

QUESTIONNAIRE SUR L'ÉVENTUALITÉ
D'UNE « COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE »
EN RÉGION BRUXELLOISE

Contextualisation.

L'ordonnance du 27 juillet 2016 visant la régionalisation du bail a entériné le principe d'une « grille indicative de référence des loyers » (art. 225 du Code bruxellois du logement) ; cette grille a vu le jour par l'effet des arrêtés du Gouvernement bruxellois des 19 octobre et 10 novembre 2017. Au cours des discussions tenues au Parlement bruxellois sur ce point, la question de la création d'une « commission paritaire locative », chargée notamment d'apprécier l'adéquation du loyer par rapport à la grille, a été maintes fois abordée. La Ministre bruxelloise du logement, Céline Frémault, a répondu que « l'existence d'un consensus entre acteurs potentiels de cette commission doit toutefois être vérifiée. De même, les modalités de mise en œuvre d'une telle commission paritaire (composition, financement, fonctionnement, missions, relations avec le secteur judiciaire ou parajudiciaire existant, etc.) doivent être réfléchies et construites dans les détails. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle une étude a été lancée à cet égard »¹. Le présent questionnaire constitue le premier volet de cette étude.

Cette commission pourrait également être chargée de faire de la médiation entre bailleur et locataire ou de rédiger un bail-type (ainsi que le prévoyait l'expérience-pilote menée à Charleroi, Bruxelles-Ville et Gand entre 2005 et 2007). Justement, la même ordonnance du 27 juillet 2016 a inséré dans le Code bruxellois du logement un article (233, §1^{er}) rappelant aux parties à un contrat de location la possibilité qu'elles ont de « régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif ». Du reste, le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale a rendu officiellement un avis qui recommande la mise sur pied d'une commission paritaire locative, estimant que « le locataire et le propriétaire doivent pouvoir bénéficier d'une instance de médiation »².

Le temps est donc venu pour le Gouvernement bruxellois de sonder, via cette étude et ce questionnaire, une série d'acteurs (actifs tant dans le domaine du logement que de la résolution des conflits au sens large) sur l'éventualité d'instaurer à Bruxelles une commission paritaire locative ainsi que sur ses modalités de fonctionnement.

Nom du répondant (et/ou de l'éventuelle association à laquelle il appartient) : Maria Krislova, FéBUL avec la contribution de ses associations membres
--

¹ Doc. parl., 2016-2017, A-488/2, p. 18.

² Avis d'initiative « Régionalisation du bail d'habitation & allocation-loyer » rendu le 16 juin 2015, p. 10.

A. En général

Question 1. Que pensez-vous de la résolution *judiciaire* des conflits locatifs en Région bruxelloise ?

→ En pratique et suite à la réforme des conditions d'accès à la justice, force est de constater que les victimes de mal logement font de moins en moins appel à la résolution judiciaire, on observe un réel découragement et craintes à faire valoir leurs droits. D'autre part, de moins en moins d'avocats pratiquent le pro deo. Si la résolution judiciaire permet de rendre justice et dignité aux personnes, l'appareil judiciaire est trop impressionnant et coûteux. Les conflits vont jusqu'aux problèmes d'agressivité et de représailles (que ce soit avant ou après le passage en justice de paix). En cas de volonté de résolution amiable, la conciliation permet d'apporter une solution. Certains regrettent que cette étape ne soit plus obligatoire.

Question 2. Sur quoi portent les conflits locatifs dont vous avez eu connaissance (non paiement du loyer ? hauteur du loyer ? état du bien ? réparations ? dégâts dans le bien ? garantie locative ? ...)

→ La majorité de conflits locatifs porte sur le mauvais état voire l'insalubrité du logement et vise à obtenir les réparations nécessaires ou la mise en conformité du bien. Apparaissent souvent les contentieux sur les arriérés de loyers, la récupération de garantie locative, la diminution du loyer pour trouble de jouissance et l'augmentation arbitraire du loyer. Apparaissent aussi des cas d'expulsions sauvages (par simple changement des serrures etc.), violation de la vie privée, des discriminations...

Question 3. Que pensez-vous de l'éventualité d'instaurer une commission paritaire locative en Région bruxelloise ?

→ Nous pensons qu'un organisme réellement accessible et susceptible de remédier à des situations conflictuelles de manière rapide et efficace serait une réelle avancée dans l'amélioration des relations propriétaires/locataires mais qui pourrait également avoir un impact à moyen et long terme sur la qualité des logements et les loyers pratiqués.

