

**PROPOSITION DE LOI TENDANT A MODIFIER LA LOI DU 20 FEVRIER 1991
OU L'ART DE POSER LES MAUVAISES QUESTIONS...**

Pierre ROUSSEUX, avocat, Président SNP Charleroi

1. Proposition de loi :

La Députée Carine LALEUX (P.S.) et le Sénateur Jean CORNIL (P.S.) ont déposé, l'une à la Chambre, l'autre au Sénat, une proposition de loi modifiant la loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyer.

Ils motivent essentiellement celle-ci par les éléments suivants :

- L'offre de logements sociaux est relativement réduite en Belgique.
- Sur le marché locatif privé, les loyers augmentent plus vite que le coût de la vie.
- On constate une augmentation des résiliations de bail et un nombre croissant de litiges entre locataires et propriétaires avec des jugements rendus par défaut, les locataires étant absents, par crainte ou manque d'informations.

Les grands axes de la réforme projetée apparaissent être les suivants :

- Le principe d'une conciliation obligatoire dans tout litige ainsi qu'une information renforcée des procédures judiciaires.
- Une autorisation des associations de défense des locataires et des propriétaires à accompagner les parties au jugement.
- Réduire le renon du locataire de trois à un mois dans des circonstances exceptionnelles, par exemple lorsque ce dernier est confronté à une chute brutale de ses revenus ou qu'il peut bénéficier d'un logement social.
- Veiller à ce que l'évolution du loyer ne soit pas supérieure au coût de la vie.
- Obliger le bailleur à enregistrer le bail sous peine d'amende et le rendre opposable au tiers même s'il n'est pas enregistré

Selon le Sénateur Jean CORNIL, il ne s'agirait que d'une étape, dans la mesure où il conviendrait, dans un deuxième temps, de s'attaquer à des problèmes plus structurels comme la fixation de loyer ou la fiscalité immobilière.

2. Sur le constat actuel :

Que le logement des plus démunis pose question surtout dans certaines villes telles que CHARLEROI, c'est une évidence.

Qu'il existe une taudification de certaines habitations, c'est une certitude.

Que, de plus, certains propriétaires n'investissent plus dans le logement et tentent de viser un profit immédiat ou négligent des travaux à réaliser, c'est incontestable.

Qu'il faille, dans le cadre d'une politique **mûrement réfléchie**, aborder la problématique du logement au profit des plus démunis, c'est une attitude réaliste à laquelle on doit souscrire.

Toutefois, pour que les solutions à dégager soient pleinement efficaces, il ne faut pas légiférer **n'importe comment** en continuant à affaiblir la position d'un cocontractant dans le cadre d'un contrat qui, pour être profitable aux deux parties, doit rester **équilibré**.

Nécessité de la création d'une cellule de réflexion :

- Pas question de nouvelles règles en suivant une politique du « coût par coût ».
- Pas de nouvelle législation sans analyse fouillée des causes du mal.
- Pas de réforme sans une table ronde conduite par des spécialistes appelés à suivre une méthodologie rigoureuse dont la mission consisterait à poser toutes les questions en dehors de tout souci de clientélisme...

« L'édifice » constitué par la loi du 20 février 1991 ne pourrait être ébranlé par des modifications législatives « à plusieurs étapes » dans un prétendu souci à court terme de l'intérêt des plus faibles alors que ceux-ci, dans une matière qui doit rester contractuelle, méritent une protection plus réfléchie.

3. Questions inévitables à aborder :

Dresser un constat de pénurie de logements sociaux et, parallèlement, exiger du marché locatif privé des efforts nouveaux justifient pleinement qu'il soit **préalablement** débattu :

- a) de la raison de la déficience desdits logements sociaux.
- b) du fait que, dans le marché locatif privé, les plus démunis aient des difficultés à contracter ou contractent, parfois, dans des conditions qui leur sont préjudiciables.

Pour préparer ce débat, nous énumérerons ci-après diverses questions.

D'aucuns soutiendront qu'elles sont orientées.

Ce point est exact et d'ailleurs naturel.

Notre Syndicat ne formule pas ces questions de manière innocente mais il croit fermement que ne pas y répondre consiste à nier une réalité économique et juridique et à biaiser le débat.

Quant à la raison de la déficience des logements sociaux.

