LE BAIL D'HABITATION EN WALLONIE



Wallonie

EDIWALL

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS 6

INTRODUCTION 7

I. LES RÈGLES COMMUNES AUX BAUX D'HABITATION 11

1 Mise en location 12

A. Quelles informations doivent contenir les publicités lors de la mise en location d'un logement ? 12
B. Comment choisir le preneur sans discriminer ? 12

2 Parties au contrat 15

A. Qui peut conclure un bail ? 15
B. Quel est le preneur si le bien loué est affecté au logement d'un couple marié ou de cohabitants légaux ? 15

3 Les formalités du contrat de bail 16

A. Un bail d'habitation doit-il être fait par écrit ? 16
B. Faut-il faire enregistrer le bail ? 17
C. Quand un bail a-t-il date certaine ? 18

4 État des lieux 19

A. Faut-il faire un état des lieux d'entrée ? 19
B. Dans quel état le preneur doit-il remettre les lieux loués au bailleur ? 21

5 Assurance incendie 24

A. Est-il obligatoire pour le preneur d'avoir une assurance incendie ? 24
B. Que signifie la « clause d'abandon de recours » dans la police d'assurance du bailleur ? 24
C. Quand le preneur doit-il apporter la preuve qu'il a une assurance incendie ? 24

6 Le loyer, les frais et les charges 25

A. Comment est fixé le loyer ? 25
B. Quand faut-il payer le loyer ? 25
C. Comment faire en cas de non-paiement de loyer ? 25
D. Le loyer peut-il être indexé ? 26
E. Le preneur peut-il suspendre le paiement du loyer ? 27
F. Quid des frais et des charges entre le bailleur et le preneur ? 27

7 État du bien loué 31

A. Quelles sont les obligations du bailleur lors de la délivrance du logement ? 31
B. Quels sont les droits et les devoirs du bailleur au niveau des travaux pendant la location ? 34
C. Quelles sont les obligations du preneur en matière d'entretien et de réparations pendant la location ? 35
D. Quel est le sort des travaux réalisés par le preneur à la fin de la location ? 36
E. Qu'est-ce qu'un bail de rénovation ? 38

8 Cession et sous-location 39

A. Qu'est-ce que la cession de bail ? 39
B. Qu'est-ce que la sous-location ? 40

9 Fin de bail 41

A. Comment le bailleur et le preneur peuvent-il résilier le bail de commun accord ? 41
B. Sous quelle forme un préavis peut-il être donné ? 41
C. Que se passe-t-il en cas de décès du bailleur ou du preneur ? 41

10 La prescription 43

II. LE BAIL DE DROIT COMMUN 47

III. LE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE 51

1 La définition du bail de résidence principale 51

A. Qu'est-ce qu'un bail de résidence principale ? 51
B. Le bailleur peut-il interdire au preneur d'affecter le logement à sa résidence principale ? 52

2 La durée du bail de résidence principale 53
A. Le bail de 9 ans 53
B. Le bail de courte durée 57
C. Le bail de plus de 9 ans 59
D. Le bail à vie 59
E. Prolongation (« prorogation ») du bail pour circonstances exceptionnelles 59
3 Le loyer – Les frais et charges 61
A. Peut-on demander au preneur de supporter les frais de mise en location ? 61
B. Le loyer peut-il être indexé ? 61
C. Le loyer peut-il être révisé ? 61
D. Le précompte immobilier peut-il être demandé au preneur ? 62
4 La garantie locative 63
A. La garantie locative est-elle obligatoire ? 63
B. Que couvre la garantie locative ? 64
C. Sous quelle forme la garantie locative peut-elle être constituée ? 64
D. Que faire si le bailleur est en possession de la garantie locative ? 65
5 Transmission du bien loué 65
A. Que devient le bail en cas de vente du bien loué ? 65
B. Comment l'acquéreur peut-il mettre fin anticipativement au bail ? 65
IV. LE BAIL DE COLOCATION 69
1 Qu'est-ce qu'un bail de colocation ? 69
A. Que recouvre la colocation ? 69
B. En quoi consiste un bail de colocation ? 70
2 Qu'est-ce qu'un pacte de colocation ? 71
A. Quelle est l'utilité d'un pacte de colocation ? 71
B. Le pacte de colocation est-il réglementé ? 71
C. Que doit contenir le pacte de colocation ? 71
3 Quelles sont les règles qui s'appliquent au bail de colocation ? 72
A. Existe-il des règles particulières pour conclure un bail de colocation ? 72
B. A quelles conditions une colocation peut-elle être affectée à la résidence principale des colocataires ? 73
C. Que se passe-t-il si la colocation n'est pas affectée à la résidence principale d'un colocataire ? 75
4 Les colocataires sont-ils solidaires des obligations du bail ? 76
A. Quelle est l'importance d'une clause de solidarité ? 76
B. Les colocataires sont-ils solidaires les uns des autres ? 76
5 Comment un colocataire peut-il mettre fin au bail de colocation ? 77
A. Un colocataire peut-il quitter la colocation à tout moment ? 77
B. Que se passe-t-il à la fin du délai de 3 mois ? 77
C. Faut-il faire un état des lieux à chaque départ et arrivée d'un colocataire ? 78
6 Comment l'ensemble des colocataires peuvent-ils mettre fin au bail de colocation ? 78
7 Que peut-il se passer si au moins la moitié des colocataires ont mis fin à la colocation ? 78
V. LE BAIL ÉTUDIANT 81
1 Qu'est-ce qu'un bail étudiant ? 81
2 Comment prouver sa qualité d'étudiant ? 81
3 Quelles sont les règles applicables au bail étudiant ? 82
4 Quelle est la durée d'un bail étudiant ? 84
A. Comment mettre fin au bail à son échéance ? 84
B. Que se passe-t-il si aucun préavis n'est donné pour mettre fin au bail à son échéance ? 84
5 L'étudiant peut-il mettre fin au bail au cours de la location ? 85
6 La sous-location 86

VI. LE BAIL GLISSANT 89
VII. LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS 93
VIII. COMMENT AGIR EN JUSTICE ? 97
1 Quel est le tribunal compétent pour régler les litiges relatifs au bail d'habitation ? 97
2 Qu'est-ce que l'aide juridique et l'assistance judiciaire ? 97
A. L'aide juridique de première ligne 97
B. L'aide juridique de deuxième ligne 97
C. L'assistance judiciaire 98
3 Quels sont les modes alternatifs de règlement des conflits ? 99
A. La médiation 99
B. L'arbitrage 99
C. La conciliation 99
4 Quel est le déroulement d'une procédure judicaire ? 101
A. Introduction d'une procédure judiciaire 101
B. La procédure 102
5 La procédure d'expulsion 104
A. Qu'est-ce que la résolution du bail aux torts du preneur ? 104
B. Quel est le rôle du Centre public d'action sociale (CPAS) ? 104
C. Comment se déroule l'exécution du jugement d'expulsion ? 105
D. Que deviennent les meubles après l'expulsion ? 105
6 En quoi consiste le privilège du bailleur sur les meubles du preneur ? 106
ADRESSES ET LIENS UTILES 108
DÉCRET RELATIF AU BAIL D'HABITATION 109

AVANT-PROPOS

Vous êtes nombreux à louer un logement. Pour cela, vous concluez un contrat de bail. Ce contrat fixe vos droits et devoirs en tant que bailleur ou preneur.

Le bail d'habitation fait aujourd'hui partie du droit wallon.

En effet, un décret du 15 mars 2018[1] instaure les règles qui s'appliquent aux baux d'habitation. Il est entré en vigueur le 1er septembre 2018 et s'applique à tous les baux. Seules cinq dispositions s'appliquent aux baux conclus à partir du 1er septembre 2018 :

-Les mentions essentielles qui doivent figurer dans un bail (art. 3, § 1er).
-L'assurance incendie que doit souscrire obligatoirement le preneur (art. 17, § 2).
-Les modifications apportées au régime du bail de courte durée de résidence principale (art. 55, § 6).
-Le bail de colocation (art. 64 à 75).
-Le bail étudiant (art. 76 à 84).

L'objectif est de vous garantir une sécurité juridique maximale dans un souci d'équilibre entre, d'une part, votre droit de propriété, en tant que bailleur, et, d'autre part, votre droit au logement, si vous êtes preneur.

Pour cela, il faut assurer la lisibilité de vos droits et de vos devoirs, afin qu'un climat de confiance se noue entre vous.

Comprendre vos droits et vos obligations, c'est déjà un premier pas pour les faire valoir en toute connaissance de cause.

À côté du bail de résidence principale, des dispositions particulières concernent désormais le bail de colocation et le bail étudiant.

Un état des lieux est-il obligatoire ?

- Quelle est la durée du bail ?
- Comment y mettre fin ?
- Comment calcule-t-on l'indexation du loyer ?
- Qui doit faire les réparations ?
- Comment se répartissent les frais et les charges ?
- Que devient le bail en cas de vente du bien loué?
- Qu'est-ce qu'un pacte de colocation ?
- Que faire en cas de litige ?
- ...

Que vous soyez bailleur ou preneur, cette brochure tente de donner des réponses aux questions que vous vous posez.

---

1 Sauf indication contraire, les articles, dont il est fait mention au fil des pages de cette brochure, font référence à ce décret. Le texte intégral de ce décret se trouve en annexe (p. 109).

INTRODUCTION

QU'EST-CE QU'UN CONTRAT DE BAIL ?

Un bail est un **contrat** par lequel **le bailleur,** qui est généralement le propriétaire, s'engage à fournir la **jouissance d'un logement** à une autre personne, qu'on appelle **le preneur** ou **le locataire**.

En contrepartie, le preneur paie au bailleur **un certain prix**, c'est-à-dire **un loyer**.

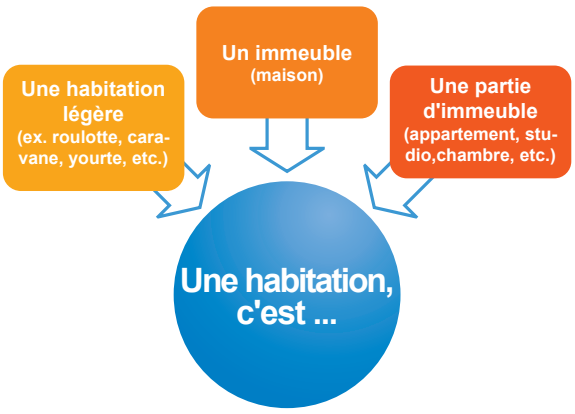
Tout preneur a donc nécessairement un bail, même si parfois il l'ignore : on rencontre parfois encore des baux verbaux.

QU'EST-CE QU'UN BAIL D'HABITATION ?

(Art. 2, 1°)

Les règles sur le bail d'habitation s'appliquent aux **baux d'habitation**, c'est-à-dire à tous les contrats de location qui concernent **une habitation légère ou un logement**, y compris les résidences secondaires.

Par contre, les règles sur le bail d'habitation ne s'appliquent pas aux **hébergements touristiques**, comme les gîtes: ils sont régis par une autre réglementation, celle du tourisme.



QUELS SONT LES DIFFÉRENTS BAUX D'HABITATION ?

Le bail d'habitation englobe tous les types de baux relatifs à un bien destiné à servir d'habitation :

- Le **bail de droit commun**
  (voir point II page 47)
- Le **bail de résidence principale**
  (voir point III page 51)
- Le **bail de colocation**
  (voir point IV page 69)
- Le **bail étudiant**
  (voir point V page 81)
- Le **bail glissant**
  (voir point VI page 89)



LES RÈGLES COMMUNES AUX BAUX D'HABITATION

I. LES RÈGLES COMMUNES AUX BAUX D'HABITATION

Art. 3 à 51

Remarque préliminaire : règles supplétives, impératives et d'ordre public

- Les dispositions sur les baux d'habitation sont soit **supplétives**, soit **impératives**, soit d'**ordre public**.

  Une **règle supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat. Elle s'applique à un bail verbal ou si le bail écrit ne prévoit rien ou ne prévoit pas le contraire.

  Une **règle impérative** est une règle à laquelle on ne peut pas déroger dans le contrat. Elle s'applique même si les parties n'en font pas mention dans le bail.

  Cette règle s'applique même si le contrat contient une clause contraire. Dans tous les cas où le contrat de bail dérogerait à une disposition impérative, chacune des parties a le droit d'invoquer à l'égard de l'autre et, le cas échéant devant le juge de paix saisi du litige, la nullité de ces clauses dérogatoires.

  Les dispositions sur le **bail de résidence principale**, le **bail étudiant** ou la **colocation** sont **impératives**, sauf dans le cas où elles précisent qu'elles ne le sont pas.

  Une **règle d'ordre public** est une règle qui protège l'intérêt général.

  Certaines dispositions, comme les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité auxquelles doivent répondre tout logement, sont d'**ordre public**. On ne peut pas y déroger, sauf dans le cas d'un bail de rénovation ou de location d'un bien meuble, comme une caravane.

  Les mesures relatives à la discrimination sont également d'ordre public.

1. MISE EN LOCATION

A. Quelles informations doivent contenir les publicités lors de la mise en location d'un logement ?

Art. 5

Lorsque le bailleur propose un logement à la location via des affiches, des petites annonces dans les journaux ou sur internet, il doit respecter certaines obligations pour informer le candidat locataire.

DANS TOUTE PUBLICITÉ	
Des informations obligatoires	**En cas d'infraction**
▪ Le montant du **loyer** hors charges. ▪ La nature des charges privatives et communes : **forfait ou provisions**. ▪ Le montant des **charges communes** éventuelles. ▪ Le montant des charges privatives si elles sont **forfaitaires**.	Les communes peuvent constater, poursuivre et sanctionner le non-respect de cette obligation d'une **amende administrative**. Cette amende peut être fixée **entre 50 euros et 200 euros**.
Une série d'indicateurs issus du **certificat de performance énergétique du logement** (PEB)	Une **amende administrative** forfaitaire de **500 euros**.

Le certificat PEB est « la carte de visite énergétique » du logement : elle permet aux candidats locataires de pouvoir comparer la performance énergétique des logements proposés à la location sur le marché immobilier.

B. Comment choisir le preneur sans discriminer ?

art. 6, alinéa 1er

Le bailleur choisit toujours librement le preneur. Le libre choix du bailleur ne peut cependant pas s'exercer sans limite : il ne peut pas discriminer d'éventuels candidats locataires.

On constate pourtant sur le marché locatif privé des **pratiques discriminatoires** de la part de certains bailleurs ou agents immobiliers. On refuse des candidats locataires en raison uniquement de leur **couleur de peau**, de **leur statut d'allocataire social**, de **leur sexe**, de leur **orientation sexuelle**, de leur **âge**, etc.

Consacré par l'article 23 de la Constitution, le droit au logement ne peut tolérer ces disparités inéquitables qui touchent principalement lespreneurs les plus fragiles. La lutte contre les discriminations fait l'objet de plusieurs lois. On ne peut pas discriminer sur l'un des critères protégés.



Quand on parle de discrimination, on vise aussi bien les **discriminations directes**, comme l'annonce locative stipulant « Pas de locataire CPAS » ou « Étrangers s'abstenir » que les **discriminations indirectes**.

Les **discriminations indirectes**, se produisent lorsqu'une disposition, un critère ou une pratique, apparemment neutre, est susceptible d'entraîner, par rapport à d'autres personnes, un désavantage particulier (exemple : l'exigence d'un contrat de travail à durée indéterminée).

Toute inégalité de traitement doit objectivement être justifiée par un but légitime et pour autant que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires.

Certains comportements discriminatoires peuvent déboucher sur des sanctions civiles : une personne qui s'estime victime d'une inégalité de traitement peut donc agir en justice de manière à faire punir le discriminant généralement d'une amende pour réparer le préjudice subi.

i. Comment apporter la preuve d'une discrimination ?

La preuve **d'une discrimination** est difficile à apporter.

Pour éviter cet écueil, le **principe du renversement de la preuve** a été instauré : dès qu'il y a des éléments d'une présomption sérieuse de l'existence d'une discrimination, **c'est au bailleur ou à l'agent immobilier qu'il appartient de prouver qu'il ne s'est pas livré à une inégalité de traitement**.

Toute différence de traitement ne constitue pas nécessairement une discrimination.

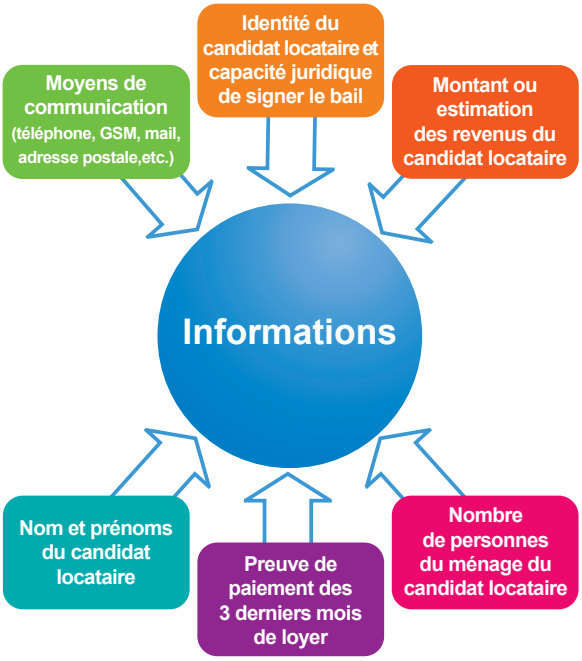
Ainsi ne constitue pas une discrimination de la part du bailleur une appréciation objective de la solvabilité des candidats locataires de payer un loyer élevé, même si cela concerne des personnes touchant des allocations sociales ou de chômage.

Par contre, il a déjà été jugé qu'il y a discrimination si le bailleur exige que le preneur dispose d'un contrat de travail à durée indéterminée.

ii. Quels renseignements peut-on demander aux candidats locataires ?

Art. 6, alinéa 2

Le **propriétaire** ou **un agent immobilier** peut demander au candidat locataire une série de **renseignements**, de **justificatifs** ou d'**informations**.



Ces renseignements permettront de sélectionner les candidats locataires.

ATTENTION

Le montant ou l'estimation des revenus permet au bailleur ou à l'agent immobilier de déterminer la capacité financière du candidat locataire à assumer, par exemple, le paiement du loyer, des frais et des charges.

Ni l'origine ni la nature du montant des ressources financières du candidat locataire ne peuvent être prises en considération par le bailleur, afin d'éviter toute discrimination.

Le montant des ressources du candidat locataire peut être vérifié par la production de documents attestant de ses revenus, comme par exemple : une fiche de salaire, des extraits de compte bancaire, des allocations de chômage, etc.

Aucune autre information ne peut être exigée de la part du propriétaire ou de l'agent immobilier, à moins qu'elle ne poursuive un but légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

Les opérateurs immobiliers publics, comme les sociétés d'habitations sociales, peuvent solliciter des informations complémentaires, afin de leur permettre d'exercer leur mission de service public.

Ces dispositions sont d'ordre public.

iii. Que faire en cas de discrimination ?

Le candidat locataire qui estime être victime d'une discrimination peut s'adresser au Centre Interfédéral pour l'Egalité des Chances (Unia). Il existe aussi un Institut spécifique pour l'Egalité des Femmes et des Hommes (Voir adresses et liens utiles, p. 108).

Lorsqu'il est saisi d'un signalement qui donne lieu à la constitution d'un dossier où des éléments suffisants et crédibles témoignent d'une potentielle discrimination, Unia entame d'abord une phase de conciliation entre les personnes impliquées en vue de dégager une solution à l'amiable. Ce n'est que si aucune solution n'est trouvée qu'une procédure judiciaire est alors envisagée.

Les tribunaux peuvent contrôler les motifs qui ont conduit un propriétaire à écarter un candidat locataire ; ils s'assurent que le bailleur n'a pas discriminé le candidat locataire.

Il appartiendra au juge notamment d'évaluer si une différence de traitement entre les candidats par le bailleur est justifiée.

Le propriétaire qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité engagée s'il a évincé un candidat locataire. La victime d'une discrimination peut donc intenter une action civile en vue de compenser le préjudice moral subi. L'indemnité pourra soit compenser le dommage réellement subi, à charge pour la victime de prouver l'étendue du préjudice, soit correspondre à une somme forfaitaire fixée à 650 euros ou à 1.300 euros selon le cas.

Le bailleur peut également être contraint de cesser un comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

2. PARTIES AU CONTRAT

A. Qui peut conclure un bail ?

Toute personne **majeure** (c'est-à-dire toute personne âgée de 18 ans accomplis) et tout mineur émancipé peuvent conclure valablement un contrat de bail.

Les personnes qui font l'objet d'une mesure de **protection judiciaire** (administration de biens et de personnes, tutelle) ne peuvent pas conclure un bail elles-mêmes. C'est leur représentant légal qui doit le faire.

B. Quel est le preneur si le bien loué est affecté au logement d'un couple marié ou de cohabitants légaux ?

Art. 215, §2 du Code civil

Le contrat de bail portant sur le **logement principal d'un couple marié** est toujours censé avoir été conclu par les **deux époux**, même si le contrat a été conclu par un seul des conjoints, et même s'il a été conclu avant le mariage. **Le bail appartient aux deux époux.**

Cela signifie :

- que le bailleur doit envoyer obligatoirement tous les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail en deux exemplaires, **séparément**, à chacun des époux (en pratique, une lettre devra être adressée à chacun des époux, dans deux enveloppes séparées);

- que les congés, notifications et exploits doivent également être adressés par les deux conjoints locataires au bailleur.

Si cette règle n'est pas respectée, le locataire peut invoquer la nullité des actes qui lui sont adressés, parce qu'elle vise à protéger les intérêts du conjoint :

- Chacun des époux pourra invoquer la nullité des actes qui ont été adressés uniquement à son conjoint par le bailleur, ou qui ont été adressés au bailleur uniquement par son conjoint, mais à la condition cependant de prouver que le bailleur avait connaissance du mariage.

- Pratiquement, si les époux veulent pouvoir invoquer cette règle, ils doivent veiller à mentionner dans le bail qu'ils sont mariés, ou avertir le bailleur de leur mariage par lettre recommandée à la poste, si ce mariage a eu lieu après la conclusion du bail.

Toutes ces règles s'appliquent également **aux cohabitants légaux, mais pas aux cohabitants de fait** (ex. les concubins).

3. LES FORMALITÉS DU CONTRAT DE BAIL

A. Un bail d'habitation doit-il être fait par écrit ?

Art. 3, §1er

Il y a bail dès qu'il y a accord entre le bailleur et le preneur sur le logement et sur le prix.

Si l'accord entre le bailleur et le preneur n'est pas constaté par écrit, il s'agit d'un **bail verbal**.

Si, par contre, cet accord fait l'objet d'une convention écrite, il s'agit d'un **bail écrit**.

Tout bail d'habitation doit être fait par écrit (si tel n'est pas le cas, voir point iii, p. 17).

Il faut que le bail soit rédigé **en autant d'exemplaires qu'il y a de parties** ; chaque exemplaire mentionne le **nombre d'originaux** qui ont été rédigés et signés.

Un **exemplaire original** sera remis à chaque partie.

S'il n'y a que deux parties au contrat (un preneur et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties.

En pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

i. Que doit contenir le bail écrit ?

