

Note du Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations

Concerne : Consultation sur « la problématique du bail d'habitation » par le Centre de droit privé de l'Université Saint Louis - Bruxelles

Recommandations dans le cadre de la régionalisation du droit de bail

INTRODUCTION	2
I. DES MESURES POUR AUGMENTER LA TRANSPARENCE.....	3
1. Maintenir et faire appliquer l'obligation de l'affichage du montant du loyer et des frais communs et contrôler son application	4
2. Etablir une liste des informations ou justificatifs qu'il est permis de demander à un candidat locataire (cfr. 'Fiche d'informations type').....	4
3. Maintenir l'obligation de conclure les baux par écrit, l'obligation d'établir un état des lieux et l'obligation de l'enregistrement des baux.....	6
4. Mener des campagnes d'information, de sensibilisation, afin que la législation antidiscrimination soit connue de tous, ainsi que les droits et devoirs du locataire et du propriétaire.	6
II. DE NOUVEAUX INSTRUMENTS POUR DÉMONTRER LA DISCRIMINATION.....	6
1. Réfléchir à la possibilité de confier à l'inspection du logement la mission d'enquêter suite à une plainte individuelle de discrimination.	7
2. Organisation de contrôles périodiques auprès des agents immobiliers en matière de discrimination.....	7
III. DES MESURES VISANT LA RÉGULATION DU MARCHÉ QUI ONT UN EFFET SUR LA DISCRIMINATION.....	9
1. Mettre sur pied un fonds central des garanties locatives.....	9
2. Instaurer des Commission paritaires locatives.....	10

INTRODUCTION

Le Baromètre de la diversité – logement, paru en octobre 2014, montre combien la discrimination est un sujet de préoccupation pour certaines catégories de personnes¹. Les personnes d'origine étrangère et celles qui bénéficient d'allocations sociales ou qui disposent de revenus modestes sont particulièrement discriminées sur le marché du logement. L'enquête a montré que les propriétaires et les agents immobiliers sont désormais conscients de l'interdiction de discriminer sur la base de certains critères (surtout ceux liés à l'origine). Des stratégies d'évitement plus subtiles sont dès lors adoptées : par exemple, les candidats-tests d'origine étrangère ont ainsi été moins bien traités au cours de la visite du logement, il leur était également demandé d'apporter davantage de preuves de leur solvabilité. La lutte contre ces phénomènes discriminatoires s'en retrouve complexifiée.

Le rapport met également en avant le rôle des agents immobiliers. Il ressort en effet des tests que de nombreux agents immobiliers donnent suite aux exigences discriminatoires de bailleurs d'écarter les « étrangers » ou les « chômeurs ». 42% d'entre eux répondent positivement à la demande d'écarter des étrangers et 61% acceptent d'écarter des chômeurs. Seule une petite partie d'entre eux refuse explicitement de coopérer dans ce sens (14% lorsque les exigences discriminatoires visent les étrangers et 7% lorsqu'elles visent les chômeurs), les autres contournent la question ou diffèrent leur réponse.

Après les critères liés à l'origine ethnique ou nationale, le motif de discrimination le plus couramment invoqué par les personnes qui s'adressent au Centre est celui de la « fortune » (autrement dit celui des ressources ou revenus financiers d'une personne), qui est par ailleurs en constante augmentation depuis quelques années. Il s'agit typiquement de personnes qui se voient refuser un logement parce qu'elles émargent au CPAS ou bénéficient d'un revenu de remplacement². Des interpellations proviennent également d'organisations de terrain qui éprouvent de très grandes difficultés à accompagner leurs publics (particulièrement les allocataires sociaux) vers le logement. Les résultats du volet du Baromètre consacré au logement privé confirment la fréquence de ces discriminations.

Ces phénomènes sont encore renforcés par le contexte de crise que nous traversons, où la demande pour certains types de logements, bon marché, dépasse largement l'offre. La concurrence entre candidats locataires s'en trouve exacerbée. La multitude de candidats tend à renforcer encore la dynamique discriminatoire. Certaines catégories de personnes plus fragiles (allocataires sociaux, personnes issues de l'immigration, familles monoparentales,...) se retrouvent dès lors en position précaire. Etant donné la faiblesse de l'offre de logements sociaux, ces publics n'ont souvent pas d'autre alternative que de se tourner vers des logements privés de très mauvaise qualité.