1. Les sociétés de logements sociaux accueillent-elles effectivement les plus démunis ?
2. Quelle est la finalité de ces Sociétés ?
Existe-t-il des critères réellement objectifs appréciés par des Comités totalement indépendants de toute appartenance politique pour l'octroi de ces logements ?
3. N'y a-t-il pas « une installation » dans ces logements sociaux de personnes dont les revenus s'accroissent par rapport à d'autres demandeurs plus démunis ?
4. Le logement social doit-il constituer un passage avant de pouvoir accéder au secteur privé du logement ou peut-il être un type de logement « plus permanent » ?
5. N'y a-t-il pas risque de constitution de « ghetto » dans certains types de logements sociaux ?
6. Quelle est la qualité moyenne de ces logements ?
7. Sont-ils gérés avec la rigueur requise ?
8. N'y aurait-il pas lieu dans certaines grosses Sociétés de Logements à des audits externes ?
9. Y a-t-il des études projectives menées permettant de comparer l'utilité marginale liée à l'investissement complémentaire du secteur public, d'une part dans le secteur des logements sociaux et, d'autre part, dans le secteur locatif privé ?
En d'autres termes, l'euro supplémentaire investi dans le logement social entraîne-t-il, au niveau de l'offre et de la qualité du logement, un effet plus grand que s'il était investi, sous une forme à déterminer, dans le secteur privé ?

Quant à la difficulté, pour les plus démunis, d'entrer dans le marché locatif privé :

- 10 N'y a-t-il pas une certaine hypocrisie des C.P.A.S octroyant des garanties locatives limitées, laquelle entraîne une réticence légitime des propriétaires ?
- 11 La solidarité de la dette d'eau entre bailleur et preneur entraînant la nécessité d'acquitter la dette de son locataire démuné ne pousse-t-il pas le bailleur à se montrer réticent dans la conclusion d'un contrat avec une personne à solvabilité réduite ?
- 12 Le coût des expertises judiciaires devant être financé par le bailleur en fin de contrat lorsqu'il existe des dégâts locatifs (avec risque réel de ne pas pouvoir recouvrer l'avance consentie) ne pousse-t-il pas le bailleur à se montrer réticent avant conclusion d'un contrat ?
- 13 Les remises successives octroyées par certains Juges de Paix à des preneurs avant qu'il ne soit statué sur la résolution du bail alors que le manquement du locataire est déjà démontré, n'entraînent-elles pas un préjudice financier important irrécouvrable ?

- 14 Est-il naturel que des particuliers bailleurs financent l'occupation gratuite de leur propre bien suite à une décision de justice retardant le prononcé de l'expulsion alors que les C.P.A.S. voient leur intervention particulièrement limitée (garantie réduite et absence d'intervention au profit du bailleur si le preneur continue à rester dans les lieux loués) ?
- 15 Sans que ne puisse être justifiée une absence d'entretien d'un bien, ne peut-on pas comprendre un bailleur qui, au vu de la rentabilité réduite de son investissement destiné à des petits logements (dégâts locatifs constants non pris en charge, expulsion retardée, etc...) n'entretient plus correctement son bien en tentant d'obtenir un rendement de celui-ci sans politique à long terme ?
- 16 La législation sur le permis des locations ne constitue-t-elle pas un frein à l'investissement pour des petits logements ?
- 17 N'existe-t-il pas d'autres voies plus souples et plus respectueuses des droits de chaque cocontractant (telles que des voies judiciaires en permettant, à peu de frais, au Juge de Paix de descendre sur les lieux) permettant un contrôle de l'habitabilité d'un petit logement ?
- 18 Par le biais d'incitants fiscaux (dont le coût à charge du contribuable pourrait être moindre que celui résultant du financement indirect des logements sociaux) ne pourrait-il pas être prévu une série de mesures **simples** pour le petit bailleur acceptant de prendre le risque d'affecter son ou ses immeubles à des logements au profit des plus démunis ?
Ne peut-on pas aussi envisager des assurances loyers impayés souscrites par les Pouvoirs Publics, etc... ?

Conclusion :

Loin de nous l'idée de penser que les questions ainsi énumérées ont permis d'aborder en profondeur tous les paramètres du problème lié au logement des plus démunis.

L'examen de ces questions nous amène à penser qu'il s'agit d'un débat politique qui, toutefois, ne peut être abordé sans éluder la question première :

Lorsqu'un contrat est passé entre un bailleur et un preneur, fut-il dans une situation financière précaire, accepte-t-on de rester dans un cadre contractuel d'autonomie de la volonté avec des droits et des obligations découlant de ce que les parties ont arrêté, étant entendu que « des garde-fous » limités peuvent être prévus par le législateur dans le cadre de la protection du plus faible ou s'écarte-t-on de ce cadre contractuel pour permettre l'insertion de dispositions nombreuses et contraignantes risquant de déresponsabiliser le preneur, d'accroître la charge financière du bailleur et, partant, de le décourager dans un investissement avec les conséquences qui en résulteront ?

Pensons au coût pour la collectivité, au ralentissement de l'immobilier pour certains types d'immeubles, à la constitution de ghettos dans certains types de logements sociaux, à un environnement urbain insécurisant, source de conflits pour les familles et pour la Société... ?

Le S.N.P. entend se mobiliser pour défendre son point de vue et veillera à ce que les questions ainsi posées soient à tout le moins clairement formulées à l'égard de nos décideurs politiques pour éviter une nouvelle inflation législative qui lui apparaît préjudiciable tant à ses membres propriétaires qu'aux locataires.

Pierre ROUSSEAU
Le 2 janvier 2002