Art. 3, §1er

Le bail doit au minimum préciser :

- **L'identité du preneur et du bailleur** (nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière : dénomination, siège social et n° d'entreprise ou à défaut, siège social).
- La **date de prise de cours** du bail.
- La **durée** du bail.
- Le **type** de bail (ex. bail de résidence principale ou bail étudiant).
- La désignation de **tous les locaux et parties d'immeuble loué**.
- Le **montant du loyer hors charges**.
- Le montant des **charges communes** éventuelles.
- Le montant des **charges privatives**, si elles ont un caractère **forfaitaire**.
- L'indication du caractère **forfaitaire** ou **provisionnel** des charges privatives et communes éventuelles.
- Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le **mode de calcul des charges et la répartition** effectuée.
- L'existence de **compteurs individuels ou collectifs**.

Il faut indiquer également le numéro national de chacune des parties

Le Gouvernement a rédigé un modèle de bail à valeur indicative pour chaque type de baux. Ce modèle de bail n'est pas obligatoire. Par contre, tout bail doit être obligatoirement complété par une annexe explicative reprenant les points essentiels des droits et devoirs des parties.

ii. Le bailleur doit-il remettre au preneur le certificat PEB ?

Le bailleur doit disposer d'un certificat de performance énergétique du logement (PEB). Ce certificat doit être établi **avant la mise en location**. Le non-respect de cette obligation est sanctionné d'une **amende administrative forfaitaire de 1.000 euros**.

Le bail doit également mentionner expressément que le bailleur a remis au preneur une copie du certificat PEB. Le non-respect de cette obligation est sanctionné d'une **amende administrative forfaitaire de 500 euros**.

iii. Un bail verbal est-il valable ?

Art. 3, §3

Un bail verbal est valable, mais tant qu'il n'a pas débuté, la preuve du contrat sera difficile à établir.

Même si le bail verbal est valable, le bailleur comme le preneur peuvent, à n'importe quel moment de la location, exiger de **faire constater le bail verbal par écrit**.

En cas de désaccord, il faut adresser, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, une **mise en demeure** donnant un délai de **8 jours** pour faire un bail écrit.



À défaut, il faut s'adresser au **juge de paix**.

Le bailleur ou le preneur qui refuse de faire un bail écrit pourra éventuellement être contraint devant le juge de dresser, de compléter ou de signer un contrat écrit.

Si nécessaire, il peut même être demandé que le jugement ait **valeur de bail**.

Le juge se limite alors au constat de l'existence d'un bail et des conditions qui font l'objet d'un accord entre les parties.

B. Faut-il faire enregistrer le bail ?

Art.16 – art. 19, 3° - art. 32, 4° du Code des droits d'enregistrement

L'enregistrement de tout bail d'habitation est **OBLIGATOIRE**.

Les **avenants au bail**, c'est-à-dire les modifications apportées au bail pendant la location, doivent également être enregistrés. Il en va de même pour les contrats de sous-location ou les cessions de bail.

L'état des lieux d'entrée est annexé au contrat de bail et doit également être **enregistré** (Art. 27, §1er, alinéa 1).

i. Par qui le bail doit-il être enregistré ?

Le **bailleur** doit faire enregistrer le bail.

Le preneur peut le faire, mais il n'y est pas obligé.

Dans la mesure où l'enregistrement du bail est une formalité qui protège les droits du preneur vis-à-vis des tiers, comme l'acquéreur, il est de l'intérêt du preneur de faire enregistrer le bail, même si le bailleur manque à son obligation.

Un bail non enregistré a entre le preneur et le bailleur exactement la même valeur et les mêmes effets qu'un bail enregistré.

Vis-à-vis des tiers, comme un nouveau propriétaire, l'enregistrement est important parce qu'il donne au bail une **date certaine**, ce qui le rend **opposable**.

Cela signifie que les personnes autres que le bailleur et le preneur ne peuvent pas ignorer le bail et qu'elles doivent en respecter l'existence.

ii. Où et comment faire enregistrer le bail ?

Le bailleur peut faire enregistrer le bail :

- Soit via l'application en ligne Myrent (voir liens utiles p. 108).
- Soit en contactant le n° général du Service public fédéral des Finances au 02 572 57 57. Le bailleur complètera le formulaire qui lui sera envoyé et fera parvenir les documents à enregistrer à un centre de scanning dont l'adresse lui sera communiquée.

iii. Dans quel délai faut-il faire enregistrer le bail ?

Le bailleur est tenu de faire enregistrer le bail **dans les deux mois de la signature** de celui-ci.

Si le bail n'est pas enregistré dans les deux mois de sa signature, une **amende de 25 euros peut être mise à charge du bailleur**.

Il existe des sanctions particulières au défaut d'enregistrement pour les baux de résidence principale (voir p. 56).

C. Quand un bail a-t-il date certaine ?

La date certaine d'un bail est la date à partir de laquelle l'existence de ce bail ne peut plus être contestée.

Un **bail authentique** établi par un notaire a toujours date certaine.

Un bail écrit, rédigé par le preneur et le bailleur, a **date certaine** :

- à partir du jour de son **enregistrement**.
- à partir du jour du **décès de l'une des parties qui l'a signé**.
- à partir du jour où son existence est constatée dans un **jugement** ou dans un **acte dressé par un officier public**, par exemple un notaire ou un huissier.

La date certaine est essentiellement importante pour préserver les droits du preneur, en cas de vente du bien loué.

4. ÉTAT DES LIEUX

A. Faut-il faire un état des lieux d'entrée ?

Art. 27, §1er

i. En quoi consiste un état des lieux ?

Un état des lieux est un **inventaire** et une **description détaillée** de l'état dans lequel se trouve de manière indiscutable le logement à l'entrée et à la sortie du preneur des lieux loués.

C'est un document essentiel qui permet d'établir de manière précise les dommages survenus pendant la location et de déterminer à qui incombent les réparations.

ATTENTION

Si, au cours de la location, des modifications importantes sont apportées au logement, il est utile d'adapter l'état des lieux d'entrée en dressant « **un avenant** ».

ii. Est-il obligatoire de faire un état des lieux d'entrée ?

Un état des lieux d'entrée est **OBLIGATOIRE**.

Si aucun état des lieux d'entrée n'est dressé, aucune sanction n'est prévue.

Toutefois, **la loi est favorable au preneur : s'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été remis au preneur dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail** (Art. 28, § 1er).

ATTENTION

Le bailleur a donc intérêt à faire dresser un état des lieux d'entrée. En effet, s'il n'y pas eu d'état des lieux d'entrée, le bailleur devra apporter la preuve de l'état dans lequel se trouvait le logement au départ de la location, s'il veut réclamer des dégâts locatifs au preneur.

Le preneur peut également avoir un intérêt à faire un état des lieux d'entrée pour démontrer une éventuelle dégradation de l'état du logement pendant la location ou s'il effectue des travaux d'amélioration et que le bail prévoit qu'il doit en être indemnisé.

iii. Comment faire un état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux doit être établi par ÉCRIT.

Le mieux est d'établir l'état des lieux d'entrée en **quatre exemplaires**, un pour le bailleur, deux pour le preneur (un exemplaire remis avant l'enregistrement et un autre remis enregistré) et un pour le bureau de l'enregistrement (« SPF Finances »).

Chaque exemplaire doit être **daté** et **signé**.

iv. Qui doit faire l'état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux doit être dressé CONTRADICTOIREMENT, c'est-à-dire par les parties elles-mêmes mais aussi éventuellement par :

- leurs mandataires respectifs, chaque partie ayant son représentant ou son propre expert ;
- un expert unique, mandaté par les deux parties souvent dans une clause du bail, pour établir un état des lieux : un architecte, un agent immobilier, etc.

L'état des lieux doit être DÉTAILLÉ :

- Chaque pièce et ses équipements essentiels doivent être systématiquement inventoriés et décrits avec soin.
- La clause selon laquelle « le locataire déclare avoir reçu les lieux en parfait état locatif » ne constitue pas un état des lieux d'entrée détaillé.

v. Que doit contenir l'état des lieux ?

Art. 28, §2

Sauf convention contraire, l'état des lieux doit mentionner au minimum :

- La date des constatations.
- L'identité et la qualité du ou des auteurs des constatations.
- Les références du bail : coordonnées des parties, adresse du bien, date de début du bail.
- Une note générale reprenant un aperçu rapide de l'état du bien, des matériaux et des équipements, ainsi que l'état général d'entretien et de propreté des pièces.
- La description de l'état apparent, des éventuels dégâts et état de propreté de chaque pièce.
- L'état et le fonctionnement apparent des équipements présents.
- Le relevé des documents d'entretien, des équipements et de leur date d'exécution.
- Le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes.
- La consignation des clés, télécommandes, badges et autres dispositifs remis au preneur.
- L'existence et la localisation des détecteurs incendie.
- Les signatures précédées de la mention « lu et approuvé » des parties présentes ou de leur mandataire.
- La signature du ou des auteurs chargés des constatations.

Le Gouvernement a rédigé un modèle type d'état des lieux à valeur indicative.

vi. Comment se répartissent les frais d'un état des lieux réalisé par un expert ?

Le bailleur et le preneur paient la moitié des frais de l'expert. La plupart des experts ont un tarif forfaitaire selon le type de logement mis en location, ce qui évite toute mauvaise surprise.

vii. Dans quels délais doit-on faire l'état des lieux d'entrée ?

Art. 27, §1er

L'état des lieux doit être réalisé pendant que les lieux sont encore inoccupés ou au cours du premier mois d'occupation.



En cas de désaccord, un expert sera désigné par le juge de paix pour procéder à l'état des lieux.

ATTENTION

L'état des lieux d'entrée peut être valablement dressé au cours du premier mois de l'occupation du locataire.

Cette possibilité n'est pas conseillée, parce que d'une part, les lieux seront déjà meublés et il sera difficile de réaliser un véritable état des lieux et, d'autre part, les lieux auront peut-être déjà été abîmés par le locataire.

En cas de désaccord entre les parties, le juge de paix doit être saisi par requête pour désigner un expert, mais attention, **DANS LES 15 JOURS SUIVANTS L'EXPIRATION DU PREMIER MOIS D'OCCUPATION.**

B. Dans quel état le preneur doit-il remettre les lieux loués au bailleur ?

Art. 28, §2

Le preneur doit remettre au bailleur les lieux loués dans l'état où il les a reçus au départ de la location.

Le preneur n'est pas responsable des dégâts et des dégradations résultant de :

- la **vétusté** et de l'**usure normale** (ex. amortissement des peintures et des papiers peints) ;
- la **force majeure** ou du **cas fortuit** (ex. dégradations dues à un cambriolage, sans négligence ou faute du preneur) ;
- la **faute du bailleur** (ex. absence de réaction suite à l'apparition d'humidité ascensionnelle, alors que le locataire l'a informé).

Par contre, le preneur est bien entendu responsable des dégradations qu'il a lui-même commises ou que des personnes dont il répond (ex. ses enfants) ont commises. Ces dommages sont à charge du locataire.

i. Que doit contenir l'état des lieux de sortie ?

Art. 27, §4

Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie doit mentionner au minimum :

- La date des constatations.
- L'identité et la qualité du ou des auteurs des constatations.
- La désignation du bien objet de l'expertise.
- Les références à la date du bail, à la date du procès-verbal d'état des lieux locatifs, à la durée d'occupation des lieux et à tout avenant.
- Les références à la date du procès-verbal de l'établissement des constatations matérielles des manquements et dégâts imputables au preneur.
- Le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes.
- Les éventuelles observations relatives à des éléments ou documents restants à remettre.
- Le lieu et la date de la signature.
- Les signatures précédées de la mention « lu et approuvé » des parties présentes ou de leur mandataire.
- La signature du ou des auteurs chargés des constatations.

ii. Comment se déroule l'état des lieux de sortie ?

L'état des lieux de sortie peut mettre en évidence les dégâts ou les manquements, dont est responsable le preneur, et qui sont intervenus durant l'occupation des lieux loués.

L'état des lieux doit être réalisé après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

À défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant la remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux de sortie, daté et signé par les parties ou leurs représentants, est évidemment un document important, qui permet :

- la libération des lieux ;
- la remise des clés ;
- la libération de la garantie locative.

Il détermine également le point de départ de la période de chômage locatif.

Il est recommandé de **faire appel à un expert** pour dresser l'état des lieux de sortie, car c'est une étape délicate à négocier.

En effet, il faudra non seulement constater les dégâts, mais aussi les **évaluer** et, le cas échéant, les **imputer à l'une ou l'autre des parties**, avant de fixer une **indemnité compensatoire**, en la soustrayant de la garantie locative. Le procès-verbal d'état des lieux de sortie constatera la remise des clés.

Les parties, ou l'expert mandaté par elles, constatent l'existence de dégâts en prenant comme point de comparaison l'état des lieux d'entrée.



En cas de désaccord des parties, il faut s'adresser au **juge de paix**. Un expert sera désigné dont la mission sera tout d'abord d'établir la matérialité des faits en présence des parties et/ou de leurs représentants.

iii. Comment sont évalués les dégâts locatifs ?

Les dégâts locatifs sont généralement définis comme les **dommages** (ex. traces de coups dans les murs) ou les manquements (ex. défaut d'entretien de la chaudière) **imputables** au preneur et causés au logement pendant son occupation des lieux.

Les dommages ou les manquements font l'objet d'une évaluation chiffrée, en tenant notamment compte de la **vétusté** des équipements ou du degré **d'amortissement** des décors.

Si possible, la présence d'un expert est bien entendu vivement conseillée, pour ne pas commettre des erreurs d'appréciation sur la durée de vie, par exemple des peintures et des amortissements, en fonction de la caractéristique des supports, du type de peinture utilisé, du type de locaux concernés, etc. Signé par l'expert, et confirmant l'accord des parties, le procès-verbal mettra fin à la sortie des lieux loués par le preneur. Le bailleur pourra alors disposer des lieux loués.

iv. En quoi consiste l'indemnité compensatoire due par le locataire au bailleur ?

C'est la totalité des sommes dues du chef des dégâts locatifs par le preneur sortant au bailleur.

Elles comprennent non seulement le **coût de la réparation** des dégâts locatifs mais aussi les **indemnités d'indisponibilité** des lieux pendant l'exécution des travaux.

V. Quand se fait la remise des clés au bailleur ?

En règle générale, la remise des clés se fait après que les constats aient été effectués et que l'état des lieux de sortie ait été dressé.

ATTENTION

Il est conseillé que la remise des clés s'accompagne d'un reçu fait par le bailleur en double exemplaire, chacune des parties recevant le sien.

Le bailleur indiquera, en cas de litige que les clés sont acceptées sous réserve des dégâts locatifs et dans l'attente des décomptes pour les frais et les charges, s'il s'agit de la location d'un appartement.

En cas de litige, il est dangereux pour le bailleur de relouer immédiatement le bien à un nouveau preneur. Il conviendra de saisir le juge de paix à bref délai.

5. ASSURANCE INCENDIE

A. Est-il obligatoire pour le preneur d'avoir une assurance incendie ?

Art. 17, §1er

Le preneur est responsable de l'incendie causé à l'immeuble loué.

S'il ne parvient pas à prouver qu'il n'a commis aucune faute, l'assurance du bailleur se retournera contre le preneur pour récupérer les sommes versées au propriétaire en dédommagement.

Pour tous les baux d'habitation conclus ou renouvelés **à partir du 1er septembre 2018, le preneur doit avoir une assurance incendie et en apporter la preuve** chaque année au bailleur.

Cette assurance ne fait pas double emploi avec celle du bailleur. L'assurance incendie du bailleur couvre en effet la reconstruction de l'immeuble.

ATTENTION

Tous les logements en Wallonie doivent être munis de **détecteurs incendie**. Le coût de l'installation des détecteurs est à charge du bailleur, le preneur devant en faire l'entretien et le cas échéant remplacer la pile.

B. Que signifie la « clause d'abandon de recours » dans la police d'assurance du bailleur ?

Il est possible d'insérer dans la police d'assurance du bailleur une **clause d'abandon de recours** aux frais du preneur.

Cela signifie que ni le bailleur ni son assureur ne se retourneront contre le preneur pour autant que le dommage causé par un incendie ne soit pas supérieur au montant assuré.

Le preneur doit néanmoins assurer son mobilier et sa responsabilité à l'égard des tiers (ex. des voisins) qui subiraient un préjudice par la faute du preneur en cas d'incendie.

ATTENTION

Il est conseillé au bailleur de choisir la formule de l'assurance avec une clause d'abandon de recours, à condition que le montant assuré soit suffisant et qu'il paie régulièrement les primes, lesquelles lui seront remboursées par le preneur. Ainsi, en tout temps, le bailleur aura la certitude que le bien loué est assuré. Il évitera aussi une série de démarches vis-à-vis du preneur.

C. Quand le preneur doit-il apporter la preuve qu'il a une assurance incendie ?

Art. 17, §2

Sauf convention contraire, notamment dans le cas d'une assurance contractée par le bailleur avec une clause d'abandon de recours, **le preneur contracte une assurance incendie avant son entrée dans le logement**.

Il en apporte la **preuve au bailleur dans le mois de son entrée dans les lieux**.

A défaut d'apporter la preuve de paiement de la prime d'une assurance incendie, dans le mois de son entrée dans les lieux, **le bailleur peut demander à son organisme assureur d'ajouter au profit du preneur une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation »**.

Chaque année, **dans le mois de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail**, le preneur doit également apporter **la preuve du paiement de la prime de son assurance**. A défaut, le bailleur peut demander à son organisme assureur d'ajouter au profit du preneur une **clause d'abandon de recours** à son contrat d'assurance « habitation ». Les frais sont à supporter par le **preneur**.

6. LE LOYER, LES FRAIS ET LES CHARGES

A. Comment est fixé le loyer ?

Il n'existe aucune règle précise pour fixer le loyer.

Il existe cependant une grille des loyers qui n'a pas de caractère obligatoire (voir p. 93).

B. Quand faut-il payer le loyer ?

Le contrat de bail fixe généralement les **modalités de paiement** – comment et quand le loyer doit-il être payé (par exemple, pour le 1er ou le 5 du mois).

Le preneur paie le loyer aux échéances convenues : c'est la première de ses obligations à l'égard du bailleur.

C. Comment faire en cas de non-paiement de loyer ?

Il est conseillé au preneur qui a des difficultés pour payer le loyer de **prévenir le bailleur**.

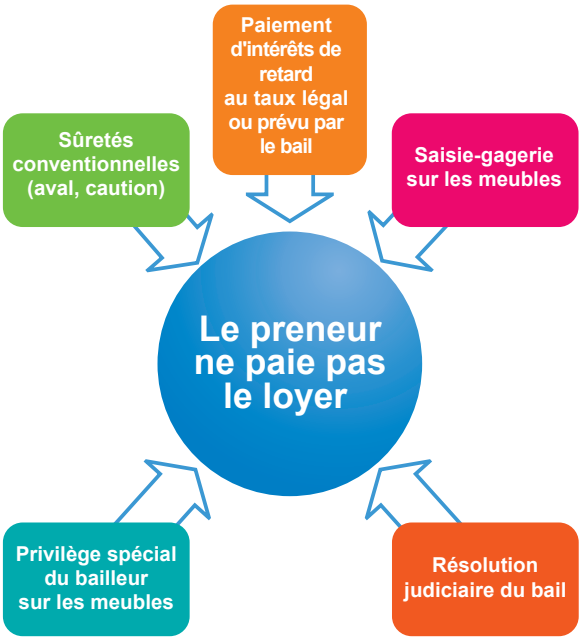
Si ce n'est pas le cas, le bailleur doit réagir **immédiatement**.

Il faut contacter le preneur pour tenter de voir si le problème est ponctuel – c'est-à-dire un accident de parcours – ou plus important.

Dans ce cas, il faut négocier avec le preneur **un plan d'apurement** ou **une résiliation du bail de commun accord à bref délai**. Le mieux est d'acter les accords par écrit. On peut également les faire confirmer devant le juge de paix.

Si le preneur ne réagit pas, le bailleur peut lui adresser, par lettre recommandée, une **mise en demeure**. Il s'agit de donner une dernière chance au preneur pour respecter ses obligations.

Le bailleur dispose de plusieurs moyens pour contraindre le preneur à verser le loyer.



En cas de non paiement du loyer pendant plusieurs mois, le bailleur doit s'adresser au **juge de paix** pour demander de résilier le bail aux torts du preneur avec des **dommages et intérêts**.

Le juge de paix apprécie si les manquements du preneur sont à ce point **graves et habituels** qu'ils justifient de mettre fin au bail et d'expulser le preneur.

D. Le loyer peut-il être indexé ?

Art. 26

i. Qu'est-ce que l'indexation du loyer ?

L'indice des prix à la consommation reflète le **coût moyen de la vie** : on prend comme référence le prix du panier des produits et des services, ce qu'on appelle « le panier de la ménagère ».

L'indexation du loyer, c'est donc l'adaptation du loyer à l'évolution du coût de la vie.

Depuis 1994, c'est **l'indice santé** qui est utilisé pour calculer l'indexation du loyer. L'indice santé est l'indice des prix à la consommation, dont on a retiré le tabac, les boissons alcoolisées et le carburant (sauf le LPG).

Vers le 25 de chaque mois, le Service Public Fédéral Economie (« SPF Economie ») communique un nouvel indice santé et met à la disposition du grand public un calculateur pour indexer le loyer (voir p. 108).

ii. Dans quels cas peut-on indexer le loyer ?

La plupart des baux d'habitation prévoient que le loyer peut être indexé pendant la durée de la location.

Toutefois, une clause du contrat de bail peut prévoir expressément que, pendant la durée de la location, le loyer ne sera pas indexé.

Il existe des dispositions particulières pour indexer le loyer en matière de bail de résidence principale (voir p. 61).

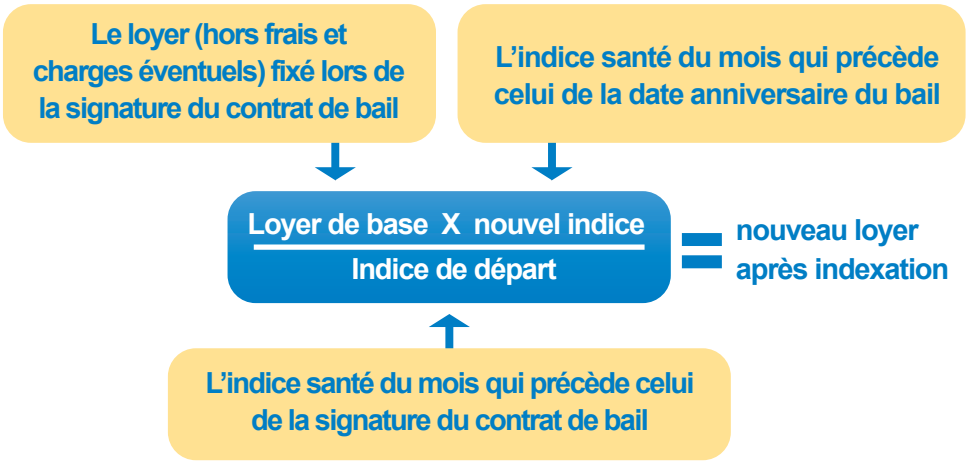
iii. Quand le loyer peut-il être indexé ?

L'indexation du loyer peut se faire :

- chaque année ;
- au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

iv. Comment calculer l'indexation du loyer ?