¹ <http://www.diversite.be/barometre-de-la-diversite-logement>

² C'est la raison pour laquelle le traitement des signalements liés au critère de la fortune sont délicats à appréhender. Evaluer la capacité d'un candidat locataire à pouvoir payer mensuellement le loyer et les charges demandées compte tenu de ses revenus est légal. Il n'y a discrimination que lorsque le bailleur juge *a priori* que les candidats bénéficiant de tel type d'allocation (par exemple, le revenu d'intégration octroyé par le CPAS) ou travaillant avec tel type de contrat (à durée déterminée ou intérimaire) sont à exclure d'office, sans que soit examiné le montant des revenus dans leur ensemble (en y incluant par exemple, les allocations familiales, etc.).



Le Projet d'accord de majorité 2014-2019 adopté par le nouveau gouvernement bruxellois identifie la lutte contre les discriminations comme un objectif prioritaire et entend faire de cette lutte le fil rouge de toutes les politiques qu'il mettra en place³. Le Projet prévoit par ailleurs qu'un opérateur public devra être chargé de lutter contre toute forme de discrimination dans l'accès au logement⁴.

Dans la perspective de la régionalisation du droit de bail, le Centre a émis une série de recommandations pour que les autorités régionales, lorsqu'elles adopteront de nouvelles législations, ne perdent pas de vue la problématique de la discrimination dans le logement.

Dans cette note, une première partie reprend des recommandations qui répondent à la nécessité de transparence dans la relation entre le (candidat-)locataire et le bailleur ou l'agent immobilier qui le représente. Une deuxième partie propose des pistes visant à répondre aux difficultés auxquelles sont confrontées les victimes (présumées) de discrimination de pouvoir le prouver. Enfin, le troisième volet rappelle que l'accès au logement et les phénomènes discriminatoires qui l'entravent sont fortement influencés par les conditions du marché, particulièrement lorsque l'offre de logements sociaux est très faible, comme c'est le cas dans les trois Régions du pays. Des mesures offrant une certaine forme de régulation, qui semblent à première vue plus éloignées de la problématique de la discrimination, trouvent donc toute leur pertinence dans ce cadre.

I. DES MESURES POUR AUGMENTER LA TRANSPARENCE

Comme le baromètre de la diversité l'a démontré, la discrimination s'opère à tous les stades du processus de location et bien souvent de manière dissimulée. Renforcer la transparence de ce processus aurait pour effet de limiter l'expression de comportements discriminatoires. En encadrant les relations entre le candidat locataire et le bailleur (ou l'agent immobilier qui le représente) de manière claire et transparente, les stratégies de contournement visant à exclure ou à décourager certains publics deviennent plus difficiles. En outre, plus le processus de sélection est transparent, plus le candidat locataire se voit rassuré quant aux intentions du bailleur à son égard.

Le Centre formule, dans cet esprit, une série de recommandations destinées à renforcer cette transparence.

³ Projet d'accord de majorité 2014-2019 du Gouvernement Bruxellois, p.72.

⁴ Projet d'accord de majorité 2014-2019 du Gouvernement Bruxellois, p.42.

1. Maintenir et faire appliquer l'obligation de l'affichage du montant du loyer et des frais communs et contrôler son application

L'article 1716 du Code civil⁵ impose au bailleur d'afficher le prix du loyer et des charges communes lors de toute communication publique ou officielle (journaux, internet, agences, affichages aux valves d'une institution quelconque, etc.). Actuellement cette disposition n'est que partiellement respectée, en particulier lorsqu'il s'agit d'annonces diffusées via un affichage sur le bien même. Certains propriétaires profitent de l'absence de l'affichage du prix pour discriminer certains candidats locataires. Les communes, chargées de faire respecter cette obligation, ne se mobilisent que très peu sur cette question en invoquant la charge importante qu'elle leur impose : soit que cette obligation n'est simplement pas reprise dans le règlement communal, soit qu'aucun moyen n'est mis en place pour effectuer les contrôles nécessaires.

Le Centre recommande d'une part le maintien de cette obligation d'affichage du montant du loyer et des frais communs dans les nouvelles réglementations et, d'autre part, la mise en place d'un mécanisme de contrôle permettant d'en assurer l'effectivité.

