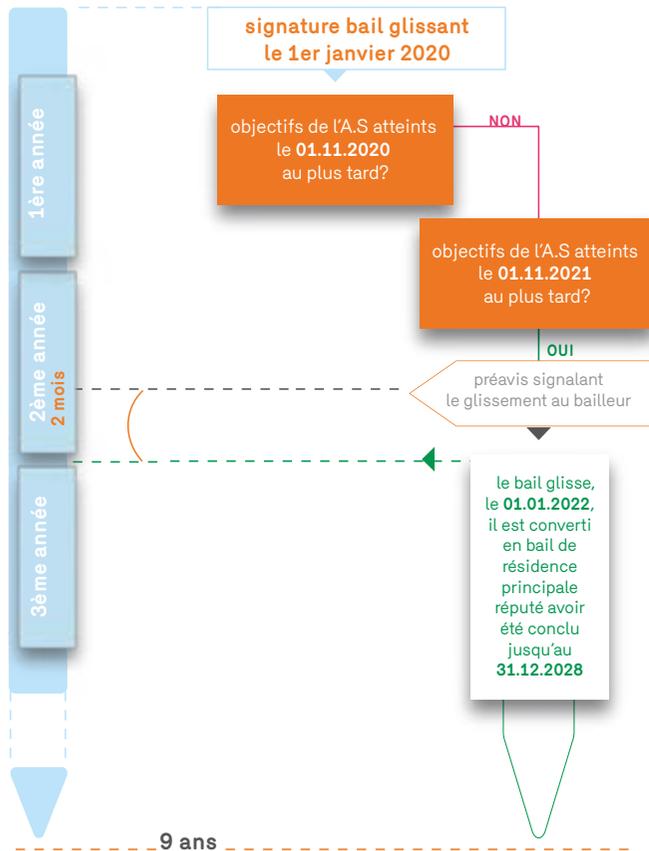
Le 1er janvier 2020, Madame X conclut un contrat de bail glissant avec l'accompagnateur Y. Ce bien est occupé par Monsieur Z qui bénéficie de l'accompagnement social. Les objectifs de cet accompagnement ont été fixés entre l'accompagnateur Y et Monsieur Z.

Le 1er novembre 2020 l'accompagnateur estime que Monsieur Z n'a pas atteint ses objectifs, le bail glissant se poursuit.

Au plus tard le 1er novembre 2021, l'accompagnateur Y estime que Monsieur Z a atteint ses objectifs. Il envoie, au plus tard à cette même date, un courrier recommandé à Madame X, pour lui signaler la décision de cession du bail à la date effective du 1er janvier 2022.

Le 1er janvier 2022, le bail glisse et Monsieur Z devient le principal preneur du bien. Il est désormais considéré comme preneur principal par Madame X. Le bail est alors régi par les règles principales du bail de résidence principale.

Il est réputé conclu jusqu'au 31 décembre 2028.



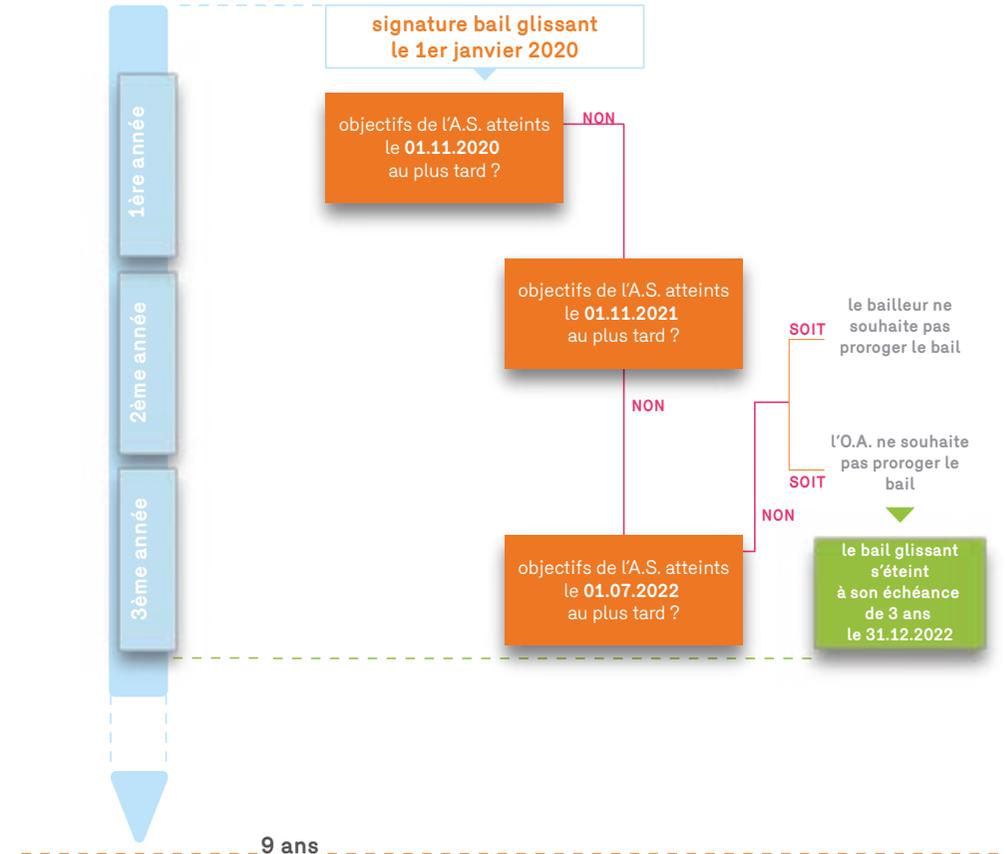
EXEMPLE 2 : la non atteinte des objectifs de l'accompagnement social et la fin du contrat sans prorogation du bail