L'indexation du loyer est calculée selon la formule suivante :



E. Le preneur peut-il suspendre le paiement du loyer ?

En contrepartie de la jouissance normale et paisible des lieux loués, le preneur doit verser le loyer au bailleur.

Lorsque cette jouissance normale et paisible des lieux loués n'est assurée que partiellement en raison de travaux qui ne sont pas effectués, le preneur pourrait retenir une partie des loyers.

En effet, si une partie ne respecte pas ses obligations, l'autre n'est plus tenue de respecter les siennes.

C'est ce qu'on appelle **l'exception d'inexécution**, c'est-à-dire un moyen qu'utilise une partie pour contraindre l'autre à exécuter ses obligations.

Le plus souvent, c'est le preneur qui suspend le paiement d'une **partie du loyer**.

Des **conditions strictes sont à respecter : la prudence s'impose** !

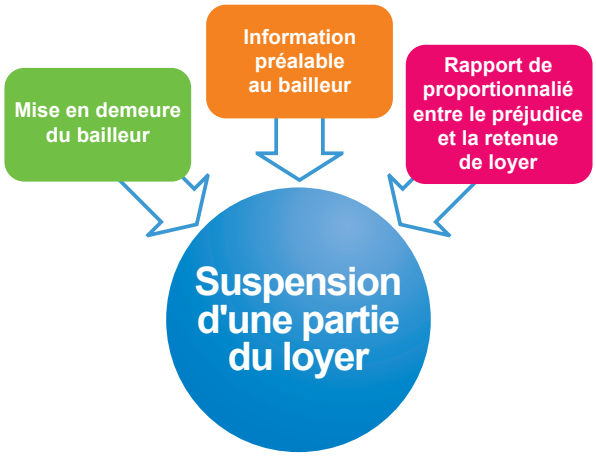
Avant toute suspension de loyer, le preneur doit tout d'abord **informer** par lettre recommandée le bailleur, par exemple des travaux importants à exécuter (ex. infiltrations d'eau qui rendent inutilisable une pièce de l'habitation).

Si le bailleur ne réagit pas ou n'obtempère pas, le preneur peut adresser, toujours par lettre recommandée au bailleur, une **mise en demeure** d'effectuer les travaux dans un certain délai.

À défaut, le preneur informe le bailleur, à nouveau par lettre recommandée, qu'il envisage de suspendre une partie du loyer. **En cas de contestation, il est préférable de saisir le juge de paix**.

Le **montant du loyer retenu** doit être **proportionné** à l'importance du **préjudice subi** : le preneur ne peut pas retenir l'entièreté du loyer, par ex. si une chambre de la maison qu'il loue est inutilisable, en raison de problèmes d'infiltrations d'eau. Ce n'est qu'un pourcentage du loyer qui peut être retenu.

Le montant du loyer retenu par le preneur ne doit pas nécessairement être placé sur un compte bloqué. Ce n'est pas obligatoire, mais cela montre la bonne volonté du preneur, car les sommes bloquées sont immédiatement disponibles.



Si le bailleur conteste la suspension du loyer, il peut introduire une demande de résiliation du bail aux torts du preneur devant le juge de paix.

Il est utile de **prendre conseil auprès d'un avocat ou d'un service juridique** avant toute suspension de loyer.

F. Quid des frais et des charges entre le bailleur et le preneur ?

Les frais et les charges couvrent **l'ensemble des dépenses relatives aux parties communes d'un immeuble et aux services** dont peut jouir le preneur.

Même si les charges dépendent du mode de vie de l'occupant, le bailleur a l'obligation de renseigner le preneur lors de la signature du bail sur **le montant prévisible des charges.**

De son côté, le preneur peut se renseigner auprès du bailleur sur les montants que ver-

sait régulièrement l'ancien preneur. En l'absence de compteurs individuels, une clause du bail devrait préciser, pour éviter tout litige, le mode de répartition des charges entre les différents occupants d'un immeuble.

Les parties sont totalement libres de fixer les frais et les charges qui sont à supporter par le preneur.

Toutefois, il existe une exception : le précompte immobilier incombe au bailleur, pour tout bail de résidence principale mais également pour tout bail étudiant ou de colocation.

i. En quoi consistent les frais et les charges ?

En principe, les frais et les charges doivent correspondre à **des dépenses réelles**, c'est-à-dire aux montants réellement payés par le bailleur ou aux services dont a pu bénéficier le preneur.

Cependant, rien n'interdit aux parties de prévoir que les charges sont **forfaitaires, à condition qu'une clause du bail l'indique expressément**.

Des formules mixtes (provisions et forfait) sont également possibles, en fonction de la nature des dépenses et de la situation particulière de chaque immeuble.

LE SYSTÈME DES PROVISIONS MENSUELLES

- La plupart des contrats de location prévoient le versement de **provisions mensuelles** pour les frais et les charges.
- Au moins une fois par an, un **décompte** est établi et adressé au preneur **sur base des dépenses réelles**.
- Les provisions peuvent alors être revues, à la hausse ou à la baisse, en fonction de l'évolution des dépenses.
- Le bailleur rembourse au preneur la **différence entre le montant total des provisions versées et le montant des dépenses réelles**.
- Si les provisions sont insuffisantes, le preneur doit payer la différence au bailleur.
- Rien n'interdit de prévoir dans le contrat de bail que les provisions **soient indexées**.

LE SYSTÈME FORFAITAIRE

- Les frais et les charges ne doivent pas correspondre à des dépenses réelles : peu importent les consommations, le même montant sera versé mensuellement par le preneur.
- Dans ce cas, le bailleur n'est pas tenu d'établir un décompte ni de justifier que le forfait correspond à des dépenses réelles.
- Le bailleur, comme le preneur, assument donc les risques de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, des charges réelles. Il se peut que pendant la location, il existe une différence entre le forfait convenu et la réalité des dépenses.

CONSEIL : il est préférable d'éviter, si possible cette formule au vu des risques afférents.

ii. Est-il possible de réviser les charges ?

Art. 58, §3

Au cours de la location, des dépenses, comme celles relatives à l'énergie, peuvent augmenter sensiblement. La composition du ménage du preneur peut changer. Le preneur peut également estimer que les sommes versées au propriétaire dépassent les consommations réelles.

Il est donc permis aux parties, à n'importe quel moment de la location, de demander :

- soit la diminution ou l'augmentation du forfait,
- soit la transformation du forfait en charges réelles.

Les parties peuvent trouver un accord à l'amiable.

A défaut, le juge de paix statuera, en tenant compte de l'évolution des dépenses réelles, si la conversion du forfait en provisions est possible.

La révision du système forfaitaire ne s'applique pas pour le passé : elle ne vaut que pour les sommes qui seront versées à l'avenir.

ATTENTION

La révision des frais et charges s'applique aux baux de résidence principale, étudiant ou de colocation.



iii. Comment sont répartis les frais et les charges entre le bailleur et le preneur ?

C'est une clause du contrat de bail qui détermine généralement le mode de répartition des charges.

Si rien n'est prévu, les charges seront réparties selon leur nature.

Sauf convention contraire, les frais et les charges relatifs à la propriété sont à charge du bailleur, tandis que ceux qui concernent l'usage et la jouissance des lieux loués incombent au preneur.

QUELQUES EXEMPLES DE RÉPARTITION [1]	
A charge du bailleur	**A charge du preneur**
Le précompte immobilier et les impôts sur la propriété.	La taxe d'égout, la taxe d'enlèvement des immondices.
Le matériel d'entretien des communs, les plantations des communs et leur entretien, l'achat d'une tondeuse ou d'autres matériels utiles à l'entretien du jardin commun.	Les consommations privatives (factures d'eau, de gaz, d'électricité, etc., ainsi les redevances) payées par le bailleur. La quote-part dans le chauffage, l'éclairage et l'entretien des locaux communs, en ce compris le salaire de la concierge ou de la femme de ménage.
L'entretien des locaux de la concierge.	Les redevances et abonnements relatifs à la télédistribution, à internet ou au téléphone.
La prime d'assurance de l'immeuble.	La prime d'assurance de l'occupant.
Le salaire du gérant ou du syndic.	Les frais de relevé des calorimètres.

(1) Sauf convention contraire. Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale, étudiant ou de colocation.

iv. Quelles sont les obligations du bailleur en matière de frais et de charges ?

LES CHARGES DOIVENT CORRESPONDRE À DES DÉPENSES RÉELLES

Seules les dépenses réellement payées par le bailleur peuvent être mises à charge du preneur.

LES FRAIS ET LES CHARGES DOIVENT FAIRE L'OBJET D'UN COMPTE DISTINCT

Le compte précise les charges dues. Le preneur doit trouver dans le décompte :

- La nature de la dépense réclamée.
- Le prix unitaire du service ou du produit facturé.
- Les quantités ou proportions mises à charges du preneur.
- Le montant des provisions déjà versées.

LE BAILLEUR DOIT FOURNIR UNE COPIE DES DOCUMENTS JUSTIFICATIFS POUR LES SOMMES QU'IL RÉCLAME (art. 24, §1er)

Dans les immeubles à appartements multiples, ces obligations sont assouplies, à partir du moment où :

- Le bailleur fait parvenir au preneur un décompte des frais et des charges.
- Il donne la possibilité au preneur de consulter les documents qui ont servi de base à l'établissement du décompte.

La consultation se fait auprès de la personne physique ou morale qui assure la gestion (en règle générale, le syndic ou le gérant).

La consultation et les frais de copie sont gratuits.

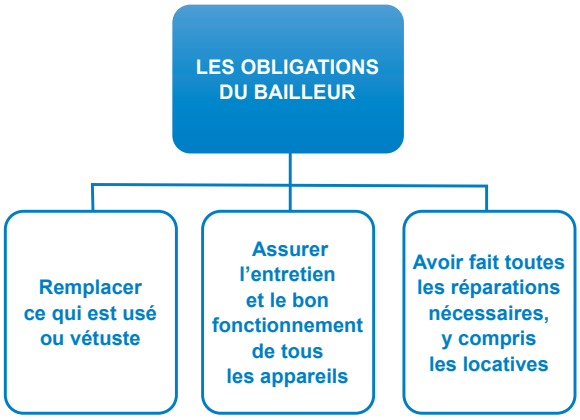
7. ÉTAT DU BIEN LOUÉ

A. Quelles sont les obligations du bailleur lors de la délivrance du logement ?

i. Le logement doit être en bon état de réparation de toute espèce

Art. 7, 1°

Le logement doit être **en parfait état de propreté** et ne nécessiter **aucune réparation de quelque nature qu'elle soit, y compris les réparations locatives**.



Un logement en bon état de réparations de toute espèce implique compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble :

- Le renouvellement des peintures et des papiers peints en mauvais état.
- La mise en état des fermetures des portes et des fenêtres, le fonctionnement des serrures.
- Le remplacement des vitres brisées ou des prises électriques détériorées.
- La mise en état des cheminées, ainsi que leur ramonage.
- La désinfection des lieux loués.
- Le bon fonctionnement du chauffage.
- La mise en état des installations sanitaires (réparations des fuites aux robinets, chasses d'eau, etc.)
- Une isolation sonore et thermique suffisante.
- Le renouvellement d'un balatum usagé, ainsi que la mise en état des planchers, etc.

Le preneur peut exiger que le bailleur effectue les réparations ou les entretiens nécessaires.

ATTENTION

Si les lieux ne sont pas délivrés en bon état de réparations de toute espèce, l'absence de réaction du preneur peut, selon les circonstances, être assimilée à une acceptation des lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent. Une réaction rapide et par écrit est donc utile pour faire valoir ses droits.

La clause selon laquelle « les lieux loués sont délivrés dans l'état dans lequel ils se trouvent » ne veut pas dire que le bailleur a satisfait à son obligation de délivrance du logement en bon état et conforme aux normes régionales, notamment en matière de salubrité et de sécurité. Elle n'exonère pas non plus le bailleur d'entretenir le logement en état de servir à l'usage auquel il est destiné.

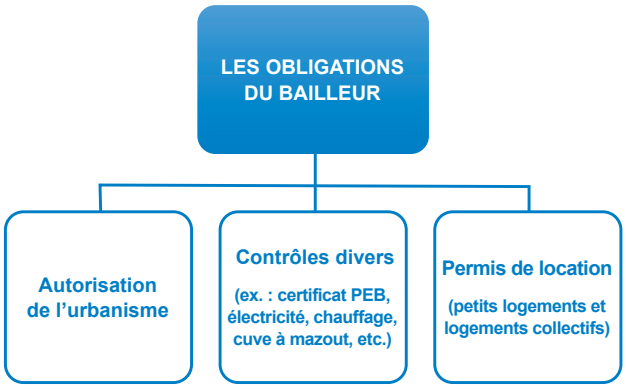
Il ne peut être dérogé à l'obligation de délivrance dans le cadre d'un bail de résidence principale.

ii. Le logement doit être en état de servir à l'usage convenu

Art. 7, 2°

Le bailleur doit délivrer le logement en état de servir à l'usage convenu.

En pratique, le bailleur doit donc disposer des **autorisations administratives** pour mettre le logement en location et avoir effectué les **contrôles imposés par des réglementations particulières**.



Le logement que le bailleur donne en location doit respecter les règles en matière urbanistique.

Le bailleur doit remettre au preneur une copie du **certificat de performance énergétique du bâtiment (« certificat PEB »)**.

La **mise en location des petits logements individuels ou des logements collectifs** doit faire l'objet d'un permis de location.

Les installations d'électricité et de gaz sont soumises à des obligations de **contrôle**.

De plus, le Code wallon de l'habitation durable impose que tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins un détecteur incendie en parfait état de fonctionnement. L'installation des détecteurs est à charge du propriétaire du logement (attention, le cas échéant, le remplacement de la pile et ou de la batterie est à charge du preneur).

En outre, un **contrôle régulier des installations de chauffage** est obligatoire.

LE CONTRÔLE DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE	
Type de combustible	**Fréquence de contrôle**
Solides	Annuelle
Liquides	Annuelle
Gazeux	Tous les 3 ans

iii. Le logement ne doit pas avoir de vice

Art. 10

Le bailleur doit garantir au preneur l'**absence de tout vice ou défaut** qui rend impropre le logement à l'usage auquel il est destiné, ou diminue la **jouissance normale et paisible** qu'est en droit d'attendre le preneur des lieux loués.

Il ne peut y être dérogé dans un bail de résidence principale.

iv. Le logement doit être conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

Art. 9

Sauf dans le cas d'un bail à rénovation (voir p. 38), le logement doit être conforme aux **exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité**.

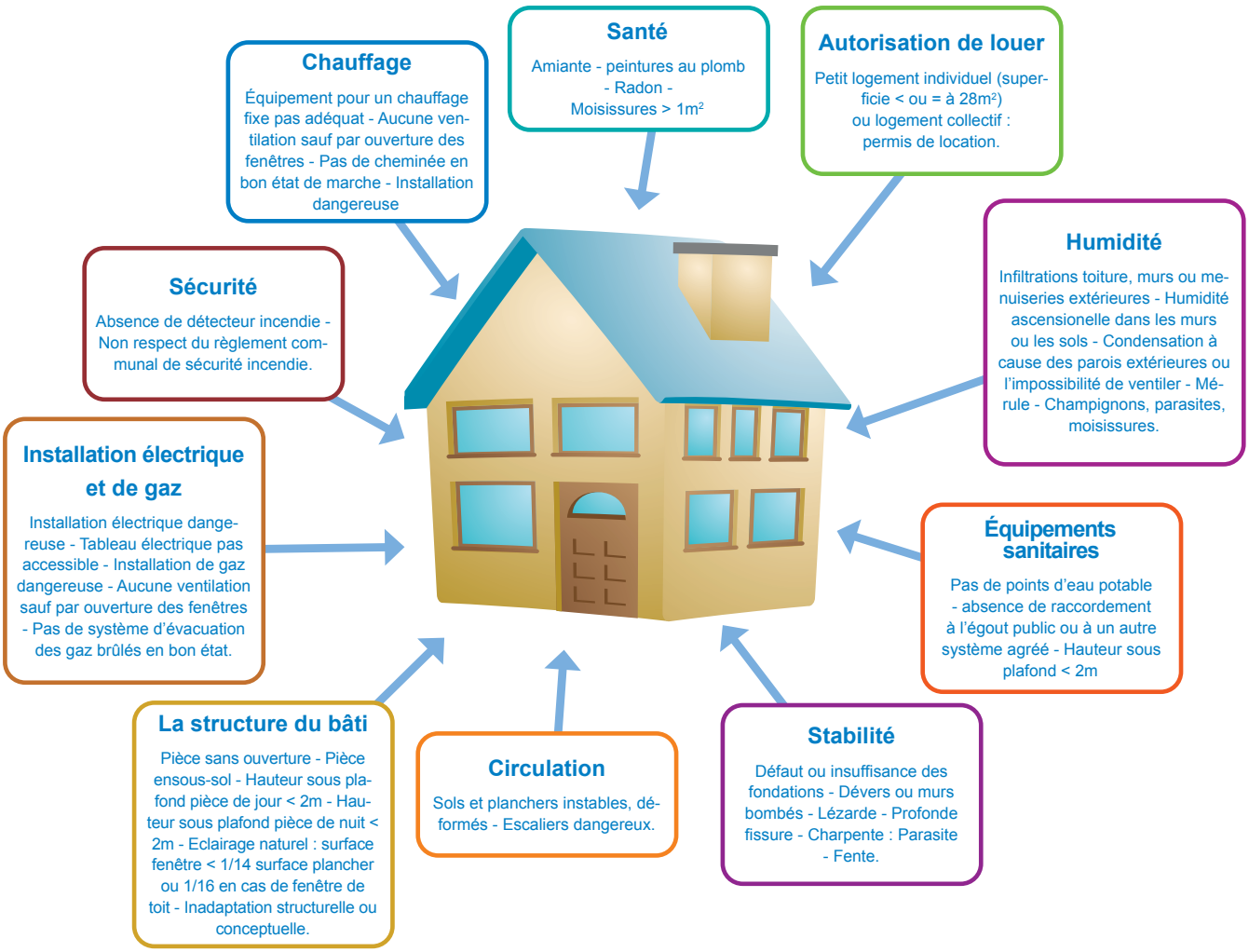
Le respect de ces exigences s'apprécie **à n'importe quel moment de la location**.

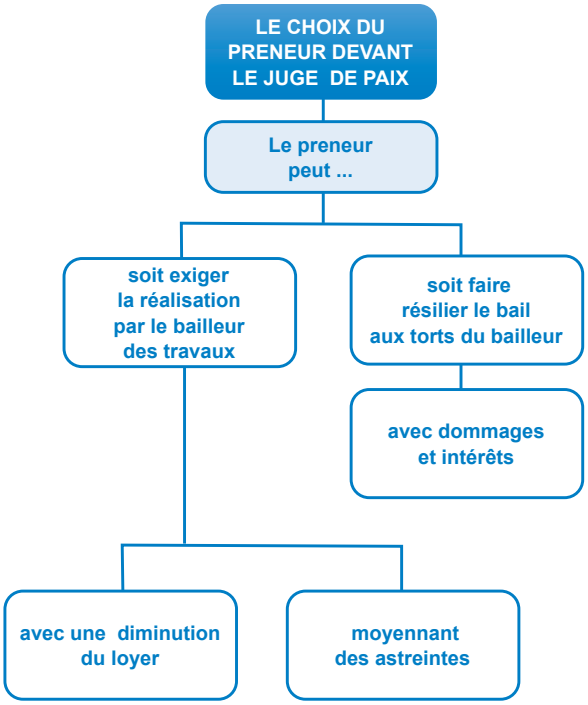
Ces exigences sont consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

Il existe également des **normes d'occupation**, tenant compte notamment du nombre d'enfants qui font partie du ménage du preneur, ainsi que leur âge. En outre, le logement ne doit pas présenter de manquements présentant un danger pour la santé des occupants.

Si le logement ne répond pas à ces conditions minimales, le preneur met en demeure le bailleur d'exécuter les travaux nécessaires.

Si le bailleur n'exécute pas les travaux nécessaires pour mettre le logement en conformité, le preneur peut s'adresser au juge de paix.





ATTENTION

Pour contraindre le bailleur à exécuter les travaux, il est utile de demander au juge de paix de fixer des **astreintes**, c'est-à-dire des amendes par jour de retard mis à exécuter les travaux.

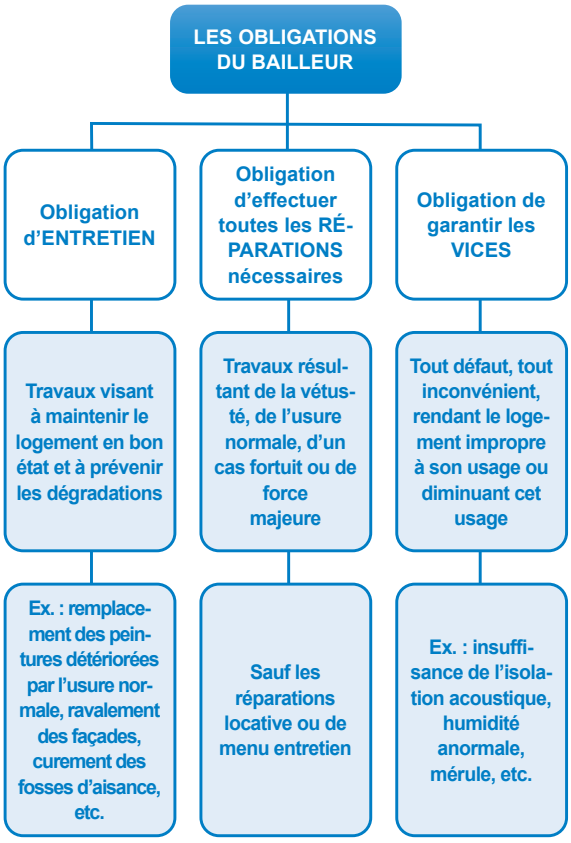
Le preneur peut, en cas de manquements particulièrement graves du logement, sur base du droit commun, dénoncer la validité ou le caractère illicite du contrat de bail, et invoquer la nullité du bail (art. 1108 et suivants du Code civil). Ce sera le cas de logements mis en location, alors qu'ils sont contraires à la dignité humaine et ne devraient plus être proposés à la location.

Les parties peuvent, sous certaines conditions, conclure un **bail de rénovation** (voir page 38)

B. Quels sont les droits et les devoirs du bailleur au niveau des travaux pendant la location ?

i. Quelles sont les obligations du bailleur à l'égard du preneur ?