Ce contrôle pourrait être exercé par les communes moyennant une concertation avec la Région, en vue de rendre ce contrôle réellement effectif. Le gardien de la paix (ou autres : agent de quartier agent communal...) pourrait, par exemple, être chargé de vérifier le respect de cette obligation et, le cas échéant, prendre contact avec le bailleur pour lui rappeler son obligation. La commune devrait, en tout état de cause, assurer un suivi des signalements qui lui sont faits. L'objectif ne serait pas de sanctionner directement le bailleur mais, dans un premier temps, de l'informer qu'il est dans l'illégalité et que des sanctions à son encontre pourraient être prises.

Une autre possibilité serait de déléguer ce contrôle à l'administration régionale du logement ou aux services d'inspection⁶. Ceci aurait pour avantage de permettre une application uniforme de cette obligation sur l'ensemble du territoire régional (notamment en termes de sanctions).

Quelle que soit la formule choisie, il est important de pourvoir l'institution de contrôle des moyens nécessaires à la réalisation de cette mission.

2. Etablir une liste des informations ou justificatifs qu'il est permis de demander à un candidat locataire (cfr. 'Fiche d'informations type')

Le Centre enregistre régulièrement des signalements de candidats-locataires qui s'interrogent sur la légalité des formulaires de candidature utilisés par des agences immobilières ou par des propriétaires lors de la sélection. Certains formulaires reprennent en effet des informations qui pourraient conduire à des comportements discriminatoires. Un bailleur qui s'informe sur le lieu de naissance

⁵ Code civil, Livre III, Titre VIII, Section II. Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur (Loi du 20 février 1991).

⁶ Voir à ce sujet le point 2 de la présente note.

d'un candidat, son passé judiciaire, son état de santé, etc. pourrait utiliser ces données pour écarter certains profils de candidats. Il arrive que ces formulaires relaient des exigences disproportionnées en imposant par exemple des garanties financières excessives (preuve de paiement des 6 derniers mois de loyer,...) ou en refusant de prendre en considération les revenus de remplacement.

Le Centre recommande d'établir, dans la législation en matière de baux, une liste des informations ou justificatifs qu'il est permis de demander à un candidat locataire⁷.

Les éléments à prendre ou non en considération peuvent être déterminés à partir de la Recommandation n°01/2009 de la Commission de Protection de la Vie Privée⁸ relative au traitement des données des candidats locataires ainsi qu'un avis remis par le Centre sur la question⁹. Le législateur pourrait aussi s'inspirer du formulaire-type, basé sur la législation antidiscrimination et sur celle relative à la protection de la vie privée¹⁰, que le Centre et l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) ont co-rédigé¹¹.

Un tel encadrement devrait notamment s'attacher aux points suivants :

- limiter le nombre de preuves de revenu afin de permettre un examen raisonnable de la solvabilité du candidat ;
- reconnaître explicitement les revenus de remplacement comme des sources de revenu à prendre en compte dans un éventuel examen de la solvabilité ;
- interdire la demande de certaines informations telles que le lieu de naissance, l'état de santé, les antécédents judiciaires.

Une telle disposition doit évidemment s'inscrire dans le respect de la liberté de sélection du propriétaire et de la vie privée.

Cette réflexion devrait être menée en concertation avec les instances représentatives des propriétaires et des locataires, comme notamment l'Institut Professionnel des Agents immobiliers, le Syndicat National des Propriétaires et des copropriétaires, et la Commission de la Protection de la Vie privée.

⁷ C'est le choix qui a été fait par le législateur français, qui a établi une limitation des justificatifs dans la loi du 20 février 2014, dite ALUR.

⁸ Recommandation n°01/2009 de la Commission de Protection de la Vie Privée du 18 mars 2009 relative au traitement des données des candidats locataires

http://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/recommandation_01_2009_0.pdf

⁹ <http://www.diversite.be/diversiteit/files/File/Avis%20Centre%20-%20Commission%20vie%20privee%20-%20resume.pdf>

¹⁰ <http://www.diversite.be/discrimination-dans-le-logement-le-centre-et-l%E2%80%99ipi-s%E2%80%99accordent-sur-un-formulaire-type>

¹¹ www.diversite.be/sites/default/files/documents/article/formulaire-type_candidats_locataires.doc

3. Maintenir l'obligation de conclure les baux par écrit, l'obligation d'établir un état des lieux et l'obligation de l'enregistrement des baux.