Le 1er janvier 2020, Madame X conclut un contrat de bail glissant avec l'accompagnateur Y. Ce bien est occupé par Monsieur Z qui bénéficie de l'accompagnement social. Les objectifs de cet accompagnement ont été fixés entre Y et Z.

Le 1er novembre 2020 et le 1er novembre 2021 et le 1er juillet 2022, l'accompagnateur Y estime que Monsieur Z n'a pas atteint ses objectifs.

Il est recommandé que l'organisme accompagnant envoie un préavis recommandé au bailleur dès qu'il constate la non atteinte des objectifs lors de la 3ème année.

Le bail glissant prend fin et se clôture au 31 décembre 2022, si l'organisme accompagnant n'a pas demandé de prorogation du bail ou si le bailleur refuse la prorogation du bail.



EXEMPLE 3 : la non atteinte des objectifs de l'accompagnement social et la prorogation du bail

Le 1er janvier 2020, Madame X conclut un contrat de bail glissant avec l'accompagnateur Y. Ce bien est occupé par Monsieur Z qui bénéficie de l'accompagnement social. Les objectifs de cet accompagnement ont été fixés entre Y et Z.

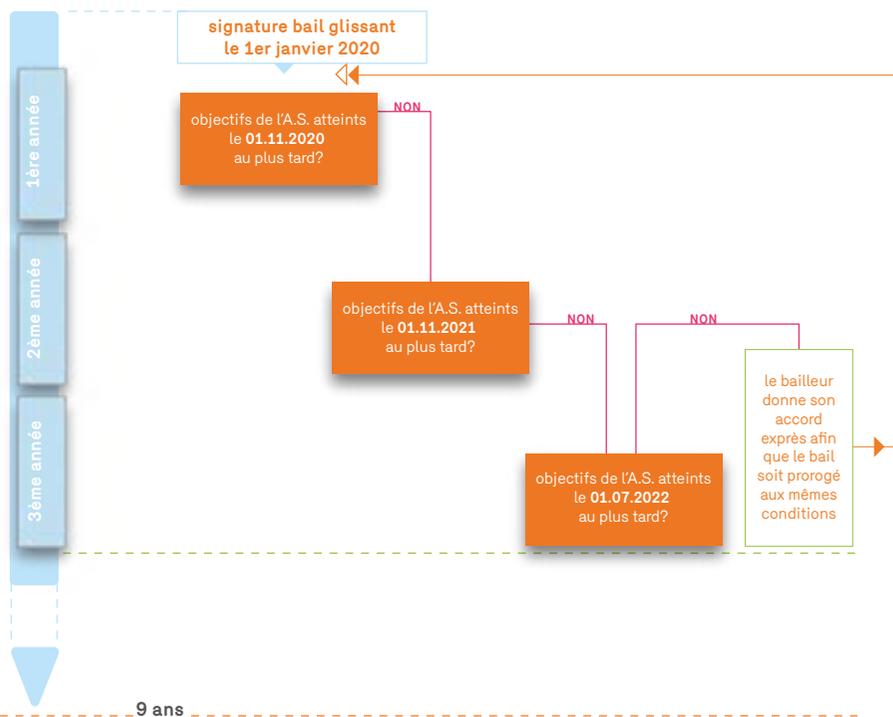
Le 1er novembre 2020 et le 1er novembre 2021 et le 1er juillet 2022, l'accompagnateur Y estime que Monsieur Z n'a pas atteint ses objectifs.