Art. 7, 2° - art. 8 – art. 10



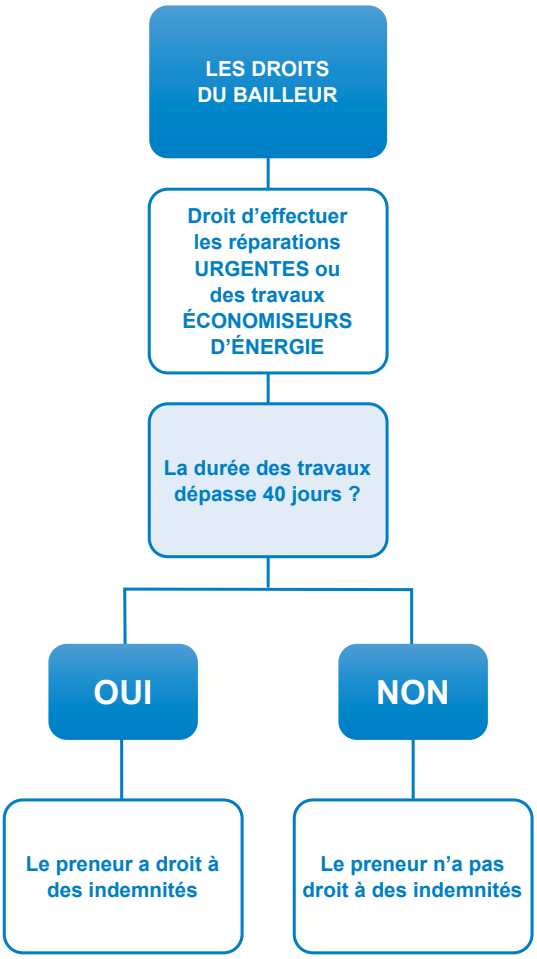
ATTENTION

Sauf dans le cas d'un bail de résidence principale, une **clause du bail peut alléger les obligations du bailleur**, en dérogeant aux règles habituelles de répartition des travaux. En cas de doute, ces clauses sont interprétées de manière restrictive, car elles font peser sur le preneur des obligations souvent très lourdes.

Le preneur peut exiger du bailleur de faire les travaux pour supprimer les vices. En cas d'impossibilité, il peut demander soit une réduction du loyer, soit la résiliation du bail, selon l'importance des vices. Si le preneur a subi un dommage, le bailleur doit l'indemniser (ex. : dégâts aux meubles, frais de santé, etc.).

ii. Quels sont les droits du bailleur en matière de réparations urgentes ou de travaux économiseurs d'énergie pendant la location ?

Art. 21



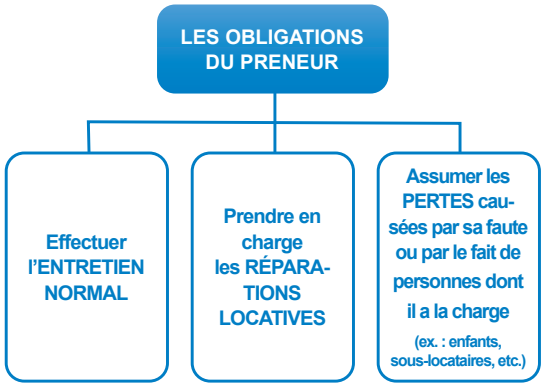
Les réparations urgentes sont celles qui ne peuvent pas attendre la fin de la location pour être effectuées.

La liste des travaux économiseurs d'énergie est fixée par le Gouvernement. Elle comprend notamment :

- L'isolation thermique du toit ou de combles, des murs ou des sols;
- Le remplacement des menuiseries ou des vitrages;
- L'installation d'un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (pompe à chaleur, chauffe-eau solaire, …).

Quelles sont les obligations du preneur en matière d'entretien et de réparations pendant la location ?

Art. 14, 1°, 15 et 16



ATTENTION

Le preneur doit user du logement **EN BON PÈRE DE FAMILLE**. Il est conseillé au bailleur d'**être vigilant et de visiter, au moins une fois l'an, le logement**, afin de **vérifier** si le preneur use bien du logement en bon père de famille et respecte son obligation d'entretien du logement. Le cas échéant, il conviendra de demander au preneur de respecter ses obligations et de prévoir une nouvelle visite.

Les réparations locatives ne sont pas à charge du preneur s'il apporte la preuve qu'elles sont la conséquence de l'**USURE NORMALE**, de la **VÉTUSTÉ**, d'un **VICE**, d'un **CAS FORTUIT** ou de **FORCE MAJEURE**. Un bail de résidence principale ne peut pas y déroger.

En cas de dégradations ou de la nécessité de réparation ou de l'apparition de vices, le preneur doit en aviser sans tarder le bailleur, tout en veillant à limiter les dommages.

ATTENTION

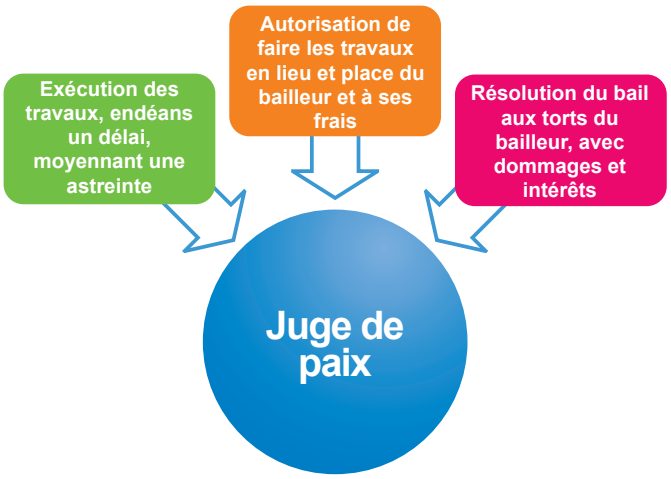
Le preneur doit contacter le bailleur pour l'informer des problèmes qu'il rencontre.

Le preneur invite le bailleur à venir constater lui-même sur place les travaux qui seraient à effectuer.

Lors de cette visite, le preneur informe le bailleur qu'il recevra dans les prochains jours, par recommandé, une lettre l'informant des travaux à effectuer.

Avant de s'adresser au juge de paix, l'envoi d'une mise en demeure par recommandé est obligatoire !

Que peut demander le preneur au juge de paix ?



BON À SAVOIR

Dans les cas graves ou lorsque le logement présente un danger pour la sécurité ou la santé des occupants, le preneur peut demander qu'une **enquête de salubrité** soit réalisée dans les lieux loués. Une visite du logement est alors effectuée par un enquêteur agréé (un agent communal ou, à défaut, un agent de l'administration wallonne du logement). Le **bourgmestre** de la commune où est situé le bien loué prend ensuite les mesures adéquates pour mettre fin aux manquements qui auraient été constatés. Dans les cas graves, le bourgmestre peut même interdire l'occupation du logement.

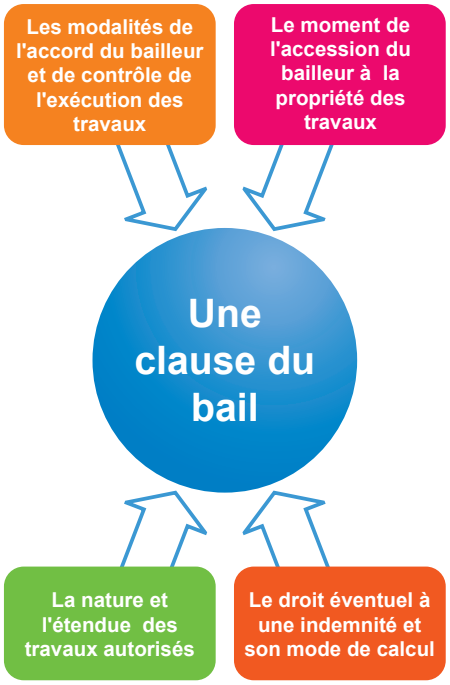
Si un des occupants du logement présente des problèmes de santé qui résulteraient du mauvais état du logement, le preneur peut demander, par l'intermédiaire de son **médecin traitant**, une visite du logement par un service provincial d'analyse des milieux intérieurs (**SAMI**). Un diagnostic est établi et des recommandations sont données (voir adresses et liens utiles p. 108).

C. Quel est le sort des travaux réalisés par le preneur à la fin de la location ?

i. Le preneur peut-il faire des travaux dans les lieux loués ?

Le preneur peut faire, dans les lieux loués, des travaux d'aménagement ou de transformation nécessaires à sa jouissance ou augmentant celle-ci. La plupart des contrats de location **interdisent** cependant au preneur d'effectuer toute transformation quelconque, sans avoir **l'accord écrit et préalable du bailleur**. Ces clauses sont valables. Des modifications de minime importance sont admises.

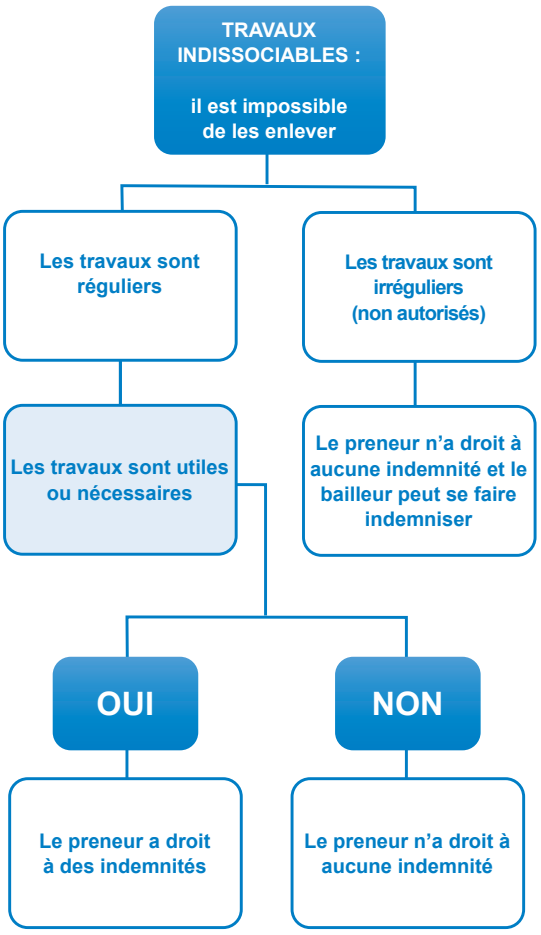
Si certains travaux sont autorisés, il est conseillé aux parties, pour éviter des difficultés, de **régler - dans leur contrat de location ou dans un avenant au bail - une série de questions**, comme :



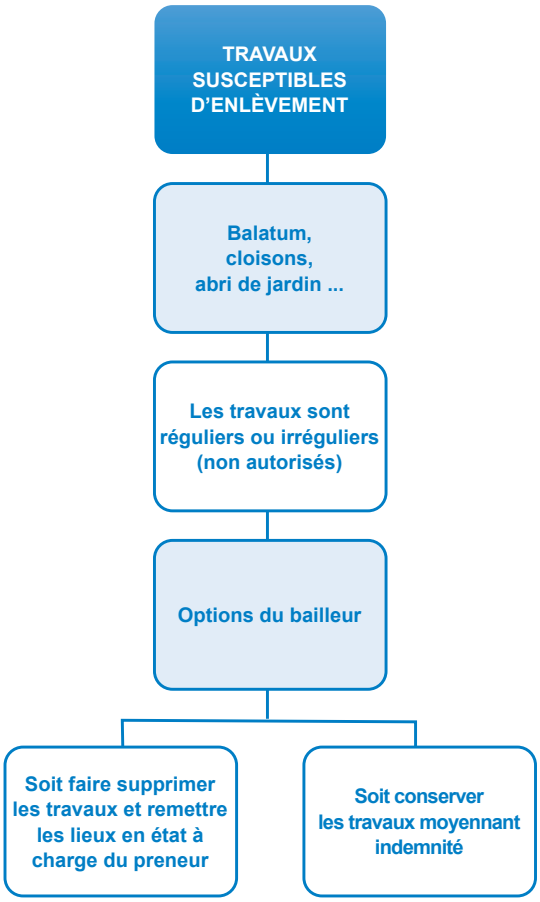
ii. Que se passe-t-il si le bail ne règle pas le sort des travaux à la fin de la location ?

■ Les travaux sont INDISSOCIABLES

Exemples : Crépi sur les façades, peintures, papiers peints, pose d'un parquet, etc.



■ Les travaux sont **SUSCEPTIBLES D'ENLÈVEMENT**



D. Qu'est-ce qu'un bail de rénovation ?

Art. 50

Les parties peuvent convenir, par écrit, lors de la signature du bail ou à n'importe quel moment de la location, que **le preneur s'engage à réaliser à ses frais des travaux qui normalement incombent au bailleur**. C'est ce qu'on appelle « **le bail de rénovation** ».

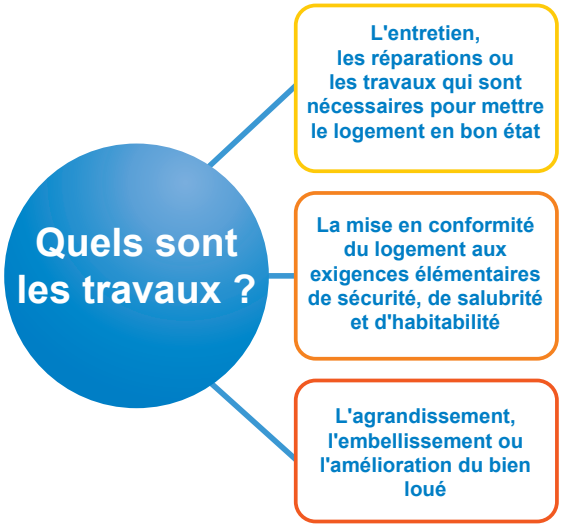
En contrepartie des travaux réalisés par le preneur, **le bailleur doit s'engager** :

- soit à renoncer, pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à 9 ans, à mettre fin au bail ou à demander une révision de loyer ;
- soit à accorder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

Devant être réalisés dans les règles de l'art, en cours d'exécution, le suivi des travaux est essentiel pour éviter toute mauvaise surprise, notamment au niveau du choix des matériaux et de leur mise en œuvre.

Une fois réalisés, il est procédé à une **réception des travaux**, en présence des deux parties.

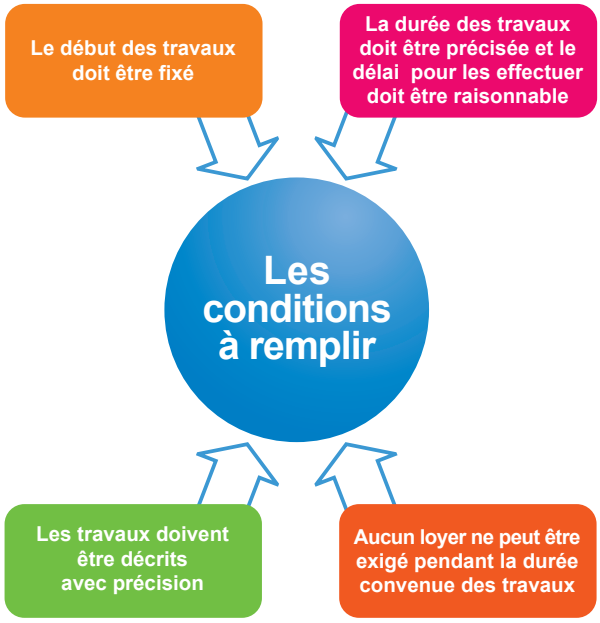
i. Quels sont les travaux pouvant faire l'objet d'un bail de rénovation ?



ii. Quelles sont les conditions à respecter pour conclure un bail de rénovation en général ?



iii. Quelles sont les règles spécifiques à suivre pour les travaux de mise en conformité du logement aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ?



8. CESSION ET SOUS-LOCATION

A. Qu'est-ce que la cession de bail ?

Art. 49

La **cession de bail** permet au preneur initial (« le cédant ») de transférer le bail à un **nouveau preneur** (appelé « le cessionnaire »), avec **l'accord du bailleur**.



Il n'y a donc pas de nouveau bail : le même bail se poursuit aux mêmes conditions, notamment de durée et de loyer.

i. Le preneur doit-il avoir l'accord du bailleur pour céder son bail ?

La cession de bail est **interdite**, il n'y a pas accord **écrit et préalable** du bailleur.

ATTENTION

Si le preneur sortant cède son bail, sans avoir l'accord écrit et préalable du bailleur, il est responsable des conséquences qui en résultent.

Le bailleur peut remettre en question la cession de bail, en n'acceptant pas le nouveau preneur.

Le preneur sortant s'expose à devoir verser des indemnités au nouveau preneur, qui serait évincé, ainsi qu'au bailleur lui-même s'il subit un dommage.

ii. Le preneur sortant a-t-il encore des obligations à l'égard du bailleur ?

Le preneur sortant (« le cédant ») est déchargé de toute obligation future (ex. paiement du loyer par le nouveau preneur), **SAUF CONVENTION CONTRAIRE.**

ATTENTION

L'accord écrit du bailleur peut prévoir que le preneur cédant reste tenu pour toutes les dettes futures du nouveau preneur.

Cette clause, si elle est acceptée par le preneur sortant, est à conseiller au bailleur, mais est à déconseiller au preneur sortant, qui, à tout moment, peut être appelé à devoir répondre vis-à-vis du bailleur des manquements éventuels du nouveau preneur à ses obligations.

B. Qu'est-ce que la sous-location ?

Art. 47

La sous-location est la location conclue entre le preneur initial (appelé « preneur principal ») et une autre personne (appelée « sous-locataire »), avec l'accord du bailleur.

Le preneur principal devient le bailleur du sous-locataire.

La sous-location est **interdite**, sauf accord **écrit et préalable** du bailleur.

ATTENTION

Le preneur qui loue un logement affecté à sa résidence principale peut sous-louer une partie, avec l'accord du bailleur, à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale (voir point i sur cette page)

Des formes particulières de sous-location à titre de résidence principale sont prévues dans le cadre des **baux commerciaux** ou pour des biens pris en location par **des personnes morales à des fins sociales (voir point ii sur cette page).**

i. Quelles sont les règles générales à suivre pour faire une sous-location ?

Art. 47

Pour qu'une sous-location soit valable, une série de conditions doivent être remplies :

- Il faut **l'accord écrit du bailleur**.
- Le bien loué doit être **affecté à la résidence principale du preneur** pour pouvoir être affecté en totalité ou en partie à la résidence principale du sous-locataire.
- **La durée de sous-location ne peut dépasser celle du bail principal**.
- Le preneur doit **informer** le sous-locataire de sa situation juridique et de l'étendue de ses droits.
- **Si le bailleur met fin au bail principal, le preneur principal doit avertir, de préférence par lettre recommandée, le sous-locataire dans les 15 jours qui suivent la réception du préavis, et l'informer que le contrat de sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.**
- **Le preneur, qui met fin anticipativement au bail principal, doit donner, de préférence par lettre recommandée, un préavis de 3 mois au sous-locataire, en y joignant une copie du renon qu'il donne au bailleur, et ce dans les 8 jours de l'envoi du renon au bailleur. Il doit également verser une indemnité de 3 mois de loyer au sous-locataire.**

ATTENTION

Le preneur principal est seul responsable vis-à-vis du bailleur, comme du sous-locataire, du non respect de ces dispositions.

ii. Quelles sont les règles à suivre pour certaines personnes morales ?

Un opérateur immobilier, comme une commune, un CPAS, une société de logement de service public, le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, peuvent louer un immeuble, puis le sous-louer totalement à des **personnes démunies** ou qui se trouvent dans une **situation sociale défavorable**.

Le logement servira de résidence principale à ces personnes.

Le bailleur doit avoir donné son accord.

ATTENTION

Le droit du bail de résidence principale s'applique aussi bien au bail principal qu'à la sous-location.

9. FIN DE BAIL

A. Comment le bailleur et le preneur peuvent-il résilier le bail de commun accord ?

Le bailleur et le preneur peuvent rompre, de commun accord, le bail qu'ils ont conclu.

Cette résiliation de **commun accord** peut se faire **à n'importe quel moment** de la location.

En pratique, le bailleur et le preneur choisissent une date à laquelle le bail prendra fin de manière irrévocable.

La résiliation du bail de commun accord n'est soumise à **aucune forme particulière**.

ATTENTION

Pour éviter des problèmes de preuve, il est préférable de constater la résiliation du bail de commun accord par écrit.

L'accord, une fois signé, est définitif.

B. Sous quelle forme un préavis peut-il être donné ?

Art. 30

Un préavis peut être donné soit par **lettre recommandée**, soit par **exploit d'huissier de justice**, soit par **remise entre les mains** du(des) destinataire(s), ayant signé le double avec indication de la date de réception (voir aussi p.15, B).

En cas de préavis qui peut être donné à n'importe quel moment, le délai de préavis commence à courir **le premier jour du mois qui suit celui pendant lequel le congé a été donné**.

Pour les préavis qui ne peuvent être donnés qu'à des moments précis (ex. fin du bail à son échéance normale), le préavis doit parvenir à la connaissance du destinataire **au plus tard la veille de sa prise de cours**.

C. Que se passe-t-il en cas de décès du bailleur ou du preneur ?

Art. 36 et 46

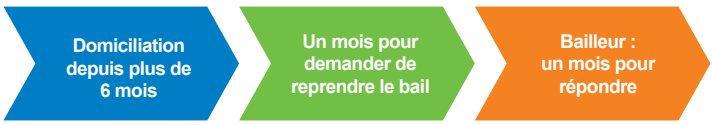
En cas de décès du bailleur, le bail ne prend pas fin automatiquement. Les héritiers du bailleur sont donc tenus de poursuivre le bail en cours. Ils peuvent y mettre fin, mais en respectant les conditions relatives au préavis.

Si le preneur vient à décéder, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur sans préavis et sans indemnité.

i. Le bail prend-il fin pour les personnes domiciliées avec le locataire décédé ?

Une protection est assurée aux personnes qui sont domiciliées avec le preneur qui vient de décéder, mais qui n'ont pas signé le contrat de bail **SI ET SEULEMENT SI** elles sont domiciliées depuis plus de 6 mois dans les lieux loués.

Il pourrait s'agir du cohabitant de fait (ex. un concubin) qui n'a pas signé le bail.



Le bailleur ne peut refuser la reprise du bail que pour de justes motifs (par ex. la solvabilité, dans le respect des règles en matière de discrimination).

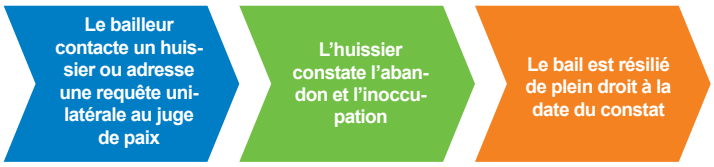
A défaut d'opposition du bailleur, **le bail est repris par la personne dans les mêmes conditions**.

ii. Que peut faire le bailleur si l'habitation est inoccupée et vide de tout bien au décès du preneur ?

Le bailleur peut reprendre possession du logement rapidement après le décès du preneur.

Si les lieux sont **vides de tout bien**, le bailleur peut le faire constater par un huissier.

Dans ce cas, **le bail est résilié de plein droit à la date du constat d'huissier sans préavis et sans indemnité**.



iii. Que peut faire le bailleur si l'habitation est inoccupée et toujours meublée ?

L'huissier dresse un **constat d'inventaire des biens** présents dans le logement.



Trois mois après le décès, le bail est résilié de plein droit.

Le bailleur dispose « en bon père de famille » des biens qui étaient présents dans le logement (évacuation, conservation dans un garde-meuble, vente, etc.).

Le bailleur peut réclamer les frais aux ayants droit du preneur décédé.

iv. Que devient la garantie locative ?

Le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, sur requête unilatérale introduite auprès du juge de paix.

10. LA PRESCRIPTION

La prescription permet d'être libéré, après un certain temps du remboursement des sommes indûment versées ou du paiement d'arriérés de loyers ou de frais de charges.

