



# **AVIS D'INITIATIVE**

## **Commission paritaire locative**

**15 mars 2018**

**Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale**

**Boulevard Bischoffsheim 26 – 1000 Bruxelles**

**Tél : 02 205 68 68 – Fax : 02 502 39 54 – [www.ces.brussels](http://www.ces.brussels)**

	<b>Avis d'initiative</b>
<b>Demande traitée par</b>	Commission Logement
<b>Demande traitée les</b>	6, 26 février et 12 mars 2018
<b>Avis rendu par l'Assemblée plénière le</b>	15 mars 2018

## Préambule

Depuis que **le Conseil** se prononce d'initiative ou sur saisine quant aux questions en lien avec la politique régionale bruxelloise en matière de logement, il a eu l'occasion à plusieurs reprises, notamment en 2015 et 2016, d'aborder la question des Commissions paritaires locatives<sup>1</sup> (CPL).

**Le Conseil** annonçait d'ailleurs prendre le temps d'étoffer sa réflexion afin de revenir vers le Gouvernement avec une proposition plus concrète. Afin d'alimenter ses réflexions, il a tenu à rencontrer quelques experts de terrain en matière de bail d'habitation et de modes alternatifs de résolution des conflits.

Les rencontres avec les experts de terrain, la saisine du Conseil sur le projet d'arrêté relatif à l'instauration d'une grille indicative des loyers et celui relatif à l'allocation-loyer et les discussions entre les membres du Conseil lors des diverses réunions ont permis de faire évoluer leur position quant à une instance de type Commission paritaire locative.

La Ministre du Logement, Madame Fremault, a entre-temps confié à Monsieur Nicolas Bernard, professeur à l'Université Saint-Louis, une étude visant principalement à sonder les acteurs de la politique du logement sur leurs attentes concernant la mise en place éventuelle d'une Commission paritaire locative.

C'est dans ce cadre que **le Conseil** prend cet avis d'initiative qui vise à faire émerger les points de vue consensuels en son sein quant à la question d'une CPL.

## Avis

### 1. Considérations générales

#### 1.1. Objectifs de la CPL

Pour **le Conseil**, les missions de la CPL devront être clairement balisées. L'objectif n'étant pas que la CPL puisse traiter des litiges locatifs de l'ensemble du marché du logement.

**Le Conseil** insiste sur le fait que seuls les cas présentant un problème de droit au logement relatif au caractère raisonnable du loyer devront pouvoir être présentés devant la CPL.

**Le Conseil** identifie deux types de cas :

1. Celui des logements de mauvaise qualité (ne relevant pas des compétences de la DIRL<sup>2</sup>) et pour lesquels un loyer disproportionné est demandé (loyer x% supérieur aux valeurs de la grille indicative des loyers (GIL)).

La notion de « mauvaise qualité » doit être précisée via une étude (voir ci-dessous).

**Le Conseil** cite d'ores-et-déjà quelques exemples de critères qui lui semblent pertinents à prendre en compte par rapport à la qualité du logement:

- règles applicables aux logements mis en location par les A.I.S. ;

<sup>1</sup> Voir à cet égard [A-2015-035-CES](#), [A-2016-010-CES](#), [A-2016-067-CES](#)

<sup>2</sup> Direction de l'Inspection Régionale du Logement

- absence ou vétusté du chauffage ;
- absence ou vétusté du matériel de production d'eau chaude sanitaire ;
- taille du logement ;
- absence de sanitaires privatifs et séparés ;
- ...

Le non-respect d'un ou de plusieurs de ces critère(s) permettra de dire que le logement est de mauvaise qualité et s'il est combiné à un montant du loyer dépassant de x% les valeurs de la grille indicative des loyers (GIL) alors la CPL pourra être saisie.