L'accompagnateur Y demande la prorogation du bail au bailleur qui accepte.

Le bail est prorogé dans les mêmes conditions et le bail peut encore glisser en cas d'atteinte des objectifs de l'accompagnement social constatés le 1er novembre 2023, le 1er novembre 2024 ou le 1er juillet 2025.

Le bail pourrait glisser respectivement les 1er janvier 2024, 1er janvier 2025 ou 1er janvier 2026. Il est réputé conclu jusqu'au 31 décembre 2028.

S'il n'y a pas glissement du bail, le bail s'éteint à l'échéance de la prorogation, soit le 31 décembre 2025¹.



¹ La législation n'exclut pas de seconde prorogation si l'organisme accompagnant et le bailleur sont d'accord.

Les intervenants du bail glissant

01

L'organisme accompagnant Il s'agit du locataire du bail glissant.

Quel sont les organismes accompagnant habilités à pratiquer le bail glissant ?

Les organismes autorisés à pratiquer le mécanisme du bail glissant sont :

- › les agences immobilières sociales (Région de Bruxelles-Capitale);
 - › les associations œuvrant à l'insertion par le logement (Région de Bruxelles-Capitale);
 - › les centres d'aide aux personnes (COCOM);
 - › les centres et services pour personnes handicapées (COCOM);
 - › les partenaires apportant de l'aide aux justiciables (COCOM);
 - › les aides et services organisés et dispensés par la Communauté flamande et la Région flamande qui sont pertinents pour les détenus (région flamande);
 - › les centres d'aide sociale générale (région flamande);
 - › les maisons d'accueil (COCOM, COCOF);
 - › les guidances à domicile (COCOM);
 - › les housing first (COCOM);
 - › les initiatives d'habitat protégées;
 - › les opérateurs immobiliers publics, en ce compris les communes et les CPAS bruxellois;
 - › les services de santé mentale (COCOF, région flamande);
 - › les centres d'action sociale globale
- (COCOF);
 - › les services actifs en matière de toxicomanies (COCOF);
 - › les services d'accompagnement (COCOF);
 - › les services de logement inclusifs(COCOF);
 - › le logement collectif adapté (COCOF);
 - › les asbl qui mettent en œuvre un projet particulier d'inclusion de la personne handicapée et sont agréées en vertu de l'article 99 du décret du 17 janvier 2014 relatif à l'inclusion de la personne handicapée (COCOF);
 - › les offreurs de soin autorisés par arrêté du Gouvernement flamand du 24 juin 2016 portant autorisation des offreurs de soins et de soutien non directement accessibles pour personnes handicapées;
 - › les établissements reconnus sur la base de la décision du Gouvernement flamand du 13 juillet 1994 concernant les conditions de reconnaissance et les normes de subvention des dispositions relatives à l'aide spéciale à la jeunesse;
 - › les centres multifonctionnels agréés en vertu de l'arrêté du Gouvernement flamand du 26 février 2016 portant agrément et subventionnement de centres multifonctionnels pour personnes handicapées mineures;
 - › les établissements reconnus sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 novembre 2013 concernant l'organisation du placement familial;
 - › les structures de soin à domicile visées à l'article 2, 14° du décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement;
 - › les services d'actions en milieu ouvert qui réalisent des actions de prévention sociale et éducative au bénéfice des jeunes;

- › les associations où les pauvres prennent la parole (communauté flamande);
- › les dispositifs à l'appui des personnes atteintes d'une déficience visuelle qui sont actifs en Région de Bruxelles-Capitale.

Quel sont les droits et les devoirs de l'organisme accompagnant ?

Comme preneurs intermédiaires, les organismes accompagnants assument à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal et bénéficient des mêmes droits que ce dernier.

Quel sont les avantages du bail glissant pour l'organisme accompagnant ?

Afin de permettre à l'organisme accompagnant de se concentrer sur ses propres missions, à savoir l'accompagnement social du sous-locataires, la Région de Bruxelles-Capitale a lancé un appel à intérêt visant la création d'une cellule d'information et d'accompagnement sur le bail glissant, la « Cellule bail glissant ».