En principe, une prescription de 10 ans est applicable (art. 2262bis, §1er, al. 1er, du Code civil).

Pour la location, des prescriptions particulières sont prévues :

- L'article 2277 du Code civil prévoit que les arriérés de paiement des loyers se prescrivent par 5 ans. Ce délai prend cours à la date d'échéance des loyers impayés.

- En ce qui concerne l'action en paiement d'arriérés des frais et charges, la question de la prescription fait débat. Certains appliquent la prescription de 5 ans (art. 2277 du Code civil) d'autres celle de 10 ans. Selon l'opinion majoritaire, la prescription de 5 ans est applicable.

- L'action pour le paiement d'arriérés résultant de l'indexation du loyer se prescrit par 1 an (art. 2273 du Code civil). Dans le bail de résidence principale, l'indexation doit être demandée par écrit et n'a d'effet que pour les 3 mois qui précèdent cette demande. Cette demande constitue le point de départ du délai d'un an.

- Le preneur peut demander au bailleur par lettre recommandée le remboursement des sommes indûment versées (indexations, loyers, frais et charges ...) au cours des 5 dernières années. Le preneur doit saisir le juge de paix dans un délai d'un an à dater de cette lettre recommandée (Art. 25, §1er du décret sur le bail d'habitation).

LE BAIL DE DROIT COMMUN

II. LE BAIL DE DROIT COMMUN

art. 2 à 51

Un bail de droit commun est un bail d'habitation qui n'est ni un bail de résidence principale, ni un bail de colocation, ni un bail étudiant, ni un bail glissant.

Les règles générales communes à tous les baux s'appliquent au bail de droit commun.

C'est le bail qui est conclu pour la location, par exemple, de secondes résidences.

PRINCIPALES RÈGLES	
Durée du bail	**Liberté contractuelle**
Résiliation par le bailleur ou le preneur art. 29 et 32	**Bail à durée déterminée (ex. 1 an)** ▪ Résiliation de plein droit à l'échéance du bail, sauf clause contractuelle. ▪ Reconduction pour la même durée **Bail à durée indéterminée** ▪ Bail présumé être fait au mois le mois ▪ Résiliation moyennant un préavis d'un mois, de préférence adressé par lettre recommandée
Indexation	OUI, si elle a été convenue (voir p. 26)
Garantie locative	Liberté contractuelle
Précompte immobilier	Liberté contractuelle
Vente du bien loué art. 40 à 45	**Le bail a date certaine (voir p. 18)** ▪ L'acquéreur est tenu de respecter la durée du bail et ne peut faire partir le preneur qu'à l'échéance normale du bail. ▪ Sauf si une clause du bail permet à l'acquéreur de résilier anticipativement le bail. Dans ce cas, le bailleur initial devra verser une indemnité au preneur sortant, à moins qu'une clause du bail ne stipule qu'aucune indemnité n'est due. **Le bail n'a pas date certaine (voir p. 18)** ▪ L'acquéreur n'est pas tenu de respecter la durée du bail et peut résilier anticipativement le bail. ▪ Sauf si dans l'acte de vente, une clause stipule que l'acquéreur est tenu de respecter le bail qui est en cours.

Le gouvernement a rédigé un modèle type de bail de droit commun à valeur indicative. À ce bail doit être jointe une annexe explicative des droits et devoirs des parties.

LE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

III. LE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Art. 52 à 64

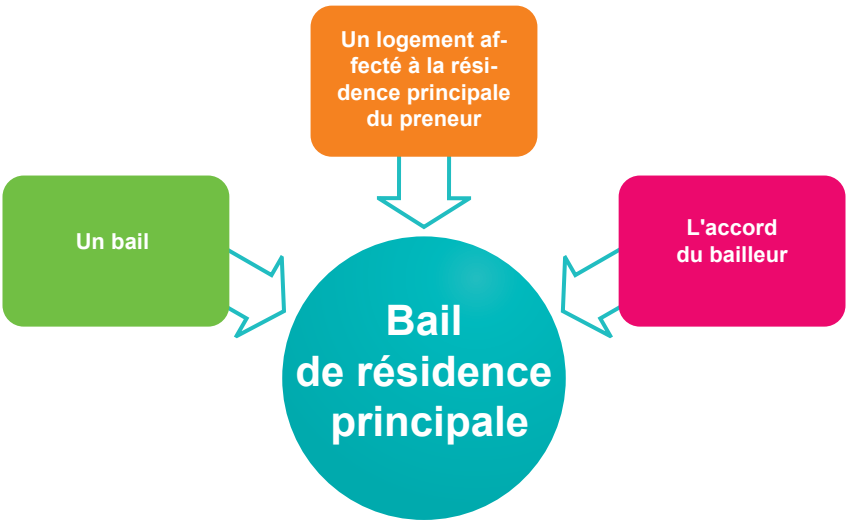
1. LA DÉFINITION DU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Art. 52, §1er, alinéa 1er

A. Qu'est-ce qu'un bail de résidence principale ?

C'est un bail d'habitation que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès son entrée dans les lieux loués à sa résidence principale.

Le droit du bail de résidence principale s'applique à un contrat de location, si **trois conditions** sont remplies cumulativement :



La notion de **résidence principale** n'est pas définie par la loi : c'est une **question de fait** qui, en cas de litige, est laissée à l'appréciation du juge de paix.

Il s'agit de **l'endroit où vit habituellement le preneur**, où il a le centre « nerveux » de ses activités et mène sa vie personnelle et familiale.

La **preuve** de la résidence principale peut être démontrée par toutes voies de droit : la domiciliation, les factures d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie, la correspondance envoyée régulièrement à l'adresse, etc.

ATTENTION

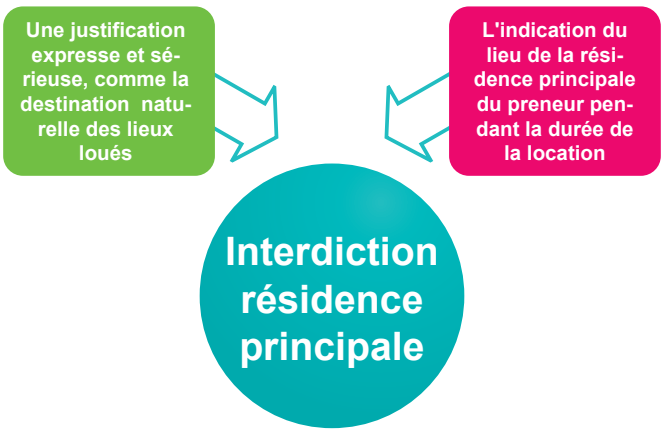
Le droit du bail de résidence principale ne s'applique pas lorsque le logement occupé par le preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou l'activité du preneur (contrat de travail, bail commercial, bail à ferme, conciergerie, logement de direction, bureau, etc.).

Le droit du bail de résidence principale ne s'applique pas non plus aux conventions d'occupation précaire, ni aux logements sociaux.

B. Le bailleur peut-il interdire au preneur d'affecter le logement à sa résidence principale ?

Art. 52, §1er, alinéa 2

Oui, mais, pour que cette interdiction soit valable, deux mentions obligatoires doivent figurer dans le bail :



Et la sous-location ?

Le droit du bail de résidence principale s'applique à la sous-location à condition que :

- Le bien sous-loué soit affecté à la résidence principale du sous-locataire.
- Le bailleur ait marqué son accord sur la possibilité de sous-louer.
- Le preneur principal conserve sa résidence principale dans les lieux loués.

2. LA DURÉE DU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

A. Le bail de 9 ans

Art. 55, §1er

Tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans.

i. La résiliation du bail de 9 ans par le bailleur

Art. 55, §§1 à 4.

Le bailleur peut mettre fin au bail de 9 ans, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 6 mois**.

Sauf convention contraire, le bailleur peut mettre fin au bail dans les délais et pour les raisons suivantes :

Quand ?	Pourquoi ?
À tout moment	Pour occupation personnelle ou par des proches Pour réalisation de travaux importants, dans plusieurs logements, dont celui du preneur à partir de la 2e année de la location
Au terme de la 3e ou de la 6e année	Pour réalisation de travaux importants Sans motif, avec le versement d'une indemnité de 9 mois ou de 6 mois de loyer
Au terme de la 9e année et à la fin de chaque période ultérieure de 3 ans	Sans motif

■ Pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués

Art. 55, §2

Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant, de préférence par lettre recommandée, un **préavis de 6 mois**, pour **occuper les lieux loués personnellement** et **effectivement** ou les faire occuper par **un de ses proches**.

Cette possibilité de résiliation anticipée est permise pour les personnes suivantes :

- le bailleur lui-même ;
- son conjoint ou cohabitant légal, mais pas son cohabitant de fait (« le concubin »);
- ses descendants (enfants, petits-enfants, …) ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal;
- ses enfants adoptifs et ceux de son conjoint ou cohabitant légal;
- ses ascendants (parents, grands-parents, …) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal;
- ses collatéraux et ceux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré inclus (frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces), pour autant que le préavis prenne fin après les trois premières années de la location.

Le bail peut **exclure** ou **limiter** cette possibilité de résiliation anticipée.

L'occupation doit être effective et continue

« Occupation » ne veut pas nécessairement dire «habitation » ou « installation d'une résidence principale » dans les lieux loués. L'occupation est respectée si, par exemple, le bailleur installe le siège de son activité professionnelle, ses bureaux ou fait des lieux loués sa résidence secondaire.

L'occupation est une question de fait, dont la preuve peut être apportée par toutes voies de droit, comme l'inscription dans les registres de la population, à condition qu'il y ait occupation effective des lieux loués, mais aussi la présence de meubles, d'une boîte aux lettres au nom de l'occupant, les factures d'eau, de gaz et d'électricité, etc.

L'occupation doit être effective, c'est-à-dire **réelle**, sans être nécessairement permanente.

L'identité de l'occupant

Le préavis doit mentionner :

- L'identité de la personne qui occupera les lieux loués ;
- Son lien de parenté avec le bailleur.

En cas de doute, le preneur peut demander au bailleur d'apporter la preuve du lien de parenté qui le lie au futur occupant.

Le bailleur est tenu de donner suite à la demande du preneur dans les deux mois.

Si le bailleur n'y donne pas suite, le preneur peut demander la nullité du préavis.

Les conditions relatives à l'occupation

Les lieux doivent être occupés **dans l'année** qui suit l'expiration du renon donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Il est admis que la condition d'occupation est remplie, même si c'est une autre personne que celle mentionnée dans le préavis qui occupe les lieux, pour autant qu'il s'agisse d'un proche du bailleur (parents ou alliés jusqu'au 3e degré).

L'occupation doit être effective et continue pendant **deux ans**.

Les circonstances exceptionnelles empêchant l'occupation

Il peut survenir des circonstances exceptionnelles qui empêchent le bailleur ou l'un de ses proches d'occuper les lieux.

Ces circonstances, appréciées dans chaque cas par le juge de paix, doivent être :

- **indépendantes** de la volonté du bailleur ou du bénéficiaire ;
- **imprévisibles** au moment de l'envoi du préavis.

Les indemnités en cas de non-occupation

Le preneur a droit à une **indemnité de 18 mois de loyer** en cas de non-réalisation de l'occupation.

C'est une indemnité **forfaitaire** calculée sur base du dernier loyer versé au bailleur par le preneur.

Le bailleur doit démontrer l'existence de circonstances exceptionnelles pour échapper au paiement de l'indemnité.

Pour réalisation de travaux importants dans les lieux loués

Art. 55, §3

Le bailleur peut mettre fin au bail, à la fin d'une période de 3 ans, en donnant, de préférence par lettre recommandée, un **préavis de 6 mois pour reconstruire, transformer ou rénover le logement**.

Lorsque **les travaux concernent plusieurs logements**, situés dans le même immeuble, le préavis peut être donné **à tout moment** sauf la première année pour les logements concernés, afin d'assurer le bon déroulement des travaux.

Une clause insérée dans le bail peut **exclure** ou **limiter** cette possibilité de résiliation anticipée.

Les conditions relatives aux travaux, aux délais et aux pièces justificatives

Les **travaux** doivent :

- respecter la destination des lieux en matière d'urbanisme ;
- affecter le corps de logis occupé par le locataire ;
- atteindre un montant minimum.

Le **coût minimum** des travaux doit dépasser :

- **3 années de loyer** si les travaux concernent un seul logement.
- **2 années de loyer** de l'ensemble des logements si les travaux concernent plusieurs logements situés dans un même immeuble.

Le coût des travaux est le **prix global** des travaux, honoraires d'architecte, par exemple, inclus.

À la demande du preneur, le bailleur doit lui communiquer, soit le permis d'urbanisme, soit une description des travaux avec une estimation détaillée de leur coût, soit un devis détaillé, soit un contrat d'entreprise.

Le bailleur est tenu de donner suite à la demande du preneur dans les deux mois.

Si le bailleur n'y donne pas suite, le preneur peut demander la nullité du préavis.

ATTENTION

Le preneur doit saisir le juge de paix **au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis**.

Les travaux doivent débuter endéans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du renon ou, en cas de prorogation, la restitution du logement par le preneur.

À la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

Les circonstances exceptionnelles empêchant l'exécution des travaux

Il peut survenir des **circonstances exceptionnelles** qui empêchent le bailleur de réaliser les travaux.

Ces circonstances, appréciées dans chaque cas par le juge de paix, doivent être :

- **indépendantes** de la volonté du bailleur ;
- **imprévisibles** au moment de l'envoi du préavis.

On peut citer, comme circonstances exceptionnelles, par exemple, la faillite de l'entrepreneur.

Les indemnités en cas de non-réalisation des travaux

Le preneur a droit à une **indemnité de 18 mois de loyer** en cas de non-réalisation des travaux.

C'est une indemnité **forfaitaire** calculée sur base du dernier loyer versé au bailleur par le preneur.

Le bailleur doit démontrer l'existence de circonstances exceptionnelles pour être exonéré du paiement de l'indemnité.

■ Sans motif

Art. 55, §4

Le bailleur peut mettre fin au bail, à la fin d'une période de 3 ans, en donnant, de préférence par lettre recommandée, un **préavis de 6 mois, sans motif**, mais moyennant le **versement d'une indemnité**.

Le bail peut **exclure** ou **limiter** cette possibilité de résiliation anticipé

◗ L'indemnité

Pour le calcul de l'indemnité, il faut prendre **le montant du dernier loyer payé**, à l'exclusion des frais et des charges.

Le preneur peut exiger le paiement de l'indemnité **à l'échéance du préavis**.

ii. Comment le preneur peut-il mettre fin à un bail de 9 ans ?

■ A l'échéance d'un bail de 9 ans

Art. 55, §1er, alinéa 2

Le preneur peut mettre fin au bail, à son échéance, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 3 mois**.

■ À tout moment

Art. 55, §5

Le preneur peut mettre fin au bail, **à tout moment**, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 3 mois** et, lorsque la résiliation intervient au cours des **trois premières années de la location**, moyennant le paiement d'une **indemnité**. Cette indemnité est égale à **trois mois, deux mois ou un mois de loyer**, selon que le bail prend fin au cours de **la première**, de la **deuxième** ou de la **troisième année de la location**.

ATTENTION

- « A tout moment » signifie à n'importe quel moment de la location, sans nécessairement tenir compte de la date anniversaire du bail.
- Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel il est donné au bailleur.
- Si le bail a commencé le 15 du mois, le dernier loyer à verser au bailleur sera calculé en fonction du temps écoulé.
- Si le preneur met fin au bail au cours d'une des trois premières années de la location, **le bailleur peut lui réclamer une indemnité, même s'il n'a subi aucun dommage ni préjudice**.

L'indemnité est calculée sur base du **dernier loyer payable**, à l'exclusion des frais et des charges.

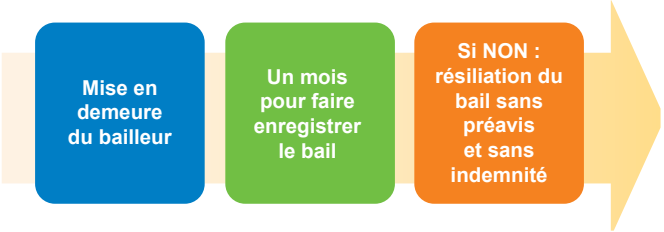
C'est **la date à laquelle prend fin le préavis** qui détermine **le montant de l'indemnité**.

■ Dans le cas où le bail n'est pas enregistré

Art. 54

Le bailleur doit faire enregistrer le bail dans les deux premiers mois de la signature du bail.

Le preneur peut mettre fin au bail, **à tout moment, sans préavis et sans indemnité, si le bail de 9 ans n'est pas enregistré,** SI ET SEULEMENT SI le preneur a mis en demeure le bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois et que le bailleur n'y a pas donné suite.



ATTENTION

Pour vérifier si le bail est enregistré, le preneur peut utiliser l'application en ligne MyMinfin du Service public fédéral des Finances avec son lecteur de carte et sa carte d'identité électronique.

Il est conseillé au preneur d'avertir le bailleur, par lettre recommandée, au moins un mois à l'avance de la date de son départ des lieux loués.

■ Le contre-préavis

Art. 55, §5, alinéa 3

Le bailleur a mis fin au bail, moyennant un préavis de 6 mois :

- à tout moment, soit pour occupation personnelle ou familiale, soit pour réalisation de travaux importants dans plusieurs logements, dont celui du preneur, situés dans le même immeuble ;

- à la fin de la troisième année ou de la sixième année de la location, soit pour travaux importants, soit sans motif, avec indemnités.

Dans ce cas, si, avant l'échéance du préavis, le preneur a trouvé un nouveau logement, il peut à son tour mettre fin au bail, de préférence par lettre recommandée, moyennant un renon d'un mois (« un contre-préavis »), sans indemnité.

ATTENTION

Le contre-préavis donné par le preneur ne met pas fin aux obligations du bailleur d'occuper ou de faire occuper le bien loué, ou de réaliser les travaux qu'il projetait d'effectuer dans les lieux loués. Le cas échéant, en cas de non-respect de ses obligations, le bailleur devra, sauf circonstances exceptionnelles, verser au preneur une indemnité de 18 mois de loyer.

B. Le bail de courte durée

Art. 55, §6

Un bail de courte durée est un bail conclu, par écrit, pour une **durée inférieure ou égale à 3 ans**.

La durée du bail peut être de 6 mois, d'un an, de 18 mois, de 2 ans ou de 3 ans, par exemple.

Ce bail prend fin à son **échéance** moyennant un **préavis de 3 mois**, notifié, de préférence par lettre recommandée, par le bailleur ou le preneur.

i. Quelles sont les règles applicables au bail de courte durée ?

Il existe des règles différentes, selon que le bail de courte durée a été conclu ou renouvelé avant le 1er septembre 2018 ou à partir du 1er septembre 2018.

Pour les baux conclus **avant le 1er septembre 2018**, aucune disposition légale n'est prévue permettant au bailleur ou au preneur de mettre fin anticipativement au bail. Il est admis que le bail peut contenir une **clause de résiliation anticipée en faveur du preneur** ; cependant, la validité d'une clause de résiliation anticipée en faveur du bailleur reste controversée.

Par contre, pour les baux conclus ou renouvelés à partir du **1er septembre 2018**, des possibilités de résiliation anticipée tant en faveur du preneur que du bailleur sont prévues.

◗ Les règles pour le bail de courte durée conclu ou renouvelé avant le 1er septembre 2018

Art. 3, §6, loi du 20 février 1991

Un bail de courte durée peut être prolongé :

- une seule fois,

- par écrit,

- aux mêmes conditions,

- pour autant que la durée totale des deux contrats ne dépasse pas 3 ans.

Les règles pour le bail de courte durée conclu ou renouvelé à partir du 1er septembre 2018

Art. 55, §6

Un bail de courte durée peut être prolongé :

- deux fois,
- par écrit,
- aux mêmes conditions,
- pour autant que la durée totale des deux contrats ne dépasse pas 3 ans.

Si aucun préavis n'est donné pour mettre fin au bail de courte durée à son échéance ou au terme de la prolongation, **le bail devient automatiquement un bail de 9 ans**.

Ce bail de 9 ans prend cours à la date de l'entrée en vigueur du bail initial de courte durée.

Ces dispositions sont impératives et s'appliquent même si le bail contient une clause contraire.

ii. La résiliation du bail de courte durée par le preneur

■ À son échéance

(Voir p. 57).

■ À tout moment

Art. 55, §6, alinéa 4

Le preneur peut mettre fin à un bail de courte durée **à tout moment**, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 3 mois** et le versement d'une indemnité d'**un mois de loyer**.

ATTENTION

Cette possibilité existe **UNIQUEMENT pour les baux de courte durée conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2018**.

Pour les baux conclus ou renouvelés avant le 1er septembre, il faut relire le bail : une clause du bail peut prévoir des conditions de résiliation anticipée.

■ Dans le cas où le bail n'est pas enregistré

Art. 54

Voir point ci-dessus, ii, p. 56.

iii. La résiliation du bail de courte durée par le bailleur

■ À son échéance

(Voir p. 57).

■ À tout moment

Art. 55, §6, alinéa 5

Le bailleur peut mettre fin au bail, de préférence par lettre recommandée, dès la deuxième année d'un bail de courte durée, **à tout moment**, en donnant un **préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité d'un mois de loyer, pour occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou les faire occuper par un de ses proches jusqu'au second degré**.

Cette possibilité de renon bénéficie :

- au bailleur lui-même ;
- à son conjoint et, par assimilation, pour certains auteurs, au cohabitant légal, mais pas au cohabitant de fait (« le concubin »);
- à ses descendants (enfants, petits-enfants, …) ou à ceux de son conjoint ;
- à ses enfants adoptifs et à ceux de son conjoint.

Cette possibilité existe **UNIQUEMENT pour les baux de courte durée conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2018**.

Le bail peut **limiter ou exclure** cette possibilité de résiliation anticipée pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués.

C. Le bail de plus de 9 ans

Art. 55, §7

C'est un bail conclu, par écrit, pour une **durée supérieure à 9 années** (ex. 12 ans, 17 ans ou 25 ans), sans dépasser 99 années.

Un contrat de bail écrit entre les parties suffit.

Toutefois, pour rendre le bail de plus de 9 ans opposable aux tiers, il faut :

- établir le bail dans un **acte authentique** rédigé par un notaire,
- lequel fait **transcrire le bail à la conservation des hypothèques**.

i. Comment mettre fin à un bail de plus de 9 ans ?

Le bail de plus de 9 ans prend fin à son échéance, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 6 mois** notifié par le bailleur ou moyennant **un préavis de 3 mois** notifié par le preneur. A défaut d'un préavis, le bail est prorogé pour des durées successives de 3 ans aux mêmes conditions.

ii. Comment mettre fin anticipativement à un bail de plus de 9 ans ?

Le bailleur, comme le preneur, peuvent mettre fin au bail de manière anticipée pour les mêmes raisons et aux mêmes conditions que celles qui sont prévues dans un bail de 9 ans.

Si le bailleur met fin au bail sans motif, à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat ultérieur, le bailleur devra au preneur une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Rien n'interdit d'exclure dans le bail, en tout ou en partie, les possibilités de résiliation anticipée.

D. Le bail à vie

Art. 55, §8

C'est un bail conclu, par écrit, **pour la vie du preneur**.

Le bail prend fin de plein droit au décès du locataire.