Le bail écrit, l'état des lieux et l'enregistrement du bail sont autant d'éléments qui concourent à protéger les locataires et bailleurs en balisant les termes de leur relation contractuelle et contribuant à l'égalité de traitement des locataires.

Le Centre recommande que ces dispositions soient garanties dans la future législation relative au bail.

4. Mener des campagnes d'information, de sensibilisation, afin que la législation antidiscrimination soit connue de tous, ainsi que les droits et devoirs du locataire et du propriétaire.

Ces campagnes ne doivent pas seulement concerner les locataires et les propriétaires, mais également s'adresser aux agents immobiliers, dont le rôle d'intermédiaire acquiert de plus en plus d'importance sur le marché locatif.

Un moyen d'impliquer tous les intervenants du secteur est de les rassembler autour d'un objectif commun, par exemple l'élaboration de chartes ou de protocoles garantissant l'égalité de traitement au niveau local, comme c'est le cas à St Niklaas¹². Ce peut être le moyen de développer un travail préventif avec tous les acteurs du marché locatif, afin de les sensibiliser, de les informer et de promouvoir un marché du logement accessible.

II. DE NOUVEAUX INSTRUMENTS POUR DÉMONTRER LA DISCRIMINATION

La partie du Baromètre consacrée au screening des annonces montre que celles qui contenaient encore régulièrement des mentions discriminatoires, souvent liées à l'origine, ont aujourd'hui pratiquement disparu. En ce sens, les législations antidiscrimination semblent avoir eu un effet. Par contre, lors de l'étape suivante, celle du premier contact avec le propriétaire ou l'agent immobilier, les tests de situation montrent que la discrimination reste fort présente.

Les signalements reçus par le Centre et diverses enquêtes montrent combien la discrimination reste une réalité. Il est en revanche de plus en plus difficile de l'identifier, de la prouver, et donc de la combattre. Cette évolution tend à montrer que les propriétaires ou les agents immobiliers sont désormais conscients de l'interdiction de discriminer sur la base de certaines caractéristiques (surtout celles liées à l'origine). Les stratégies d'évitement ou de refus à l'encontre de certaines

¹² <http://www.sint-niklaas.be/document/brochure-gelijkebehandelingsprotocol-huisvesting>

catégories de locataires sont dès lors devenues plus subtiles, ce qui a pour conséquence de complexifier la possibilité de combattre ces phénomènes. Cette situation est à l'origine de frustrations chez les victimes de discrimination qui, en plus de la subir, ne peuvent la prouver et donc obtenir une (éventuelle) condamnation de ceux qui la commettent.

C'est pourquoi le Centre poursuit sa réflexion sur les instruments qui permettraient de récolter des preuves de ce phénomène, comme le test de situation.

Le Centre préconise également le développement de nouveaux moyens.

1. Réfléchir à la possibilité de confier à l'inspection du logement la mission d'enquêter suite à une plainte individuelle de discrimination.

La régionalisation des matières liées au droit du bail pourrait être l'occasion d'étendre les compétences des services régionaux de l'inspection du logement à l'application de la réglementation antidiscrimination, à l'instar de ce qui se fait déjà en matière d'emploi. En effet, l'inspection sociale du travail peut être saisie pour des faits de discrimination.

Dans le cadre d'une plainte pour discrimination (déposée directement par la victime ou par le Centre), l'Inspection pourrait être mandatée pour effectuer un contrôle, et ainsi vérifier le respect de la législation antidiscrimination. Les résultats de cette instruction - par exemple sous la forme d'un test de situation dont la méthodologie aura préalablement été précisée, et à laquelle les agents responsables auront été formés - seraient alors repris dans un rapport administratif qui pourrait, le cas échéant, être utilisé par les parties concernées pour d'éventuelles suites (en justice par exemple)¹³.

La possibilité d'infliger une amende administrative pourrait également être conférée à l'Inspection lorsque celle-ci constate une violation de la réglementation antidiscrimination. Si l'on veut que les contrôles de l'Inspection puissent donner lieu à un procès-verbal, directement transmis au parquet, la pénalisation de la discrimination¹⁴ pourrait alors devenir nécessaire.

2. Organisation de contrôles périodiques auprès des agents immobiliers en matière de discrimination

¹³ Même en l'absence de pénalisation de la discrimination, cette compétence d'instruction pourrait être accordée à l'Inspection pour effectuer des contrôles quant au respect de la législation.