Elle est composée de conseillers qui apportent leur soutien aux organismes accompagnant dans le montage de leurs projets, à travers :

- › l'apport de conseils techniques, juridiques et de bonnes pratiques sur la mise en œuvre du bail glissant;
- › la captation de logements;
- › l'organisation de rencontres entre les bailleurs et les associations;
- › la collecte des données relatives aux baux glissants;
- › l'élaboration d'outils.

Cette cellule devrait être désignée et opérationnelle courant du second semestre 2019.

L'organisme accompagnant peut-il s'adjoindre les services d'un autre acteur ?

S'il l'estime opportun, l'organisme accompagnant peut conclure des partenariats avec d'autres personnes physiques ou morales pour mener à bien ses missions. En ce cas, il en informe toutes les parties au contrat (bailleur et sous-locataire) et précise les missions de ce tiers.

A titre d'exemple, l'organisme accompagnant peut faire appel à une AIS pour que celle-ci assure la gestion locative du logement. L'organisme accompagnant peut se concentrer sur sa propre mission d'accompagnement. Il demeure responsable de toutes les obligations à l'égard du bailleur, sauf dérogation expresse conclue avec le tiers.

02

Le bailleur

Qui est le bailleur?

L'article 2, § 1er, 5° du Code bruxellois du logement définit le bailleur comme suit : « la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location ». Il s'agit généralement de la personne physique ou morale qui met en location un bien immeuble moyennant un loyer mensuel.

Toutefois, l'usage du bail glissant exclut les bailleurs assimilés à des personnes morales actives dans le secteur du logement, détentrices de biens immobiliers et soutenues dans leurs missions par les pouvoirs publics, sous peine de détourner la finalité même du bail glissant.

Quels sont les droits et les devoirs du bailleur ?

La conclusion d'un contrat de bail glissant en-

gendre les mêmes obligations pour le bailleur que tout autre type de contrat de bail. Entre autres, la mise à disposition du bien loué dans un bon état, l'entretien, la réparation de l'immeuble ou encore la garantie au preneur d'une jouissance paisible des lieux.

Quels sont les avantages du bail glissant pour le bailleur ?

Lorsqu'un bailleur intègre un mécanisme de bail glissant, il bénéficie, d'une part, d'une garantie de loyer assurée par la personne morale et, d'autre part, de l'intervention de l'accompagnant social afin que son logement soit occupé et entretenu en bon père de famille.

03

Le sous-locataire

Qui est le sous-locataire ?

Le sous-locataire est une personne faisant partie du public-cible d'un des organismes accompagnant en raison d'une situation précaire sur le plan financier et/ou social et éprouve, à ce titre, des difficultés pour accéder et gérer un logement. Il bénéficie de l'accompagnement social et occupe le bien loué.

Il peut s'agir, à titre d'exemples et sans pour autant être exhaustif, d'anciens détenus, des personnes qui souffrent de problèmes de santé (toxicomanie, handicap, santé mentale,...), des victimes de violences conjugales, des sans-abris, des mineurs émancipés, de mineurs étrangers non accompagnés, d'anciens mineurs étrangers non accompagnés,...

Quels sont les droits et les devoirs du sous-locataire ?

Le sous-locataire rentre dans une relation contractuelle locative et doit à ce titre remplir les obligations liées à toute location de logement, telles les responsabilités financières (garantie locative, paiement des loyers) et la gestion de son logement en bon père de

famille. Il sera éventuellement soutenu par l'organisme accompagnant si ces obligations sont cadrées dans les objectifs de l'accompagnement social.

Le sous-locataire met tout en œuvre en vue d'atteindre les objectifs visés par l'accompagnement social, fixés de commun accord avec l'organisme accompagnant, en ce compris un degré d'autonomie suffisant pour assumer des obligations liées à la bonne gestion d'un logement.

A titre d'illustration, les objectifs peuvent viser aussi :

- › la gestion budgétaire ;
- › la gestion administrative ;
- › la santé mentale / physique ;
- › l'insertion professionnelle ;
- › les relations sociales ;
- › ...

Le sous-locataire accepte l'évaluation des objectifs de l'accompagnement social par l'organisme accompagnant. Il est conscient que le maintien dans un logement sur base du mécanisme de bail glissant nécessite un investissement et ne constitue pas un droit.

Le sous-locataire accepte également que l'organisme informe le bailleur de la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée.

Quels sont les avantages du bail glissant pour le sous-locataire ?

Le bail glissant doit contribuer à lui faciliter l'accès à un logement de qualité au regard des prescrits du Code bruxellois du logement.