Un contrat de bail écrit entre les parties suffit. Toutefois, pour rendre le bail à vie opposable aux tiers, il faut établir le bail dans un **acte authentique** rédigé par un notaire. Le bail sera ensuite transcrit **à la conservation des hypothèques**.

Les possibilités de résiliation par le bailleur d'un **bail de 9 ans** ne s'appliquent pas, **sauf si les parties en conviennent autrement**.

Par contre, le preneur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois, comme dans un bail de 9 ans.

E. Prolongation (« prorogation ») du bail pour circonstances exceptionnelles

Art. 56

i. Qu'est-ce que la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles ?

Lorsque le bail prend fin par l'effet d'un préavis, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation, c'est-à-dire des délais supplémentaires pour quitter les lieux loués.

Pour obtenir des délais supplémentaires, le preneur doit pouvoir justifier de **« circonstances exceptionnelles »**.

Il s'agit de **circonstances qui rendent problématique, pendant un certain temps, la**

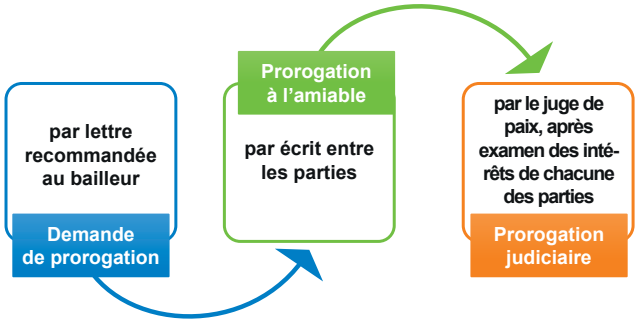
perspective d'un déménagement ou la recherche d'un autre logement.

Ces circonstances doivent être indépendantes de la volonté du preneur.

ii. Comment le preneur peut-il demander la prorogation ?

A peine de nullité, la demande de prorogation doit être demandée au bailleur **par lettre recommandée**, au plus tard **un mois** avant l'échéance du bail.

iii. Comment se déroule la prorogation ?



La prorogation amiable

Le bailleur et le preneur peuvent se mettre d'accord à l'amiable sur les conditions de la prorogation.

ATTENTION

Il est conseillé de faire un **écrit, en double exemplaire**, pour préciser le **délai supplémentaire** qui est accordé au preneur pour quitter les lieux loués et de mentionner les références légales relatives à la prorogation pour éviter toute discussion sur la conclusion ou non d'un nouveau bail.

La prorogation judiciaire

A défaut d'un accord à l'amiable, le locataire ou le bailleur saisit le **juge de paix**, généralement par requête.

Le plus souvent, c'est le bailleur qui introduit la procédure judiciaire, pour obtenir la validation de son préavis, le refus de la prorogation et l'autorisation d'expulser le preneur.

Le preneur doit démontrer l'existence de circonstances qui l'empêchent de déménager.

iv. Est-il possible pour le preneur de demander une seconde prorogation ?

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, aux mêmes conditions, pour des motifs identiques ou non.

3. LE LOYER – LES FRAIS ET CHARGES

A. Peut-on demander au preneur de supporter les frais de mise en location ?

Art. 64

Il est **interdit** de faire supporter par le preneur **les frais d'un tiers** (ex. un agent immobilier) pour mettre en location une habitation.

Ne peuvent pas être mis à charge du preneur :

- les **frais couvrant l'évaluation du loyer de la location** ;
- les **frais de publicité** ;
- les **frais administratifs ou de gestion concernant la mise en location**.

ATTENTION

Il arrive que le bailleur négocie avec le preneur des conditions particulières pour résilier un bail de manière anticipée.

Ces conditions peuvent notamment prévoir que le preneur sortant se charge de trouver un candidat locataire.

Un agent immobilier pourrait donc intervenir à la demande du preneur pour procéder à la remise en location de l'habitation.

Dans ce cas, les frais d'intervention de l'agent immobilier peuvent être mis à charge du preneur.

B. Le loyer peut-il être indexé ?

Art. 57

i. Il faut un bail écrit et enregistré

Sauf clause contraire, le loyer peut être indexé, chaque année, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, à condition que le bail ait été établi **par écrit**.

Pour indexer le loyer à partir du 1er septembre 2018, il faut que le bail soit **ENREGISTRÉ** ! **Ceci est obligatoire aussi bien pour les nouveaux contrats conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2018 que pour les baux qui sont en cours à cette date**.

Il existe une formule légale pour indexer le loyer (voir p. 26).

ii. Comment demander l'indexation du loyer ?

L'indexation doit être demandée par écrit.

La demande d'indexation ne doit pas nécessairement être envoyée par lettre recommandée : elle peut être faite par courrier normal, SMS ou e-mail tant que le bailleur se ménage une preuve de cet écrit.

iii. Que se passe-t-il si le bailleur oublie d'indexer le loyer ?

Le propriétaire, qui oublie d'indexer le loyer à date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, peut toujours le faire, mais son droit aux arriérés d'indexation est limité aux trois derniers mois qui précèdent celui de la demande.

C. Le loyer peut-il être révisé ?

Art. 58, §1er

i. En quoi consiste la révision du loyer ?

La révision du loyer est l'adaptation du loyer à l'évolution, à la hausse ou à la baisse, de la valeur locative du logement en raison de travaux ou de circonstances nouvelles.

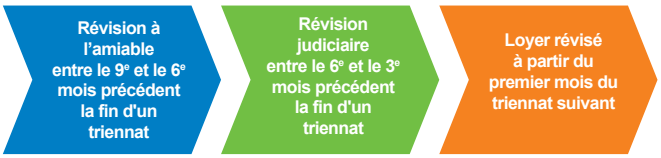
ATTENTION

Pour réviser le loyer à partir du 1er septembre 2018, le bail doit être ENREGISTRÉ !

Ceci est obligatoire aussi bien pour les nouveaux contrats conclus ou renouvelés à partir de cette date que pour les baux en cours au 1er septembre 2018.

ii. Quand peut-on réviser le loyer ?

La révision du loyer peut se faire à l'expiration de chaque période de 3 ans (ou « triennat »).



Le juge accorde la révision du loyer en équité.

Par exemple, une augmentation de la valeur locative de 30 % peut déboucher sur une augmentation de 15 ou 20 % du loyer.

Le loyer révisé est exigible dès le premier mois du triennat suivant, l'ancien loyer étant à verser provisoirement jusqu'à la décision définitive.

D. Le précompte immobilier peut-il être demandé au preneur ?

Art. 59

Le **précompte immobilier** ne peut pas être mis à charge du preneur.

Cette disposition est **impérative**, de sorte que toute clause contraire du bail est nulle.

i. Le preneur a-t-il droit à une réduction de précompte immobilier ?

Qu'il paie ou non le précompte immobilier, **le preneur peut avoir droit à une réduction**, en fonction de sa situation familiale ou du handicap d'un des membres du ménage.

Le preneur doit avoir :

- avoir au moins 2 enfants en vie au 1er janvier, et/ou
- être handicapé, et/ou
- être un grand invalide de guerre, et/ou
- avoir une autre personne à charge de sa propre famille ou de celle de son conjoint, du cohabitant légal ou de fait.

Dans tous les cas, la réduction est établie au profit du propriétaire de l'habitation.

Le preneur peut cependant en déduire le montant de son loyer sans que le bailleur ne puisse le refuser.

Le preneur veillera à informer le propriétaire des démarches qu'il entreprend.

La demande de réduction du précompte est introduite par courrier simple ou en ligne auprès du **service public de Wallonie (« Fiscalité »)** au moyen d'un formulaire, complété, daté, signé et accompagné des documents justificatifs.

ii. Quel est le montant de la réduction de précompte immobilier ?

LE MONTANT DE LA RÉDUCTION	
Motif(s) de la demande de réduction	**Montant de la réduction (au 1/1/2016)**
Enfant à charge	**125 euros par enfant**
Personne handicapée (y compris enfant) à charge	**250 euros par personne (enfant) handicapée**
Grand invalide de guerre	**250 euros par personne**
Enfant soumis à un régime d'autorité parentale conjointe et dont l'hébergement est réparti de manière égalitaire entre les parents (garde alternée)	**62,50 euros par enfant.**
Enfant handicapé soumis à un régime d'autorité parentale conjointe et dont l'hébergement est réparti de manière égalitaire entre les parents (garde alternée)	**125 euros par enfant**
Autre personne à charge de la famille du preneur ou de la famille de son conjoint, de son cohabitant légal ou de fait (ex. : un parent âgé à charge)	**125 euros par personne**

4. LA GARANTIE LOCATIVE :

Art. 62

A. La garantie locative est-elle obligatoire ?

Le décret n'impose pas la constitution d'une garantie locative.

Toutefois, la plupart des contrats de location prévoient que le locataire doit constituer une **« garantie locative »**.

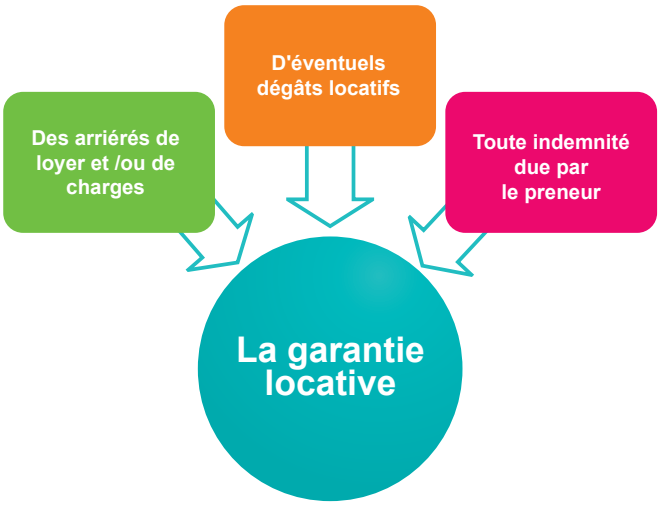
Si elle est prévue au contrat, elle peut être constituée en : **une somme d'argent, en actions, obligations ou bons de caisse**.

La garantie locative consistant en une somme d'argent est strictement réglementée.

B. Que couvre la garantie locative ?

La garantie permet au bailleur d'être indemnisé si le preneur ne respecte pas totalement ou partiellement ses obligations.

La garantie couvre :



ATTENTION

Le preneur, qui ne constitue pas la garantie locative alors qu'elle est prévue dans le contrat, commet une faute à l'égard du bailleur.

Avant de s'adresser au juge de paix pour demander la résolution du contrat avec des dommages et intérêts ou la condamnation du preneur à constituer la garantie locative, il est conseillé au bailleur de mettre le preneur en demeure par lettre recommandée.

Ainsi le bailleur pourrait ne remettre les clés du logement au preneur que lorsque la garantie locative a bien été constituée.

C. Sous quelle forme la garantie locative peut-elle être constituée ?

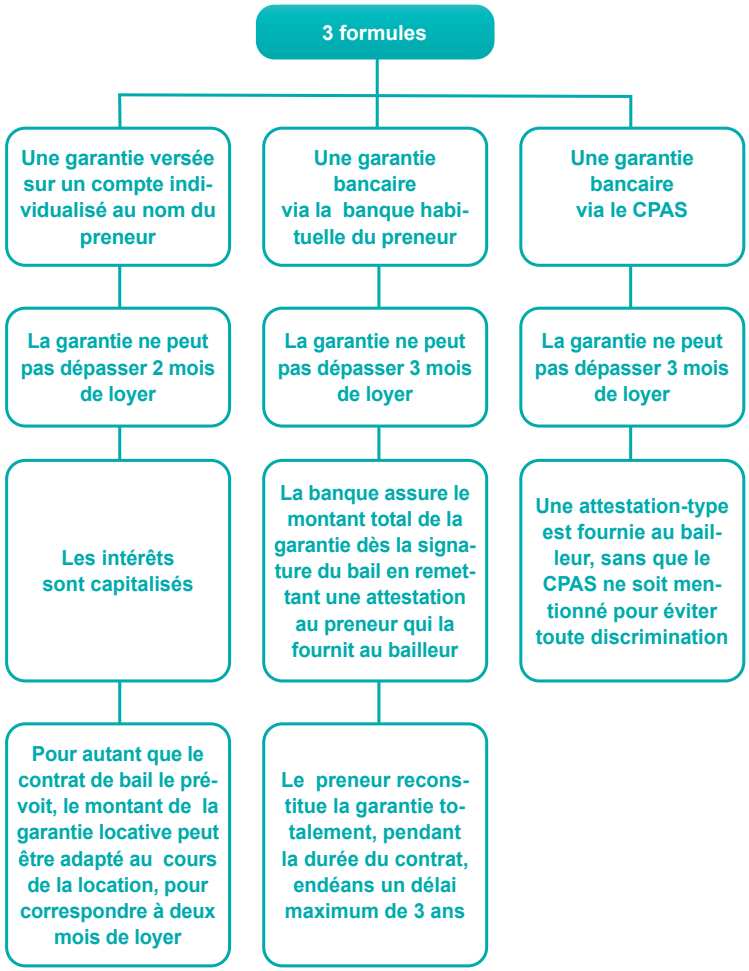
La garantie consiste le plus souvent en **une somme d'argent**.

Dans ce cas, le droit du bail de résidence principale impose des règles qui sont **impératives**.

En fonction de ses moyens financiers, le preneur dispose de **la liberté de choisir** la forme de la garantie locative.

À la fin de la location, la garantie et les intérêts sont rendus au preneur, pour autant qu'il ait rempli ses obligations.

La banque débloquera la garantie locative, sur production soit **d'un accord écrit entre le bailleur et le preneur**, soit de la **copie d'un jugement**.



D. Que faire si le bailleur est en possession de la garantie locative ?

Certains bailleurs exigent que la garantie locative leur soit remise en mains propres ou versée sur un compte qui leur appartient.

Dans ce cas, il est vivement conseillé au preneur d'avoir un reçu de la part du propriétaire ou de conserver la preuve du versement.

Lorsque le bailleur s'abstient de placer la garantie locative sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur, il est tenu de verser **des intérêts à partir de la remise de la somme**.

5. TRANSMISSION DU BIEN LOUÉ

Art. 63

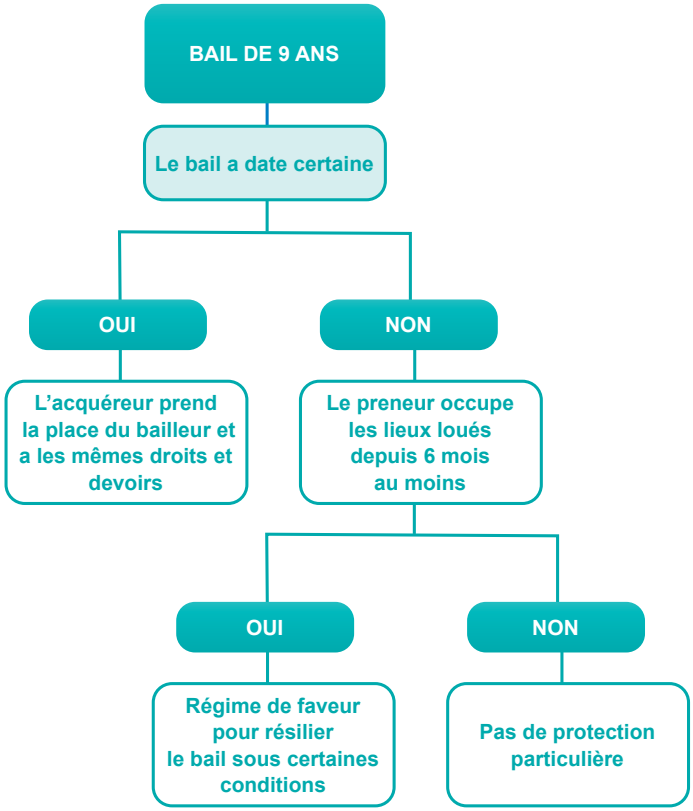
A. Que devient le bail en cas de vente du bien loué ?

Rien n'interdit au bailleur de mettre en vente le bien loué à n'importe quel moment de la location.

À condition d'occuper le logement depuis 6 mois au moins, le preneur est protégé : il existe en effet un mécanisme de protection, par lequel **l'acquéreur propriétaire remplace le bailleur initial dans ses droits et obligations**.

Toutefois, un **régime particulier** donne la possibilité au nouveau propriétaire de mettre fin à la location, de manière plus souple, à condition que le bail n'ait pas ce qu'on appelle **« date certaine »** (voir p. 18).

B. Comment l'acquéreur peut-il mettre fin anticipativement au bail ?



Le bail a date certaine

Si le bail a date certaine (p.ex. il a été enregistré ou un des concluants est décédé) avant la vente du bien loué, **l'acquéreur remplace le bailleur initial** dans ses droits et ses obligations à l'égard du preneur dès la passation de l'acte authentique d'achat devant le notaire. Le bail continue aux mêmes conditions, notamment de loyer.

L'acquéreur peut, aux mêmes conditions que le bailleur, mettre fin au bail.

Le bail n'a pas date certaine et le preneur occupe les lieux depuis 6 mois au moins

Dans ce cas, l'acquéreur remplace le bailleur initial dans ses droits et devoirs, avec cependant la possibilité d'user d'un **régime exceptionnel** lui permettant, de préférence par lettre recommandée, de mettre fin au bail :

- moyennant un **congé de 3 mois** (au lieu de 6 mois) ;
- soit pour **occupation personnelle** ;
- soit pour **réalisation de travaux importants ou sans motif**, moyennant indemnités, sans attendre l'expiration d'une période de 3 ans.

Ce préavis doit être notifié au preneur dans un délai de 3 mois à compter de la date de passation de l'acte d'achat devant le notaire.

ATTENTION

Passé ce délai de 3 mois, l'acquéreur ne peut plus user de ce régime de faveur. Il devra respecter les conditions ordinaires de résiliation d'un bail de 9 ans.

Le bail n'a pas date certaine et le preneur n'occupe pas les lieux depuis au moins 6 mois

Le preneur n'est protégé par aucune disposition légale.

L'acquéreur peut mettre fin au bail, sans motif, ni indemnité.

Il est conseillé à l'acquéreur de donner, de préférence par lettre recommandée, un **délai raisonnable** (3 mois par ex.) au preneur pour quitter les lieux loués.

ATTENTION

Pour un bail de courte durée (max. 3 ans), ayant date certaine (il est enregistré ou au moins un des signataires du bail est décédé), l'acquéreur peut mettre fin anticipativement au bail dès la deuxième année de la location pour occupation des lieux loués, moyennant un congé de trois mois et le versement d'une indemnité d'un mois de loyer.

On considère généralement qu'il en est ainsi même si le bail de courte durée n'a pas date certaine (il n'est pas enregistré ou aucun des signataires n'est décédé).

LE BAIL DE COLOCATION

IV. LE BAIL DE COLOCATION

Art. 65 à 75

Des dispositions spécifiques s'appliquent au bail de colocation. Il s'agit d'organiser au mieux un phénomène qui tend à prendre de plus en plus d'ampleur au sein du secteur de la location. Y sont réglées :

- la nécessité de signer un pacte de colocation et ses mentions obligatoires ;
- l'imbrication entre les dispositions spécifiques à la colocation et les autres régimes, notamment celui de la résidence principale ou à défaut, celui du droit commun.
- la solidarité entre colocataires qui est imposée;
- la fin du bail par l'ensemble des colocataires;
- la fin du bail par un seul colocataire et son remplacement;
- la possibilité pour le bailleur de résilier le bail si la moitié des colocataires signataires du bail initial sont partis.

Ces dispositions impératives concernent les colocations conclues ou renouvelées à partir du **1er septembre 2018**.

1. QU'EST-CE QU'UN BAIL DE COLOCATION ?

A. Que recouvre la colocation ?

La colocation, en bref

La colocation est une formule par laquelle, le plus souvent, des **étudiants** ou de **jeunes travailleurs** louent **à plusieurs** une maison ou un appartement.

Chacun dispose d'une chambre individuelle et partage en commun certaines pièces de vie comme la cuisine, un salon ou un living, des locaux sanitaires, etc.

Ce **mode d'habitat** se rencontre de plus en plus souvent. La colocation permet aux occupants d'alléger le poids financier que représente le loyer dans leur budget.

On peut rencontrer une colocation ou une colocation de résidence principale. Il s'agira de combiner selon les cas les règles spécifiques de la colocation avec celles du droit commun ou du droit du bail de résidence principale.

B. En quoi consiste un bail de colocation ?

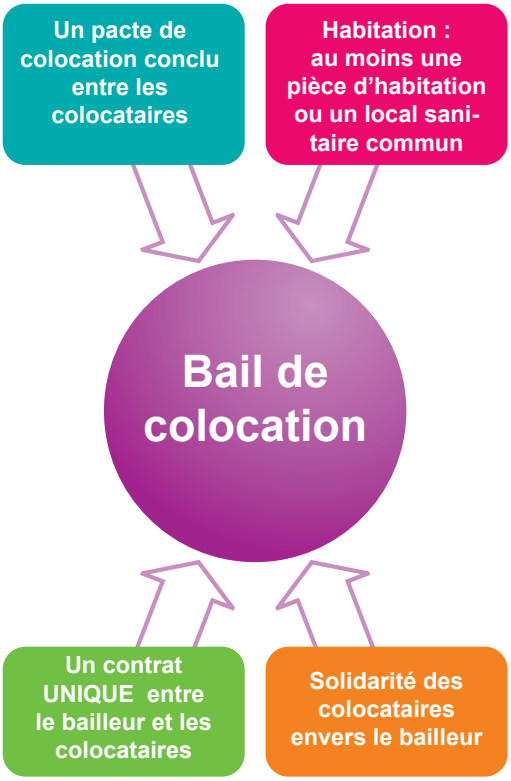
Art. 2, 2° et 4°

Le **bail de colocation** concerne **la location d'une habitation** – une maison ou un appartement – par **plusieurs preneurs**.

Ces preneurs sont **colocataires**.

L'habitation comprend **au minimum** une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun (que se partagent les colocataires).

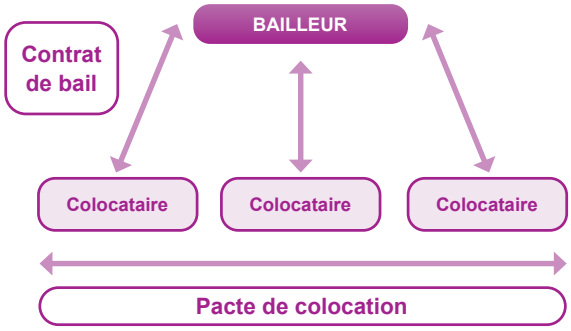
Il existe un **bail unique** qui est signé entre les colocataires et le bailleur.



Au plus tard à la signature du bail, les colocataires concluent entre eux un pacte de colocation. Le **pacte de colocation** fixe leurs **droits** et leurs **obligations**. Le bail mentionne la date de la signature du pacte de colocation.

Il n'y a donc **pas de bail de colocation sans pacte de colocation**.

- **LES COLOCATAIRES SIGNENT UN SEUL CONTRAT DE BAIL AVEC LE BAILLEUR.**
- **LES COLOCATAIRES SIGNENT UN PACTE DE COLOCATION ENTRE EUX.**



ATTENTION

- Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent pas être colocataires entre eux. Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins être **un des colocataires** dans le bail de colocation.
- Le bailleur doit avoir **un permis de location** lorsqu'il loue un **petit logement individuel** ou un **logement collectif**. La colocation est une forme d'habitat collectif.