¹⁴ La loi fédérale du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie pénalise toute discrimination dans le domaine des biens et services (art. 24). Lors de la régionalisation du bail, il faut envisager la possibilité de reprendre cette pénalisation et éventuellement de l'étendre à d'autres critères que les critères raciaux.

Le Baromètre met en évidence le rôle des agents immobiliers dans les processus de discrimination. L'enquête réalisée selon la méthode du « mystery shopping »¹⁵ indique qu'un nombre important d'entre eux se soumet aux exigences des bailleurs visant à écarter les chômeurs (61%) et les étrangers (42%). Seule une minorité refuse catégoriquement de répondre aux exigences discriminatoires du propriétaire (respectivement 7% et 14%). Intervenant comme intermédiaires et ayant la possibilité de se retrancher aisément derrière des procédures impersonnelles, les agents immobiliers sont de fait souvent considérés comme un filtre entre le bailleur et le candidat locataire, facilitant ainsi la discrimination par les bailleurs.

L'étude démontre que les agents immobiliers sont pourtant clairement informés de l'existence des législations antidiscrimination, mais qu'ils proposent néanmoins aux bailleurs des échappatoires pour les contourner. Leur responsabilité dans la lutte contre la discrimination est donc centrale. Ceci d'autant plus qu'il semble que les bailleurs recourent de plus en plus aux services des agents immobiliers.

C'est pourquoi le Centre collabore avec l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), et a développé notamment un outil d'e-learning sur la discrimination. Néanmoins, face aux pratiques largement répandues révélées par le Baromètre, des actions plus proactives semblent nécessaires, telle l'utilisation régulière de « mystery shopping », comme cela se fait dans le secteur de l'intérim¹⁶. Cette initiative pourrait être prise en charge par l'IPI.

L'Institut Professionnel est, en tant qu'organe de contrôle, idéalement placé pour veiller à ce que la concurrence ne soit pas faussée et à la qualité du service dans le chef des agents. L'IPI joue également un rôle important quant au respect du code de déontologie, qui prohibe expressément les violations de la législation antidiscrimination.

En cas d'infraction, une approche préventive/de sensibilisation serait adoptée dans un premier temps, comme cela se fait dans le secteur de l'intérim. Il existe déjà une série d'outils développés dans le cadre d'une collaboration entre l'IPI et le Centre. Par exemple : un module d'e-learning sur la discrimination, une fiche type de renseignements, une clause 'antidiscrimination' standard à intégrer dans le contrat qui lie l'agent au propriétaire,...

Après une deuxième vague de « mystery shopping », une approche plus coercitive, comprenant des mesures disciplinaires pourrait être menée à l'encontre d'agents qui ont répondu positivement à une injonction de discrimination, de manière répétée.

Une approche par étapes pourrait ainsi contribuer au fait que les agents immobiliers qui répondent à des demandes discriminatoires – et pratiquent donc une concurrence déloyale à l'égard de ceux qui

¹⁵ Le « *mystery shopping* » consiste en l'utilisation de clients fictifs pour mesurer ou contrôler la qualité ou le respect de certaines règles lors d'une prestation de service ou lors de la vente de biens.

¹⁶ Le secteur de l'intérim, dont le rôle d'intermédiaire est similaire à celui des agents immobiliers, était également confronté à des phénomènes de discrimination. L'association professionnelle Federgon a décidé de réagir en mandatant un bureau d'enquête externe pour réaliser des contrôles réguliers des agences d'intérim via des « mystery calls ». Les bureaux d'intérim présentant de mauvais résultats ne sont pas directement sanctionnés mais sont obligés de mettre en place un plan d'action de lutte contre les discriminations qui peut par exemple contenir des engagements de formation du personnel.

respectent la loi - fassent l'objet de mesures plus sévères. La qualité et l'intégrité des services offerts par le secteur de l'immobilier s'en trouveront améliorées.

La mesure dans laquelle les agents immobiliers signalent (à un point de contact central) une demande discriminatoire de la part d'un propriétaire pourrait aussi être testée.