De plus, l'encadrement dont bénéficie le sous-locataire durant le bail glissant lui permet, d'une part, d'apprendre à gérer le bien et assumer les droits et obligations qui découlent du contrat de bail et, d'autre part, d'établir une relation de confiance avec le bailleur.

Les questions pratiques du bail glissant

Peut-on conclure un contrat de bail glissant avec un ménage composé de plusieurs personnes ?

Le contrat de bail glissant peut s'adresser à un ménage, composé de plusieurs personnes (couple, famille). En ce cas, chaque personne qui compose le ménage signent le contrat. Au moment du glissement, c'est le ménage qui devient le locataire principal.

Qui paie la garantie locative et sous quelle forme ?

La garantie est constituée par le sous-locataire. Il choisit le mode de constitution qui lui convient :

- › le versement sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque de son choix ;
- › la constitution d'une garantie bancaire émise par la banque ;
- › la constitution d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière ;
- › la constitution d'une garantie du Fonds du Logement / le Fonds Brugal;
- › la caution personnelle d'une personne.

Qui a la charge des assurances ?

C'est le sous-locataire qui a la charge d'assurer le logement.

Dans certains cas, l'organisme accompagnant a souscrit une assurance pour vous, renseignez-vous directement auprès de lui

Comment payer le loyer ?

Le paiement avant glissement

Comme pour tout contrat, c'est le locataire (la personne morale), qui paie le loyer. Ceci assure une gestion locative sécurisée pour le bailleur. Un autre paiement intervient du sous-locataire vers la personne morale.

Les modalités de paiement sont le virement ou versement.

Le paiement après glissement

Le glissement implique que le sous-locataire se substitue au locataire et reprend ses obligations dont le paiement du loyer directement au bailleur.

Qui a la charge des dégâts locatifs ?

Sauf décision contraire des parties, il faut distinguer la responsabilité des dégâts avant et après le glissement :

- › avant glissement : la personne morale est responsable
- › après glissement : le sous-locataire est responsable.

Il est par conséquent recommandé d'être très clair tant lors de l'établissement de l'état des lieux initial qu'au moment du glissement du bail.

Les annexes

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Dispositions relatives au mécanisme du Bail glissant

CHAPITRE VII. Bail glissant

**ORD 2017-07-27/15,
art. 15, 004; En vigueur : 01-01-
2018**

ART. 263. [1 - Champ d'application

§ 1er. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 2, lorsqu'il déroge au chapitre III.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

§ 2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celle du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, la date de prise de cours du bail, la durée du bail et les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1er afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale preneuse initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.][1

ART. 264. [1 - Mécanisme

§ 1er. Une personne morale visée à l'article 263, § 1er, peut, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne dont elle est responsable du suivi.

§ 2. La personne morale visée au paragraphe 1er assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§ 3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale visée au paragraphe 1er sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le locataire principal et direct du bailleur.

La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 265 et 266.

Par dérogation à l'article 230, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale visée au paragraphe 1er.

Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales visées au paragraphe 1er disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis sont atteints.][1

ART. 265. [1 - Durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social et cession du bail

§ 1er. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 264, § 1er, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

§ 2. Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire, pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale preneuse du bail

principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire.

Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le locataire direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé avec la personne morale que de l'accord exprès du bailleur et aux mêmes conditions que le bail initial.

§ 3. Dans les hypothèses visées au paragraphe 2, alinéas 1er à 3, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur, et est dès lors régi par les dispositions du chapitre III, outre le chapitre II. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer.][

ART. 266. [1 - Modalités relatives à l'accompagnement social

§ 1er. Les personnes morales visées à l'article 263, § 1er, effectuent un suivi social régulier du sous-locataire tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Préalablement aux échéances prévues à l'article 265, § 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les personnes morales précitées peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints.][1

ARRÊTÉ D'EXÉCUTION DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 14 MARS 2019 FIXANT LA LISTE DES ACTEURS AUTORISÉS À PRATIQUER LE MÉCANISME DU BAIL GLISSANT

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 263, § 1^{er}, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, inséré par ordonnance du 27 juillet 2017;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement, donné le 17 janvier 2019;

Vu le test de genre réalisé le 22 janvier 2019 en application de l'article 3, 2° de l'ordonnance du 29 mars 2012 sur l'intégration de la dimension du genre dans les politiques de la région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'avis 65.323/3 du Conseil d'Etat, donné le 25 février 2019, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2° de la loi sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Sur la proposition du Ministre qui a le logement dans ses attributions;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1. Article unique. Les personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant, en application de l'article 263, § 1^{er}, alinéa 2 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, sont :