Cependant, il existe une **exception spécialement adaptée à la colocation** : le bailleur propriétaire ne sera pas tenu de demander un permis de location s'il loue un logement faisant l'objet d'un contrat de colocation conclu avec moins de 5 personnes majeures.

Cette exception est prévue plus précisément à l'article 9, alinéa 2, 2° du Code wallon de l'habitation durable.

Le gouvernement a rédigé un modèle type de bail de colocation à valeur indicative, auquel doit être joint obligatoirement une annexe explicative.

2. QU'EST-CE QU'UN PACTE DE COLOCATION ?

A. Quelle est l'utilité d'un pacte de colocation ?

Vivre à plusieurs dans une même maison ou en partageant un appartement ne s'improvise pas.

Les colocataires doivent organiser un minimum les relations entre eux.

Les colocataires vont donc préciser les **règles de leur cohabitation** dans un document écrit qu'on appelle le **« pacte de colocation »**.

Les colocataires signent **tous** le pacte de colocation, qui leur est opposable entre eux, mais pas au bailleur.

Dans le pacte de colocation, on pourra préciser la clef de répartition du loyer (en parts égales ou en fonction de la superficie de la chambre, par ex.) On règlera la question de la garantie locative, de la répartition des charges, de l'assurance incendie, du remboursement des dégâts locatifs commis par un colocataire sortant, etc.

On peut également compléter le pacte de colocation afin de régler des questions de la vie quotidienne.

B. Le pacte de colocation est-il réglementé ?

Le pacte de colocation est réglementé.

Les colocataires sont tenus de signer entre eux un pacte de colocation **au plus tard le jour de la signature du bail de colocation**.

Le pacte de colocation est établi **en autant d'exemplaires** qu'il y a de colocataires.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, un **avenant** au pacte de colocation est établi.

Le Gouvernement a arrêté un modèle de pacte de colocation à valeur indicative.

C. Que doit contenir le pacte de colocation ?

Art. 72

Le pacte de colocation fixe au minimum entre les colocataires :

- La répartition du **loyer**, lorsque le bail ne prévoit rien.
- La répartition des **charges communes**, privatives, forfaitaires ou provisionnelles.
- L'inventaire des **biens meubles** en précisant quel est le colocataire qui en est le **propriétaire**.
- Les modalités des **contrats d'approvisionnement** en eau, gaz, électricité, internet, etc.
- Les modalités de conclusion des **contrats d'assurance** relatifs au logement loué.
- Les modalités d'**arrivée**, de **départ** et de **remplacement** d'un colocataire.
- Les conditions de constitution et de libération de la **garantie locative**.
- Les modalités de **résolution des conflits** entre les colocataires.

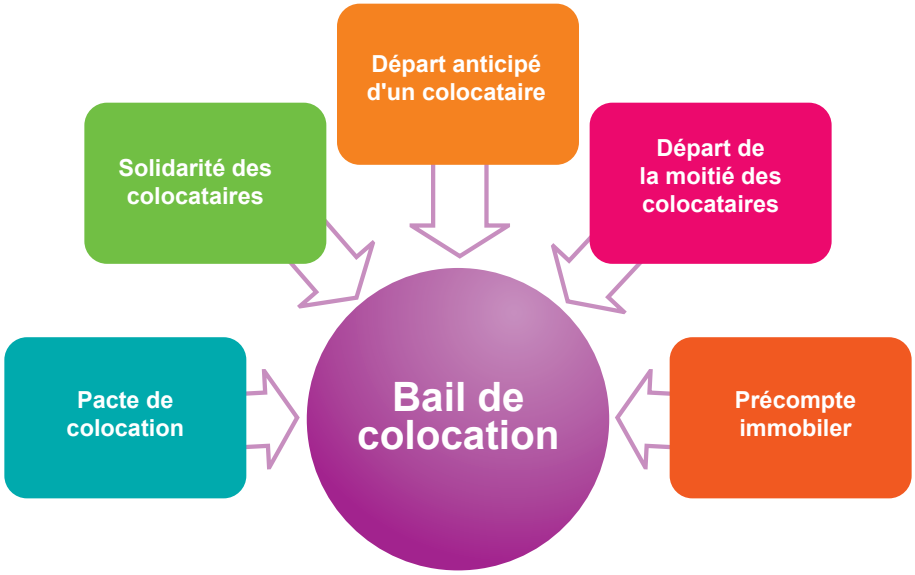


3. QUELLES SONT LES RÈGLES QUI S'APPLIQUENT AU BAIL DE COLOCATION ?

Art. 65

A. Existe-il des règles particulières pour conclure un bail de colocation ?

Des règles juridiques spécifiques s'appliquent à tout bail de colocation.



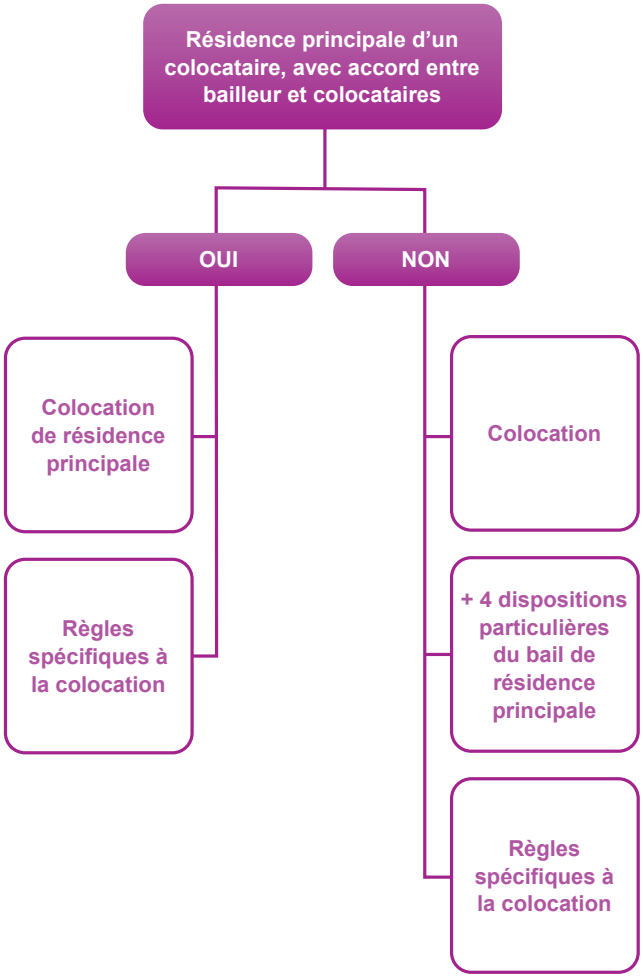
Ces dispositions règlent de manière impérative :

- Ce qu'est **un bail de colocation** ; **un contrat unique** entre le bailleur et les colocataires.
- L'obligation d'un **pacte de colocation** et ce qu'il doit contenir.
- La **solidarité des colocataires** à l'égard du bailleur.
- Le **départ anticipé** d'un des colocataires et les conséquences de son **remplacement ou non**.
- La faculté de **résiliation du bail par le bailleur** si plus de la moitié des colocataires sont partis.
- L'interdiction de faire supporter le **précompte immobilier** aux colocataires.

Sur toutes les autres questions, les **règles communes à tous les baux d'habitation** (« le droit commun ») ou celles relatives à la **résidence principale** s'appliquent, selon que la colocation soit affectée ou non à la résidence principale.

On peut donc rencontrer une **colocation** (aucun des colocataires n'affecte les lieux à sa résidence principale : ex. étudiants) ou une **colocation de résidence principale** (au moins un des colocataires affecte les lieux à sa résidence principale).

Dans la colocation, 4 dispositions qui normalement s'appliquent à un bail de résidence principale s'ajoutent. Elles concernent la **révision des frais et des charges, le précompte immobilier, la vente du bien loué**, la possibilité de demander une **prolongation du bail pour circonstances exceptionnelles**.



B. A quelles conditions une colocation peut-elle être affectée à la résidence principale des colocataires ?

(Art. 65, alinéa 2)

Pour que le logement soit affecté à la résidence principale d'un colocataire, il faut l'**accord exprès de tous les colocataires et du bailleur**.

Dans ce cas, les **règles du bail de résidence principale** s'appliquent au bail de colocation (durée du bail, résiliation du bail par le propriétaire, vente du bien loué, indexation et révision du loyer, garantie locative, etc.).

Ces règles se combinent avec les règles spécifiques à la colocation (ex. résiliation anticipée d'un colocataire).

Un exemple

- A, B, C et D concluent un bail de colocation.
- C souhaite installer sa résidence principale dans les lieux loués.
- Pour que le bail de colocation soit soumis au droit du bail de résidence principale, C doit avoir l'accord exprès de tous les autres colocataires (A, B et D), mais aussi du bailleur.
- Dans ce cas, le bail de colocation est soumis à l'application du droit du bail de résidence principale.

Un autre exemple

- A, B, C et D concluent un bail de colocation.
- C souhaite installer sa résidence principale dans les lieux loués.
- Pour que le bail de colocation soit soumis au droit du bail de résidence principale, C doit avoir l'accord exprès de tous les autres colocataires (A, B et D), mais aussi du bailleur.
- Le bailleur refuse.
- Dans ce cas, le bail de colocation est soumis à l'application du droit commun, même si C est domicilié dans les lieux loués.

LE BAIL DE COLOCATION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Comment s'articule le droit du bail de résidence principale aux règles spécifiques propres à la colocation ?

Prenons l'exemple d'une colocation avec deux jeunes travailleurs et un étudiant

Durée du bail	**3 ans ou moins**	
Résiliation	**Le bailleur** ▪ A l'échéance du bail : 3 mois. ▪ Occupation personnelle ou familiale (dès la 2e année – parents ou alliés jusqu'au second degré) : 3 mois et 1 mois d'indemnité à verser aux colocataires.	**Un colocataire** ▪ À tout moment : 3 mois (+ 3 x part du loyer du colocataire sortant, si aucun remplaçant n'est trouvé ou refusé pour de justes motifs). **L'ensemble des colocataires** ▪ Échéance du bail : 3 mois. ▪ À tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et indemnité d'un mois de loyer.
Durée du bail	**9 ans**	
Résiliation	**Le bailleur** 6 mois, soit : ▪ A l'échéance du bail. ▪ À tout moment pour occupation personnelle ou familiale ou pour travaux dans plusieurs logements situés dans le même immeuble. ▪ Travaux (fin 3e ou 6e année de la location). ▪ Sans motifs, avec indemnités (fin 3e ou 6e année de la location).	**1 colocataire** ▪ À tout moment : 3 mois (+ 3 x part du loyer du colocataire sortant, si aucun remplaçant n'est trouvé ou est refusé pour de justes motifs) . **L'ensemble des colocataires** ▪ A l'échéance du bail : 3 mois. ▪ À tout moment : 3 mois (+ indemnités dégressives si fin du bail pendant les 3 premières années de la location).
Indexation – révision du loyer **Révision des charges**	OUI, si bail enregistré OUI, à tout moment	
Garantie locative	Réglementée (compte bloqué, garantie bancaire, garantie bancaire via le CPAS)	
Précompte immobilier	À charge du bailleur	
Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles	OUI	
Cession de bail	NON : dispositions spécifiques à la colocation pour régler les entrées et les sorties	
Sous-location	NON, sauf si le colocataire conserve sa résidence principale dans les lieux loués	
Vente du bien loué	L'acquéreur remplace le bailleur dans ses droits et devoirs – Possibilités particulières de résiliation anticipée du bail à certaines conditions.	

C. Que se passe-t-il si la colocation n'est pas affectée à la résidence principale d'un colocataire ?

Dans ce cas, ce sont les **règles du droit commun du bail d'habitation** qui s'appliquent.

Des **règles spécifiques à la colocation** s'appliquent (ex. solidarité ou départ anticipé d'un colocataire).

4 règles normalement **applicables à un bail de résidence principale** s'ajoutent :

- Il est permis, à n'importe quel moment de la location, de procéder à une **révision des frais et des charges** qui ont été fixés forfaitairement.
- Le **précompte immobilier** ne peut pas être mis à charge des colocataires.
- Un colocataire peut demander au bailleur la **prolongation du bail pour circonstances exceptionnelles**.
- En cas de **vente du bien loué**, l'acquéreur remplace le bailleur dans ses droits et dans ses obligations. L'acquéreur dispose d'un régime de faveur si le bail n'a pas date certaine : il peut mettre fin au bail, sous certaines conditions, de manière plus souple.

LE BAIL DE COLOCATION

Comment s'articulent le droit commun ou certaines règles du droit du bail de résidence principale avec les règles spécifiques à la colocation ?

Prenons l'exemple d'une colocation de 3 étudiants

Durée du bail	**Liberté contractuelle**	
Résiliation	**Le bailleur** ▪ A l'échéance du bail. ▪ Clause contractuelle.	**Un colocataire** ▪ À tout moment : 3 mois (+ 3 x part du loyer du colocataire sortant, si aucun remplaçant n'est trouvé ou refusé pour de justes motifs). **L'ensemble des colocataires** ▪ A l'échéance du bail. ▪ À tout moment, si clause contractuelle.
Indexation **Révision des frais et charges**	OUI, si elle a été convenue OUI, à tout moment	
Garantie locative	Liberté contractuelle	
Précompte immobilier	À charge du bailleur	
Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles	OUI	
Vente du bien loué	L'acquéreur remplace le bailleur dans ses droits et devoirs – Possibilités particulières de résiliation anticipée du bail à certaines conditions.	

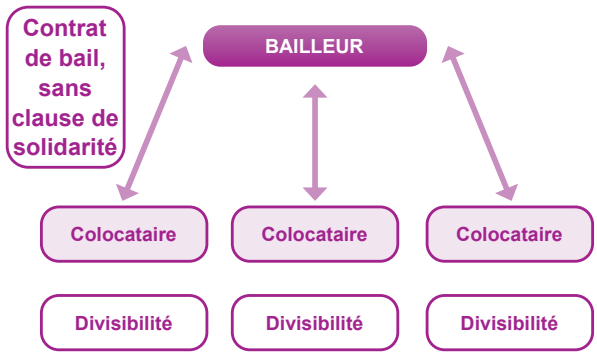
4. LES COLOCATAIRES SONT-ILS SOLIDAIRES DES OBLIGATIONS DU BAIL ?

art. 66

A. Quelle est l'importance d'une clause de solidarité ?

PRINCIPE GÉNÉRAL : « Les obligations conjointes ou divisibles »

Source et adaptation tirées de : Droits quotidiens, La colocation, Ed. De Boeck & Larcier, 2011



- Lorsque plusieurs colocataires ont signé un contrat unique de location avec le bailleur et ont la même obligation à son égard, ils ne sont tenus que pour leur part et non pour le tout, **sauf convention contraire ou « clause de solidarité » ou « d'indivisibilité »**.
- On dit alors que la dette à l'égard du bailleur est **« conjointe » ou « divisible »**.

  Chacun, par exemple, n'étant redevable que de sa part de loyer à l'égard du bailleur, celui-ci doit alors poursuivre individuellement chacun pour que sa part de loyer soit payée, ce qui ne va pas sans poser des problèmes pratiques.

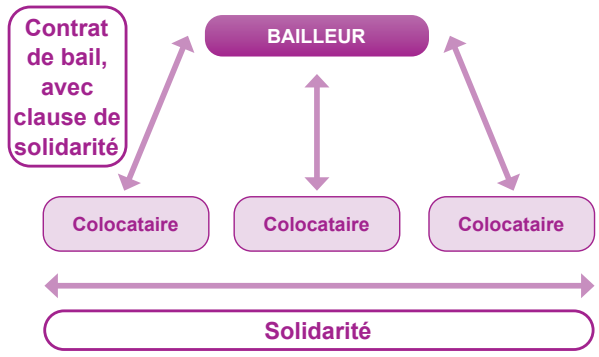
B. Les colocataires sont-ils solidaires les uns des autres ?

Les colocataires sont à l'égard du bailleur **solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail**.

Cette disposition est **impérative**.

BAIL DE COLOCATION : La solidarité est obligatoire

Source et adaptation tirées de : Droits quotidiens, La colocation, Ed. De Boeck & Larcier, 2011



- **Chaque colocataire** peut être contraint par le propriétaire, par exemple, au **paiement total du loyer**.
- Le colocataire solidaire, qui a payé la totalité du loyer, dispose alors d'un **recours contre les autres colocataires**.

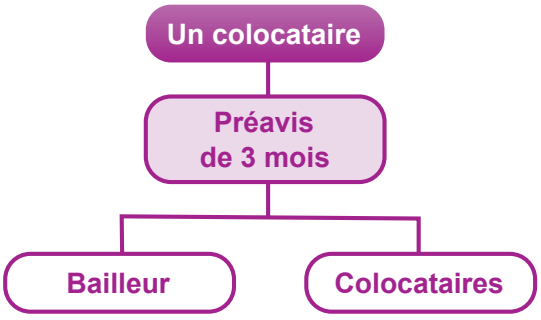
5. COMMENT UN COLOCATAIRE PEUT-IL METTRE FIN AU BAIL DE COLOCATION ?

Art. 68 à 70

A. Un colocataire peut-il quitter la colocation à tout moment ?

Un colocataire peut mettre fin au bail de colocation **à tout moment**.

Le colocataire doit envoyer en même temps un **préavis de 3 mois au bailleur et à ses colocataires**.



B. Que se passe-t-il à la fin du délai de 3 mois ?

Le colocataire qui a envoyé son préavis est **libéré de ses obligations et sans indemnité** à l'égard de ses colocataires, à condition qu'un **remplaçant** ait été trouvé.

Le remplaçant doit être agréé par le bailleur et ses colocataires.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, **les parties concluent un avenant au bail**.

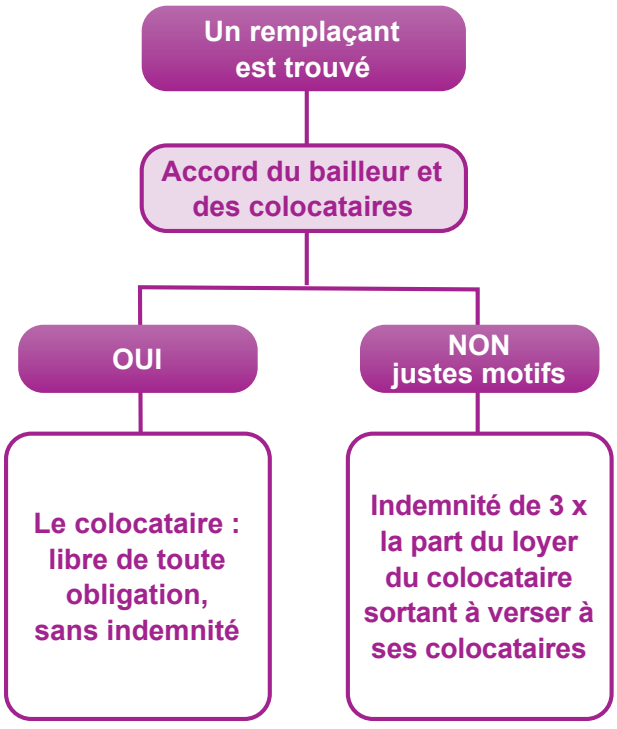
Ce n'est que pour de **justes motifs** que le bailleur ou ses colocataires peuvent refuser le remplaçant.

Si **aucun remplaçant n'est trouvé ou agréé**, le colocataire sortant est tenu de verser une **indemnité** à ses colocataires.

Le montant de l'indemnité est égal à **trois fois sa part dans le loyer**.

Un exemple

- A, B et C sont colocataires.
- A met fin au bail. Il envoie un préavis de 3 mois à B et à C, ainsi qu'au bailleur.
- Aucun remplaçant n'est trouvé.
- Le loyer versé chaque mois au propriétaire s'élève à 1.200 euros.
- A versait 500 euros, B versait 400 euros et C 300 euros.
- A versera donc à B et C la somme de 1.500 euros (3 x 500 euros).
- B et C se partageront cette indemnité.



C. Faut-il faire un état des lieux à chaque départ et arrivée d'un colocataire ?

A chaque départ et à chaque arrivée d'un colocataire, **les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux**.

L'état des lieux vise les parties privatives du colocataire entrant ou sortant (ex. sa chambre individuelle), ainsi que les parties communes (ex. cuisine, salon, salle de bain).

En cas de départ anticipé d'un colocataire, l'avenant à l'état des lieux est établi à ses frais ou à frais partagés avec son remplaçant s'il est remplacé dans la colocation.

6. COMMENT L'ENSEMBLE DES COLOCATAIRES PEUVENT-ILS METTRE FIN AU BAIL DE COLOCATION ?

Art. 67

Lorsque **l'ensemble des colocataires** veulent mettre fin au bail, le **préavis** doit être signé par **chacun des colocataires**.

Un exemple :

- A, B et C ont conclu un bail de colocation de 3 ans.
- Les lieux loués leur servent de résidence principale.
- Un préavis de 3 mois est nécessaire pour mettre fin au bail.
- Le bail prend cours le 1er novembre.
- Le 10 juillet, A, B et C envoient au bailleur un préavis.
- Le préavis est signé par A, B et C.
- Le préavis prend cours le 1er août et se termine le 31 octobre.

7. QUE PEUT-IL SE PASSER SI AU MOINS LA MOITIÉ DES COLOCATAIRES ONT MIS FIN À LA COLOCATION ?

Art. 71

Au moins la moitié des colocataires, qui avaient signé le bail, ont chacun donné leur préavis

Dans ce cas, **le bailleur** peut mettre fin au bail de colocation moyennant un **préavis de 6 mois**.

Le préavis doit être adressé dans le mois qui suit la notification du dernier congé d'un colocataire.



Un exemple

- A, B et C sont colocataires.
- A met fin au bail.
- Un an plus tard, B met fin au bail. Le 10 avril, B donne un préavis de 3 mois au bailleur.
- Le préavis de B prend cours le 1er mai et prend fin le 31 juillet.
- Le bailleur donne alors un préavis de 6 mois à C, le 25 avril.
- Le préavis de C prend cours le 1er mai et prend fin le 31 octobre.

LE BAIL ÉTUDIANT

V. LE BAIL ÉTUDIANT

Art. 76 à 84

1. QU'EST-CE QU'UN BAIL ÉTUDIANT ?

Art. 2, 5°

Le **bail étudiant** concerne la **location d'un logement** par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études.

L'étudiant, ou le preneur qui agit pour le compte de l'étudiant (ex. ses parents), doit apporter la **preuve** qu'il est régulièrement inscrit et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.

La mise en location d'un logement à un étudiant impose généralement au bailleur de disposer d'un **permis de location**, sauf si le bailleur a sa résidence principale dans l'immeuble et loue 2 logements (max.) à 4 occupants (max.).

2. COMMENT PROUVER SA QUALITÉ D'ÉTUDIANT ?

Art. 79

Pour qu'un bail d'habitation soit qualifié de bail étudiant, **il faut que le preneur apporte la preuve qu'il est bien un étudiant**.

Le preneur doit respecter certaines conditions, notamment des délais précis pour apporter cette preuve.