III. DES MESURES VISANT LA RÉGULATION DU MARCHÉ QUI ONT UN EFFET SUR LA DISCRIMINATION

L'offre de logement public et en particulier social étant très restreinte, une majorité de locataires doit se tourner vers le secteur du logement privé où l'emprise des mécanismes de marché est logiquement très forte. Face à l'augmentation des discriminations sur la base de la fortune, la nécessité de développer des politiques structurelles de régulation du marché du logement privé apparaît de plus en plus. Nous en relevons deux, qui ont fait l'objet d'une réflexion approfondie par le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, et dont la mise en œuvre contribuerait à réduire certaines formes de discrimination.

1. Mettre sur pied un fonds central des garanties locatives

Lors de la recherche d'un logement, il est indispensable de pouvoir disposer du montant de la garantie locative. Pour de nombreux candidats locataires, il peut s'agir d'un obstacle à l'accès au marché du logement locatif.

Actuellement, trois formules s'offrent au candidat locataire pour rassembler le montant de la garantie locative : une garantie de deux mois sur un compte bancaire bloqué; une garantie de trois mois dont le montant est avancé par la banque, moyennant remboursement mensuel auprès de la banque pendant 3 ans ; ou l'intervention du CPAS. En pratique, les banques sont réticentes à mettre en œuvre la garantie bancaire et posent des conditions supplémentaires ou exigent des frais de dossiers élevés. L'intervention des CPAS pose également problème. Le formulaire neutre mis en place pour éviter le risque que le bailleur ne refuse le candidat locataire sous prétexte que la garantie a été constituée par l'entremise du CPAS, n'est pas utilisé.

La Déclaration de politique régionale bruxelloise prévoit la création d'un fonds de garantie locative, mais uniquement réservé aux bénéficiaires du CPAS, une population dont le Baromètre de la diversité a montré qu'elle subissait en effet beaucoup de discrimination.

A ce jour, les modalités concrètes de la mise en œuvre d'une telle mesure ne sont pas connues, mais elles suscitent néanmoins déjà des questions. En effet, en réservant l'accès du fonds à une catégorie dont on sait toutes les difficultés et les stéréotypes auxquels elle est confrontée sur le marché du logement, ne risque-t-on pas, par effet retour, de renforcer sa stigmatisation et donc, les réflexes discriminatoires à son encontre ? Des candidats locataires qui se présenteraient auprès de

propriétaires avec une garantie liée à ce fonds ne se verraient-ils pas écartés encore plus rapidement ?

Un fonds central des garanties locatives pour tous les locataires aurait l'avantage de les mettre tous sur le même pied, quels que soient leurs moyens et la nature de leurs revenus¹⁷.

2. Instauration des Commissions paritaires locatives

Entre 2005 et 2007, des « commissions paritaires locatives » se sont réunies en trois villes du pays (Bruxelles-Ville, Gand et Charleroi)¹⁸. Elles étaient composées de propriétaires et de locataires et avaient reçu de la part des autorités fédérales, initiatrices de ces projets pilotes, les missions suivantes : organiser une médiation locative, mettre en place des grilles objectives de loyer et rédiger un bail type. Malgré des résultats prometteurs, ces projets n'ont pas été prolongés.

Ces commissions offraient pourtant un lieu de concertation où locataires et bailleurs pouvaient se rencontrer dans un processus de résolution de problèmes communs, et ceci dans une meilleure compréhension des logiques propres à chacune des parties. Pour les personnes vulnérables qui ont difficilement accès à la justice, la médiation locative offerte par ces commissions pour résoudre un litige apparaît particulièrement intéressante.

De même, confier à des commissions paritaires locatives la mission d'établir et de publier des grilles de loyers de référence (en tenant compte de la qualité des biens loués), permettrait aux locataires et aux propriétaires, lors de la conclusion d'un bail, de disposer d'une information sur le montant du loyer par rapport à la qualité du bien mis en location¹⁹.

La régionalisation de la loi sur le bail pourrait représenter une occasion de relancer les commissions paritaires locatives au niveau régional.

¹⁷ Voir à ce sujet les travaux menés par le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale : http://www.luttepauvrete.be/confpresse_garantie_locative.htm

¹⁸ Luc Goosens, Nicolas Bernard, Thomas Dawance, *Les commissions paritaires locatives: chronique d'une expérience pilote fondatrice*, Bruxelles, Bruylant, 2010.

¹⁹ Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, *Mémoire Logement*, Décembre 2013. http://www.luttepauvrete.be/publications/memorandum%20logement_2013.pdf