1° les agences immobilières sociales agréées en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales ;

2° les associations oeuvrant à l'insertion par le logement agréées en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2016 relatif à l'octroi de subvendes au bénéfice d'association oeuvrant à l'insertion par le logement;

3° les centres et services agréés visés à l'article 3, 2° et 4° de l'ordonnance du 7 novembre 2002 relative aux centres et services de l'aide aux personnes ;

4° les partenaires visés à l'article 1^{er}, 8° du décret du 13 octobre 2016 relatif à l'agrément et au subventionnement des partenaires ap-

portant de l'aide aux justiciables ;

5° les aides et services visés à l'article 2, 7° du décret du 8 mars 2013 relatif à l'organisation de la prestation d'aide et de services au profit des détenus ;

6° les centres d'aide sociale générale visés à l'article 2, 2° du décret du 8 mai 2009 relatif à l'aide sociale générale;

7° les services visés à l'article 2, 5° à 7° de l'ordonnance du 14 juin 2018 relative à l'aide d'urgence et à l'insertion des personnes sans abri ;

8° les initiatives d'habitat protégées visées à l'article 2, 9° du décret du 6 juillet 2018 relatif à la reprise des secteurs des maisons de soins psychiatriques, des initiatives d'habitation protégée, des conventions de revalidation, des hôpitaux de revalidation et des équipes d'accompagnement multidisciplinaires de soins palliatifs ;

9° les initiatives d'habitat protégées visées à l'article 2 de l'arrêté royal du 10 juillet 1990 fixant les normes d'agrément des initiatives d'habitation protégée pour des patients psy-

chiatriques ;

10° les maisons d'accueil visées à l'article 2 du décret du 27 mai 1999 relatif à l'octroi de l'agrément et de subventions ;

11° les opérateurs immobiliers publics ;

12° les services de santé mentale, les centres d'action sociale globale et les services actifs en matière de toxicomanies visés aux articles 3, 6 et 9 du décret du 5 mars 2009 relatif à l'offre de services ambulatoires dans les domaines de l'Action sociale, de la Famille et de la Santé ;

13° les services de santé mentale agréés en vertu du décret du 18 mai 1999 relatif au secteur de la santé mentale ;

14° les services d'accompagnement, les services de logement inclusifs et le logement collectif adapté et les associations agréées visés respectivement par les articles 19, 3°, 62, 1° et 2° et 99 du décret du 17 janvier 2014 relatif à l'inclusion de la personne handicapée ;

15° les offreurs de soin autorisés en vertu de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 juin 2016 portant autorisation des offreurs de soins et de soutien non directement accessibles pour personnes handicapées ;

16° les établissements reconnus sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 juillet 1994 relatif aux conditions à l'agrément et à l'octroi de subventions aux institutions de l'assistance spéciale à la jeunesse ;

17° les centres multifonctionnels agréés en vertu de l'arrêté du Gouvernement flamand du 26 février 2016 portant agrément et subventionnement de centres multifonctionnels pour personnes handicapées mineures ;

18° les établissements reconnus sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 novembre 2013 relatif à l'organisation du place-

ment familial ;

19° les structures de soin à domicile visées à l'article 2, 14° du décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement ;

20° les services d'actions en milieu ouvert visés à l'article 2, 30° du décret du 18 janvier 2018, portant le code de la prévention, de l'aide et de la protection de la jeunesse ;

21° les associations visées à l'article 2, 4° du décret du 21 mars 2003 relatif à la lutte contre la pauvreté ;

22° les dispositifs à l'appui des personnes atteintes d'une déficience visuelle qui sont actifs en Région de Bruxelles-Capitale.

Bruxelles, le 14 mars 2019.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

R. VERVOORT,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

C. FREMAULT,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie

LE MODÈLE DE CONTRAT DE BAIL GLISSANT

La Région a rédigé un modèle de contrat de bail glissant.

Il est disponible sur le site www.logement.brussels.

Contact

Centre d'Information sur le Logement (CIL)

Gare de Bruxelles-Nord (CCN)

Rue du Progrès 80

1035 Bruxelles

Accueil Logement au niveau 1.5 (via les escalators)

Horaire: logement.brussels/contact/horaire-des-guichets

cil-wic@sprb.brussels

www.logement.brussels



BRUXELLES LOGEMENT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

be living
be.brussels 