2. Celui des logements situés dans un segment du marché en pénurie présentant des éléments de confort qui justifient des valeurs supérieures à celles de la GIL et pour lequel un locataire ne se verrait pas octroyer une allocation-loyer selon l'article 3§3, 6° du projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation généralisée en matière de logement. En effet, cet article prévoit comme condition relative au logement que : *« le montant du loyer tel que mentionné dans le contrat de bail à sa date de conclusion doit être inférieur ou égal aux montants repris au sein de l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative des loyers ».*

Or, dans ces cas précis où la question du droit au logement est soulevée non pas par rapport au bien en tant que tel mais par rapport aux revenus de la personne, **le Conseil** considère que le rôle de la CPL sera d'octroyer une dérogation à cette condition de l'article 3§3, 6° afin que le locataire puisse bénéficier tant de ce logement que de son allocation-loyer. La CPL ne jugera donc pas du montant du loyer mais elle donnera un avis officiel afin que le locataire puisse bénéficier d'une allocation-loyer.

À cet égard, **le Conseil** identifie la problématique des logements 3 chambres et plus, en pénurie dans le segment du logement modeste, et donc situés dans le haut de gamme avec des éléments de confort justifiant des loyers supérieurs aux valeurs de la GIL.

Par rapport à ces deux cas de figure, **le Conseil** insiste pour qu'une étude objective soit réalisée afin d'identifier:

- les critères déterminant qu'un logement est de mauvaise qualité (mais pas insalubre) ;
- les segments du logement où l'offre est en pénurie pour d'une part, favoriser les investissements sur ces segments et d'autre part, permettre l'octroi d'une allocation-loyer (sous réserve du respect des autres conditions) pour les biens qui sont situés dans ces segments.

Cette étude pourrait être pilotée par le CESRBC et le Conseil consultatif du logement (CCL).

Pour **le Conseil**, le respect de ces balises est essentiel pour obtenir un consensus sur la création d'une Commission paritaire locative. Les conflits qui portent sur des biens présentant des éléments de confort standard ou de luxe et qui ne relèvent pas du droit au logement seront donc *de facto* exclus du champ d'action de la CPL.

Par ailleurs, **le Conseil** insiste que, de par le fait que le recours à la CPL est facultatif et relève de la liberté des parties contractantes et de celle du juge de paix, on ne se retrouve donc pas ici dans un cadre d'encadrement des loyers.

## 1.2. Saisine de la CPL

**Le Conseil** constate que la résolution judiciaire des conflits est un processus long, coûteux et qui exclut probablement le public principalement visé à savoir un public précarisé qui exprime certaines craintes par rapport au monde judiciaire.

Pour **le Conseil**, une résolution à l'amiable des conflits locatifs relatifs au montant du loyer est positive et doit être davantage encouragée. Avant de porter devant la justice un désaccord locatif entre un propriétaire et un locataire (dans les deux cas précisés ci-dessus), les parties pourraient être demanderesse de régler le désaccord de manière plus rapide et à moindre coût. La CPL traitera le dossier et sur base de celui-ci (et d'une éventuelle visite du bien), elle proposera une solution que les parties sont libres d'accepter ou non. En aucun cas, il ne s'agira de faire de cette CPL, un préalable obligatoire à tout passage devant le juge de paix.

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord à l'amiable, qu'elles n'envisagent pas un processus volontaire de résolution du conflit, elles pourront décider de porter directement le conflit devant la justice, en l'occurrence devant le juge de paix qui est compétent pour les contestations en matière de louage ou de bail. Dans le cadre d'un conflit locatif porté devant la justice et relatif aux cas évoqués ci-dessus, **le Conseil** propose que le juge de paix puisse recourir à la CPL plutôt qu'à un expert privé pour évaluer quel devrait être le juste prix du loyer. Dans ce cas, la CPL remplacera l'expert privé et sur base des éléments du dossier, elle remettra un rapport d'expertise au juge de paix déterminant le montant du loyer raisonnable tel qu'il devrait être ou le montant des indemnités pour troubles de jouissance. Le juge de paix sur base de ce dossier d'expertise sera le seul habilité à trancher, la CPL sera là en soutien au juge.