Question 4. Que pensez-vous de l'idée générale d'encourager la résolution *amiable* des conflits locatifs ?

→ Une bonne négociation ou médiation est préférable à un jugement car les parties sont amenées à construire ensemble la résolution du conflit. La résolution amiable est appréciée pour son caractère plus humain et la recherche d'un accord réellement consenti.

Notons également que c'est un mode de résolution qui permet aux deux parties de sortir du conflit dans un rapport win/win. En effet, la perception d'un jugement est souvent vécue comme une défaite ou une victoire dans un rapport entre les deux parties « un gagnant et un perdant ».

B. Expériences passées

Question 5. Avez-vous une expérience de la médiation locative ? Si oui, comment la jugez-vous ?

→ Les AIPL sont souvent amenées elles mêmes à agir en tant que médiateurs, face aux nombreux conflits rencontrés par leurs publics. Si le dialogue entre les parties est possible, la médiation est favorisée et permet souvent d'aboutir à une solution, dans le cas contraire l'asbl oriente vers la médiation locale ou conseille la conciliation en justice de paix, la procédure judiciaire étant le dernier recours.

Il y a une demande de renforcer les moyens des asbl pour qu'elles puissent y consacrer plus de temps, si un organe spécifique n'est pas mis en place.

Question 6. Connaissez-vous les services de « médiation locale » institués au sein de certaines communes ? Si oui, qu'en pensez-vous ?

→ De manière générale ces services sont peu connus, à part la médiation de la commune de Molenbeek et d'Anderlecht. Ces services sont appréciés et proposent une réelle alternative aux procédures judiciaires. Néanmoins, en matière locative spécifiquement, elles semblent poser des limites notamment en l'absence de volonté de négociation des deux parties.

Question 7. Connaissez-vous la Chambre d'arbitrage et de médiation ? Et la Chambre de conciliation, d'arbitrage et de médiation en matière immobilière (C.C.A.I.) ? Quel regard portez-vous sur chacun de ces modes alternatifs de règlement des conflits en particulier ?

→ Connues très sommairement. Certains ont été confrontés aux baux qui stipulaient le recours à la Chambre d'arbitrage et de médiation comme démarche obligatoire en cas de conflit, sans forcément la connaître (baux type). Cette procédure semble coûteuse et critiquée pour son aspect « justice privée ».

Question 8. Avez-vous eu l'occasion de prendre part à l'expérience-pilote sur les commissions paritaires locatives qui a eu lieu au niveau fédéral entre 2005 et 2007 ? Si oui, à propos de laquelle des missions de ces commissions (élaboration d'une grille de loyers, médiation locative et/ou rédaction d'un bail-type commun) ? Et quel regard jetez-vous sur cette expérience ?

→ Seule l'Union des locataires du Quartier Nord a participé au projet, au sein de 2 commissions : grille des loyers et médiation locative. Expérience intéressante et pertinente dans la recherche des solutions à la résolution des conflits. Cependant, cette initiative aurait mérité plus de moyens, plus de développements et une réelle poursuite. Le caractère non obligatoire réduisait la force de l'expérience.

C. Missions d'une éventuelle commission paritaire locative

Question 9. Quelle(s) devrai(en)t être la (ou les) mission(s) d'une éventuelle commission paritaire locative selon vous ? De la médiation, et si oui, sous quelle forme ? La rédaction d'un bail-type (quitte à étoffer pour l'occasion la composition de la commission) ? L'appréciation de la hauteur du loyer par rapport à la grille ou l'état du bien ? En voyez-vous d'autres ?

→ Le fonctionnement de la commission paritaire pourrait s'inspirer des médiations communales ou même des conciliations en justice de paix, tout en sortant du cadre judiciaire oppressant.

L'idée la plus défendue est celle d'une commission paritaire compétente pour négocier des loyers raisonnables en regard d'une grille des loyers tenant compte des caractéristiques techniques des logements. La demande est encore plus importante suite à la réforme sur l'allocation loyer et le rôle central du montant du loyer. Elle pourrait donc avoir une compétence très ciblée, sans oublier que les parties risquent d'arriver avec un « panier de problèmes ».

La nécessité d'un bail type est moins demandée.

La commission deviendrait un organisme de référence dans le domaine du logement, rendrait des avis sur lesquels les juges pourraient se baser et favoriser le règlement des conflits à l'amiable.. Une double fonction donc : expertise et médiation.

D. Composition d'une éventuelle commission paritaire locative

Question 10. Jugez-vous opportun que des représentants des bailleurs et des locataires (un de chaque côté) accompagnent le médiateur, notamment pour l'éclairer sur certains aspects propres à la relation locative (et former avec lui une « commission » dont on assure par là le caractère « paritaire ») ? Ou estimez-vous cet apport inutile, tout médiateur étant déjà au fait de la matière des conflits locatifs et ayant par nature/par déontologie le sens de l'impartialité ?

→ Le caractère paritaire est très important et la différencierait justement des fonctions de médiateurs « classiques ». La présence de représentants des bailleurs et des locataires serait opportune pour soutenir chacune des parties dans la recherche d'une solution équitable et devrait encourager leur confiance en un tel appareil. Les regards croisés au sein de la commission permettent également une analyse complète et au plus juste des réalités vécues par les uns et les autres.

Question 11. Jugez-vous utile que le bailleur et le locataire puissent se faire assister devant l'éventuelle commission paritaire locative par une association de leur choix ? Et par un avocat ?

→ Pour ne pas surcharger et multiplier des moyens nécessaires, la présence du médiateur assisté des représentants des bailleurs et des locataires est suffisante. L'assistance des 2 parties devrait être possible pour autant (avocat, associations) à condition d'être équilibrée.

D. De la contrainte

Question 12. Le recours à une telle commission paritaire locative devrait-il être obligatoire pour les parties (avant toute action en justice) ?

→ Oui. Pour asseoir sa légitimité, nous pensons que le recours à la commission devrait être rendu obligatoire avant tout recours en justice, à l'instar des conciliations dans le passé mais avec une dimension différente - paritaire et non judiciaire - qui pourrait assurer son succès.

En complément, une demande d'avis avant une action en justice dans un objectif d'expertise aurait davantage de sens. Le cas échéant, les tribunaux pourront se saisir des avis émis par la commission.

Question 13. Si une solution se dégage entre bailleur et locataire au sein d'une éventuelle commission paritaire locative, cet accord devrait-il être revêtu d'un caractère contraignant ou plutôt ne représenter qu'un simple avis (qui ne lie ni les parties ni le juge désigné par la suite) ?

→ Selon nous, il est absolument nécessaire que l'accord soit revêtu d'un caractère contraignant, sinon la portée d'un tel organe serait considérablement réduite.

Question 14. Estimez-vous important que le médiateur soit « agréé » (par une commission fédérale de médiation), ce qui permettrait à l'éventuel accord d'être homologué par un juge et recevoir ainsi force exécutoire ?

→ Oui, cela permettrait d'éviter de devoir tout de même passer en justice de paix, l'étape que toute cette réflexion vise à éviter.

E. Échelle territoriale

Question 15. Si l'idée d'une commission paritaire locative devait être retenue, préférez-vous un organe unique et central, institué au niveau de la Région bruxelloise, ou plutôt une pluralité de sous-commissions, agissant à des échelles territoriales réduites ? S'il s'agit d'un échelon plus local, lequel ?

→ La proximité est absolument de mise ! Pourquoi pas une pluralité de sous-commissions à l'échelle locale, en ciblant certaines communes dans un premier temps. Si ce scénario est trop ambitieux, un organe central pourrait jouer ce rôle, à condition d'avoir des moyens suffisants pour être réellement opérationnel.

En dernier recours, nous pourrions imaginer le renforcement des instances existantes : les associations, médiateurs locaux, la DIRL...et leur permettre d'assurer ce rôle.

F. Aspects financiers

Question 16. Comment à votre estime devrait être financée une éventuelle commission paritaire locative ?

→ La majorité des membres est en faveur d'un financement régional. Pour démarrer, il ne faudrait pas nécessairement mettre en place une « super » structure, simplement lancer une phase test avec un organe accessible et efficace.

Question 17. Une éventuelle commission paritaire locative devrait-elle être gratuite pour les parties ? Ou une contribution pécuniaire devrait-elle/pourrait-elle être exigée (dans une optique de « responsabilisation » des parties) ?

→ La gratuité d'une telle commission serait sa plus-value essentielle, notamment en raison du coût d'expertises et de procédures. Une participation symbolique pourrait être envisagée pour éviter des abus, éventuellement en fonction des revenus de parties.