## 1.3. Raisons d'être de la CPL par rapport aux instances existantes

Pour **le Conseil**, la plus-value d'une CPL par rapport à d'autres instances existantes (telles que des associations, des instances de médiation, des instances de conciliation, ...) est de rassembler des acteurs représentant des propriétaires et des locataires et de les amener à dialoguer en vue d'une décision consensuelle. Cette parité est le critère essentiel de la raison d'être de la CPL. D'ailleurs, pour **le Conseil**, la CPL ne pourra avoir de sens qu'avec l'assentiment des représentants à la fois des locataires et des propriétaires.

Pour **le Conseil**, la DIRL, les instances de médiation et de conciliation ne sont pas à même de remplir les missions exposées ci-dessus au regard des arguments suivants :

- La DirL :
  - est non paritaire ;
  - n'a pas d'expertise en matière de loyers ;
  - a besoin d'indépendance pour juger du caractère conforme du logement.
- Les instances de médiation :
  - sont non paritaires ;
  - n'ont pas d'expertise en matière de loyers ;

- ont pour objectif de trouver un juste milieu entre les intérêts des deux parties. Or ici, ce qui est visé c'est le juste montant du loyer davantage que le juste milieu.
- Les instances de conciliation :
  - sont non paritaires ;
  - n'ont pas d'expertise en matière de loyers ;
  - cherchent une solution à toutes les dimensions du conflit locatif (garantie locative, durée du bail, loyer impayé, ...) alors que la CPL ne vise que les cas particuliers cités dans le point 1.1 ci-dessus.

Par ailleurs, les associations de terrain actives en matière de logement pourront, en amont, aider les parties à monter le dossier qui sera présenté à la CPL.

Dans un premier temps, pour **le Conseil**, la CPL devra s'envisager au niveau régional avec des moyens budgétaires et humains pour assurer notamment le secrétariat. Les réunions pourraient avoir lieu dans un espace symbolique (paritaire).

#### 1.4. Composition

**Le Conseil** considère que les membres composant la CPL devraient être proposés par les organisations représentant les propriétaires et les locataires mais qu'il reviendra au Gouvernement de les nommer (après avis du CESRBC et du CCL) afin qu'ils agissent dans le sens de l'intérêt général.

À ce stade, **le Conseil** n'a pas d'idée précise sur le nombre de personnes devant composer la CPL mais pour des raisons pratiques (en fonction du nombre de dossiers, d'éventuelles visites, ...), il imagine un « pool » de représentants tant des locataires que des propriétaires. Il estime que, dans un premier temps, pour traiter d'un dossier, il n'est pas nécessaire de réunir tout le pool mais il faut qu'il y ait 2 représentants des propriétaires et 2 représentants des locataires. Dès lors que ces 4 personnes se mettent d'accord sur la décision à rendre, celle-ci est considérée comme étant une décision consensuelle de l'ensemble du pool.

Au contraire de ce qui se fait dans les tribunaux du travail, **le Conseil** ne soutient pas la présence d'une tierce personne car il insiste sur la nécessaire obligation de trouver un consensus. Cette façon de fonctionner supposera donc une responsabilité collégiale et permettra d'avoir une plus grande objectivité et une pratique harmonisée au fur et mesure du fonctionnement de la CPL.

Concernant la rémunération de ces personnes, **le Conseil** propose une rétribution au dossier finalisé (personne ayant traité le dossier) sur base du modèle de fonctionnement des experts judiciaires.

#### 1.5. Droit d'accès

**Le Conseil** estime qu'un prix minimum devra être payé par les porteurs d'un dossier devant la CPL.

Le montant de base pourrait être fixé sur base des critères de l'aide juridique avec un montant variable selon que la personne bénéficie de l'aide juridique totale, partielle ou n'en bénéficie pas. Dans tous les cas, les montants devront être inférieurs aux coûts d'une médiation ou d'une conciliation.

Par ailleurs, **le Conseil** estime que le montant pourrait être adapté à la hausse ou la baisse sur base du fondement de la demande (parallèle à la procédure téméraire et vexatoire au niveau judiciaire).