CAS 1 – L'étudiant communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur au départ de la location.

- Cette attestation doit être fournie **lors de la signature du bail ou un mois avant la prolongation du bail**.

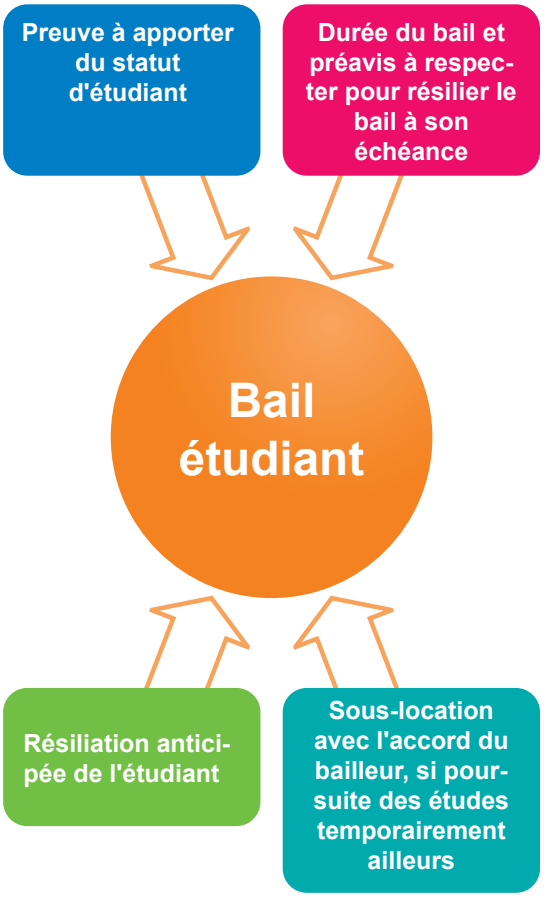
CAS 2 - L'attestation d'inscription dans un établissement secondaire ou supérieur ne peut pas être fournie au départ de la location.

- L'étudiant peut fournir une **copie de sa demande d'inscription ou une déclaration sur l'honneur de l'introduction d'une demande d'inscription**. Ceci permet la signature d'un bail étudiant, malgré le fait qu'une inscription n'est pas encore définitive.
- Au plus tard **dans les 3 mois de son entrée dans les lieux loués ou dans les 3 mois qui suivent la prolongation du bail**, l'étudiant apporte la **preuve de son inscription régulière** dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.
- **Avant l'expiration du délai de 3 mois**, l'étudiant peut adresser, de préférence par lettre recommandée, une demande motivée au bailleur pour bénéficier d'un **nouveau délai de 3 mois**.

3. QUELLES SONT LES RÈGLES APPLICABLES AU BAIL ÉTUDIANT ?

Art. 76 et 77

Des **règles spécifiques** s'appliquent à tout bail étudiant **conclu ou renouvelé à partir du 1er septembre 2018**. Les dispositions relatives aux points ci-dessous sont impératives.



Sur toutes les autres questions, les règles communes à tous les baux d'habitation ou celles relatives à la résidence principale s'appliquent, selon que le logement de l'étudiant est affecté ou non à sa résidence principale.

On peut donc rencontrer un **bail étudiant** ou un **bail étudiant de résidence principale**.

Si, avec l'accord exprès du bailleur, l'étudiant fait du logement sa résidence principale, toutes les dispositions du bail de résidence principale s'appliquent au bail étudiant, sauf celles qui concernent la durée du bail et la sous-location.

Mais par contre, hormis ces deux exceptions, **les autres dispositions du bail de résidence principale s'appliquent** :

- l'indexation du loyer ou la révision du loyer, moyennant l'enregistrement du bail ;
- la révision à tout moment des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais réels si c'est possible (voir p. 29) ;
- les modalités de constitution de la garantie locative ;
- l'interdiction de mettre à charge du preneur le précompte immobilier ;
- la vente du bien loué ;
- la possibilité de demander une prolongation du bail pour circonstances exceptionnelles.

Lorsque le logement n'est pas affecté à la résidence principale de l'étudiant, deux dispositions spécifiques au bail de résidence principale s'appliquent cependant, la révision à tout moment des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais réels si c'est possible (voir p. 29).

LE BAIL ÉTUDIANT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Comment combiner le droit du bail de résidence principale avec les règles spécifiques propres au bail étudiant ? Exemple : un étudiant qui affecte son kot à titre de résidence principale avec l'accord du bailleur.

Durée du bail	**1 an ou moins (ex. 10 mois)**	
Résiliation	**Le bailleur** ▪ A l'échéance du bail, moyennant un préavis d'un mois.	**L'étudiant** ▪ A l'échéance du bail, moyennant un préavis d'un mois. ▪ À tout moment avant le 15 mars : 2 mois (+ 3 mois d'indemnités, sauf exceptions).
Indexation – révision du loyer Révision ou conversion des charges forfaitaires	OUI, si bail enregistré OUI, à tout moment	
Garantie locative	Réglementée (compte bloqué, garantie bancaire, garantie bancaire via le CPAS)	
Précompte immobilier	À charge du bailleur	
Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles	OUI	
Cession de bail	Dispositions spécifiques au bail étudiant	
Sous-location	OUI, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur si poursuite des études dans un autre établissement d'enseignement secondaire ou supérieur	
Vente du bien loué	L'acquéreur remplace le bailleur dans ses droits et devoirs – Possibilités particulières de résiliation anticipée du bail à certaines conditions.	

LE BAIL ÉTUDIANT

Comment combiner les règles spécifiques au bail étudiant avec ces deux règles du droit du bail de résidence principale ? Exemple : un étudiant qui loue un kot et qui reste domicilié chez ses parents.

Durée du bail	**1 an ou moins (ex. 10 mois)**	
Résiliation	**Le bailleur** ▪ A l'échéance du bail, moyennant un préavis d'un mois.	**L'étudiant** ▪ A l'échéance du bail, moyennant un préavis d'un mois. ▪ À tout moment si préavis donné avant le 15 mars : 2 mois (+ 3 mois d'indemnités sauf exceptions).
Indexation Révision ou conversion des charges forfaitaires	OUI, si elle a été convenue OUI, à tout moment	
Garantie locative	Aucune réglementation	
Précompte immobilier	À charge du bailleur	
Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles	NON	
Vente du bien loué	L'acquéreur remplace le bailleur dans ses droits et devoirs – Possibilités particulières de résiliation anticipée du bail à certaines conditions.	

4. QUELLE EST LA DURÉE D'UN BAIL ÉTUDIANT ?

Art. 80

Tout **bail étudiant** a une durée d'**un an**.

Le preneur et le bailleur peuvent toutefois conclure un bail d'une durée inférieure à un an (10 mois par ex.).

A. Comment mettre fin au bail à son échéance ?

Le **bailleur** ou le **preneur** peuvent mettre fin au bail à son échéance, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis** envoyé au moins **1 mois** à l'avance.

B. Que se passe-t-il si aucun préavis n'est donné pour mettre fin au bail à son échéance ?

■ Le bail a une durée d'un an

Si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est **prolongé** (« prorogé ») pour la **même durée** aux **mêmes conditions**. Le loyer peut être **indexé**.

■ Le bail a une durée inférieure à 1 an

Si le bail a été convenu pour une durée inférieure à un an (10 mois par exemple) et que l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est présumé avoir une durée d'un an prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du bail initial.

Si ensuite, à l'issue du délai d'un an, l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, **le bail est prolongé pour la même durée aux mêmes conditions**.

À la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer peut être indexé, si le bail le prévoit.

5. L'ÉTUDIANT PEUT-IL METTRE FIN AU BAIL AU COURS DE LA LOCATION ?

Art. 81

L'étudiant peut mettre fin au bail, à tout moment, de préférence par lettre recommandée, moyennant un **préavis de 2 mois et une indemnité de 3 mois de loyer**.

ATTENTION

Le préavis ne peut pas être donné **après le 15 mars**, sauf en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou de la personne qui pourvoit à son entretien. Il s'agit ici d'éviter une généralisation des préavis donnés fin mars pour ne pas payer le loyer pendant les mois d'été.

L'indemnité de 3 mois ne sera pas due dans les 3 cas suivant :

CAS 1

Dans le mois de la notification de son préavis, l'étudiant communique au bailleur des documents justifiant l'irrecevabilité de son inscription, son refus d'inscription ou un abandon d'études

- L'abandon d'études vise des situations où l'étudiant met **réellement** fin à ses études et dispose donc d'une attestation d'abandon de l'établissement d'enseignement secondaire ou supérieur dans lequel était inscrit l'étudiant.
- Attention aux implications budgétaires notamment sur les allocations familiales.

CAS 2

L'étudiant cède son bail avant la fin du délai de préavis

- **L'accord préalable et écrit du bailleur** est nécessaire pour que l'étudiant puisse céder son bail. Ce n'est que pour de **justes motifs** que le bailleur peut refuser à l'étudiant de céder son bail. La solvabilité pourrait être un juste motif permettant au bailleur de refuser un candidat repreneur, mais bien entendu sans discrimination.

CAS 3

Un des parents ou responsable qui pourvoit à l'entretien de l'étudiant décède

- Ce responsable pourrait être un des deux parents ou une personne substituée à eux dans l'entretien de l'enfant qui pourvoirait à son entretien, en lieu et place d'un ou des deux parents.

6. LA SOUS-LOCATION

Art. 82

Dans le cadre d'un bail étudiant, la **sous-location** est permise avec l'accord du bailleur, si l'étudiant est amené à être éloigné de son lieu d'études habituel pour une **période supérieure à un mois** en vue de la **poursuite de ses études**.

L'étudiant doit faire parvenir par envoi recommandé un projet de sous-location en apportant la preuve qu'il poursuit ses études dans un autre établissement. À dater de cette modification, le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour manifester son refus.

Exemples :

- Un départ à l'étranger ou dans un autre établissement secondaire ou supérieur dans le cadre du programme Erasmus ou similaire ;
- Un stage, etc.

Mais sont exclus :

un retour chez les parents, un départ vers un monastère ou un couvent ou autres pour la préparation des examens.

La sous-location est autorisée aux conditions suivantes :

CONDITION 1 – Le sous-locataire doit être un étudiant.

Le logement doit être sous-loué par ou pour le compte d'un étudiant.

CONDITION 2 - Les droits et les obligations des parties.

Les droits et les obligations des parties sont déterminés par les dispositions particulières du bail étudiant.

CONDITION 3 – La durée de la sous-location.

La durée de la sous-location ne peut pas dépasser la durée du bail principal restant à courir.

CONDITION 4 – Les informations à donner au sous-locataire.

L'étudiant ou le preneur qui agit pour son compte (ex. ses parents) doit informer le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

CONDITION 5 - La résiliation du bail principal par l'étudiant.

S'il met fin au bail principal, l'étudiant ou le preneur qui agit pour son compte (ex. ses parents), doit donner en même temps le préavis au bailleur et au sous-locataire.

CONDITION 6 – La responsabilité de l'étudiant vis-à-vis du bailleur.

L'étudiant ou le preneur qui agit pour son compte (ex. ses parents) répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent du non-respect des règles en matière de durée, des informations à donner au sous-locataire sur son statut et des dispositions sur la fin du bail principal.

LE BAIL GLISSANT

VI. LE BAIL GLISSANT

Art. 85 à 88

Le **bail glissant** est un bail d'habitation conclu entre un **bailleur** et un **opérateur immobilier** (sociétés d'habitations sociales, agences immobilières sociales, CPAS, associations de promotion du logement ...) agréé par le Gouvernement wallon en vue d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité. Celle-ci, à l'issue d'un accompagnement social dont les objectifs sont atteints, se voit automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur.

Le bail glissant est à la fois un outil d'insertion permettant à des personnes en difficulté d'accéder au statut de preneur et une convention tripartite entre un bailleur, un opérateur immobilier et un sous-locataire.

Quand une situation personnelle ne permet pas un accès direct à un logement, il est possible de se tourner vers le bail glissant, qui permet une transition entre le statut de sous-locataire et celui de preneur.

Entre le bailleur et l'opérateur immobilier est établi un contrat de location, qui prévoit notamment les conditions de glissement du bail. Entre l'opérateur immobilier et la personne en difficulté est établi un contrat de sous-location.

La durée du bail glissant doit **permettre au sous-locataire de devenir autonome après un accompagnement social d'une durée maximale de 3 ans**.

LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

VII. LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

Art. 89

Les bailleurs comme les preneurs souhaitent souvent avoir **une estimation objective du loyer** pour un logement qu'ils prennent ou mettent en location ou qu'ils s'apprêtent à prendre ou à mettre en location.

La **grille indicative des loyers** est un outil gratuit à leur disposition.

Le calculateur fournit un **loyer indicatif**. Il n'est donc pas contraignant et n'a pas de caractère obligatoire.

Les **loyers indicatifs** sont fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement.

Ces catégories d'habitation sont déterminées en fonction des caractéristiques relatives au type d'habitat, au nombre de pièces principales, à leurs attributs et à l'année de construction ou de grosses rénovations.

Les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

Les loyers indicatifs tiennent également compte des caractéristiques de confort lorsque celles-ci sont déterminantes statistiquement à partir des niveaux de loyers constatés sur le marché locatif.

Les loyers indicatifs peuvent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.

La grille indicative des loyers est adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitations mises en location sur l'ensemble de la Wallonie.

On peut également estimer les frais énergétiques liés au logement en indiquant comment on occupe(ra) le logement. En l'ajoutant au loyer indicatif, on obtient le « loyer chaud ». On peut ainsi comparer, avec les principaux coûts compris, les logements mis en location.

Sont exclus de l'échantillon :

- Les logements d'utilité publique.
- Les habitations atypiques et dites insolites par rapport au parc immobilier résidentiel.
- Les habitations disposant d'un bail de colocation ou d'un bail étudiant.
- Les habitations dont la durée effective d'occupation dans les lieux loués par les preneurs est supérieur à neuf ans.

COMMENT AGIR EN JUSTICE ?

VIII. COMMENT AGIR EN JUSTICE ?

1. QUEL EST LE TRIBUNAL COMPÉTENT POUR RÉGLER LES LITIGES RELATIFS AU BAIL D'HABITATION ?

Art. 591, 1° et 629, 1° du Code judiciaire

C'est la justice de paix du lieu où est situé le bien loué (pour connaître l'adresse de la justice de paix qui est compétente, voir adresses et liens utiles p. 108).

2. QU'EST-CE QUE L'AIDE JURIDIQUE ET L'ASSISTANCE JUDICIAIRE ?

A. L'aide juridique de première ligne

L'aide juridique de première ligne vise à donner, lors d'une brève consultation, des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un premier avis juridique.

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique. Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique (voir adresses et liens utiles p. 108).

L'aide juridique de première ligne est assurée par des **professionnels du droit**, le plus souvent des **avocats**.

L'aide juridique de première ligne est **gratuite et accessible à tous**, sans condition de revenus et sans rendez-vous.

B. L'aide juridique de deuxième ligne

L'aide juridique de deuxième ligne permet, sous certaines conditions, d'obtenir la **désignation d'un avocat**, dont les frais de prestations seront totalement ou partiellement gratuits en fonction des revenus (Voir adresses et liens utiles p. 108).

Ce sont les Bureaux d'aide juridique (B.A.J.) qui sont compétents pour vérifier le respect des conditions d'octroi, accorder l'aide juridique de 2e ligne et désigner un avocat. Les Bureaux sont organisés par les barreaux.

La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place.

Il convient de fournir au Bureau d'aide juridique des documents établissant une situation de besoin (composition de ménage, preuve des moyens d'existence ou de l'absence de tels moyens des personnes composant le ménage, dernier avertissement – extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques, précompte immobilier, taxe de circulation, extrait des comptes dont le solde dépasse 5.000 €, la preuve de la perception ou du versement d'une part contributive ou d'une pension alimentaire). Ces documents doivent être datés de moins de deux mois.

Lorsque la demande est introduite par courrier, ce dernier doit contenir la description du problème pour lequel l'intervention d'un avocat est sollicitée, ainsi que les documents utiles à l'examen de la demande (voir ci-dessus). Une fois saisi de la demande, le Bureau d'aide juridique dispose d'un délai de 15 jours pour décider s'il octroie ou non l'aide juridique, totalement ou partiellement gratuite.

Si la demande est acceptée, **le Bureau d'aide juridique désigne un avocat spécialisé** dans le domaine concerné.

Si la demande est rejetée, il est possible d'introduire un recours devant le Tribunal du travail, par requête écrite ou verbale (au greffe). Le recours doit obligatoirement être introduit dans un délai d'un mois après la notification de la décision du Bureau d'aide juridique.

Dans le cas d'une gratuité partielle, l'avocat peut demander une intervention modérée pour couvrir ses prestations (provision de maximum 125 €). Le montant de cette intervention est fixé sous le contrôle du Bureau d'aide juridique.

Depuis la réforme de l'aide juridique de 2016 (entrée en vigueur le 1er septembre 2016), toute désignation donne lieu au paiement à l'avocat d'une contribution forfaitaire de désignation de 20 euros par désignation, sauf exceptions (article 508/17 du Code judiciaire).

Il est également mis à charge du demandeur une contribution forfaitaire d'instance de 30 euros par procédure - instance, appel et cassation - au cours de laquelle l'avocat désigné intervient et ce, que le justiciable soit demandeur ou défendeur.

L'avocat désigné est chargé d'examiner en profondeur le dossier et d'informer son client sur les chances de succès de celui-ci. Si nécessaire, il assiste ou représente son client devant les cours et tribunaux. Il peut également se charger de réaliser une médiation.

C. L'assistance judiciaire

L'assistance judiciaire consiste à dispenser, en tout ou en partie, ceux qui ne disposent pas des revenus nécessaires pour faire face aux frais d'une procédure judiciaire ou extrajudiciaire, de payer les droits d'enregistrement, de greffe et d'expédition. Elle assure aussi aux intéressés la gratuité du ministère des officiers publics et ministériels (huissiers de justice, notaires, …) ainsi que la gratuité de l'assistance d'un conseiller technique lors d'expertises judiciaires ou d'un médiateur.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé aux **personnes qui justifient de l'insuffisance de leurs moyens d'existence**. La décision du Bureau d'aide juridique octroyant l'aide juridique de deuxième ligne, partiellement ou entièrement gratuite, constitue la preuve de moyens d'existence insuffisants.

La demande prend la forme d'une requête écrite, déposée en double exemplaire au greffe de la justice de paix (lorsqu'il s'agit notamment d'une procédure en matière de bail). Elle est accompagnée des pièces qui doivent y être jointes, tels que, par exemple, la décision d'octroi de l'aide juridique datant de moins d'un an. Elle est signée par l'intéressé ou son avocat. Dans la pratique, l'avocat dont le client bénéficie de l'aide juridique de deuxième ligne se charge de la rédaction et du dépôt de la requête et des documents à annexer. La demande peut aussi être formulée verbalement. Dans ce cas, le greffier rédige une note sommaire reprenant l'objet de la demande mais cette faculté ne dispense pas l'intéressé de devoir communiquer les documents à joindre à la demande.

L'assistance judiciaire est totalement ou partiellement gratuite, selon l'importance des moyens d'existence de l'intéressé.

En cas de refus, un recours peut être introduit contre la décision auprès du Bureau d'assistance judiciaire du Tribunal de première instance.

3. QUELS SONT LES MODES ALTERNATIFS DE RÈGLEMENT DES CONFLITS ?

Art. 731 à 733 du Code judiciaire

Art. 51/1

Avant de saisir le juge de paix pour obtenir un jugement, le bailleur ou le preneur peuvent régler leur différend à l'amiable par une médiation ou un arbitrage ou une conciliation. (**médiation, arbitrage, conciliation**).

A. La médiation

La **médiation** peut permettre aux parties de **régler un différend à l'amiable**. Les personnes en conflit sont amenées à trouver elles-mêmes une solution à leurs difficultés, aidées par un tiers neutre, indépendant et impartial : **le médiateur**. L'accord de médiation fait l'objet d'un écrit signé et daté par les parties et le médiateur. Une fois l'accord intervenu, les parties doivent introduire une requête devant le juge de paix afin de faire homologuer cet accord. Les parties déjà engagées dans un procès peuvent également solliciter ou marquer leur accord quant à la désignation d'un médiateur ; l'accord qui interviendra sera ensuite homologué par le juge.

B. L'arbitrage

L'arbitrage est une procédure qui permet de soumettre un différend à un **tribunal arbitral**, composé d'un ou plusieurs arbitres, dont la décision engagera les deux parties qui ont décidé de faire appel à lui. Il s'agit d'une procédure assez semblable à une procédure judiciaire.

Recourir **à un ou des arbitre(s)** peut s'avérer rapide et efficace, mais il s'agit d'une procédure extrêmement coûteuse, car il faudra rémunérer les arbitres.

Auparavant, certains contrats de bail prévoyaient d'office le recours à l'arbitrage et désignaient souvent une chambre d'arbitrage déterminée.

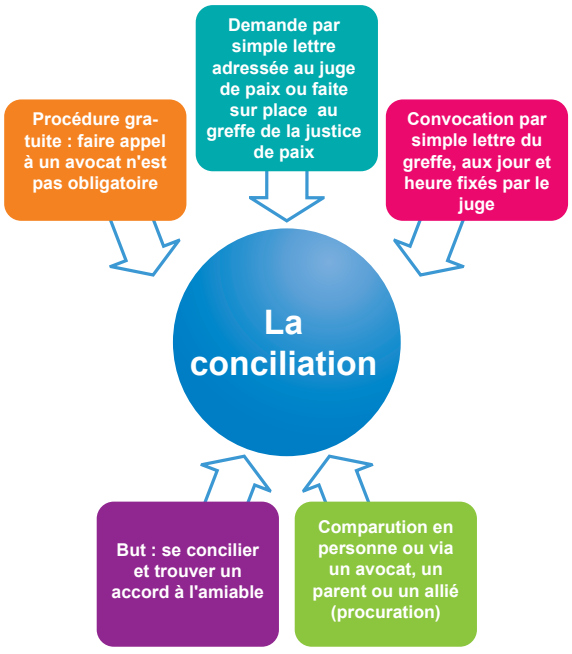
Cette pratique est interdite.

Le bailleur et le preneur peuvent choisir cette procédure mais seulement une fois que le litige est né. (**seulement une fois que le litige est né**).

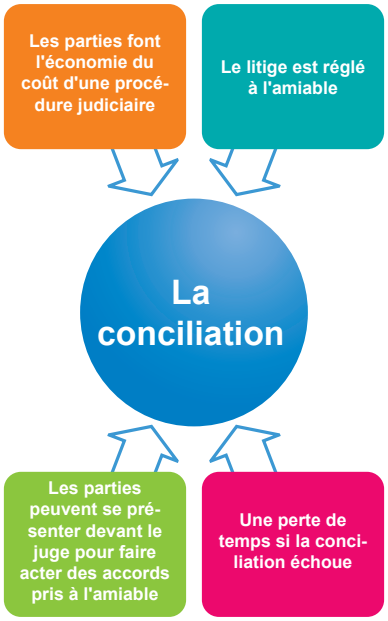
C. La conciliation

Les parties ont la faculté, mais ce n'est pas une obligation, de régler le problème **à l'amiable**, en demandant au juge de paix d'organiser une **conciliation**.

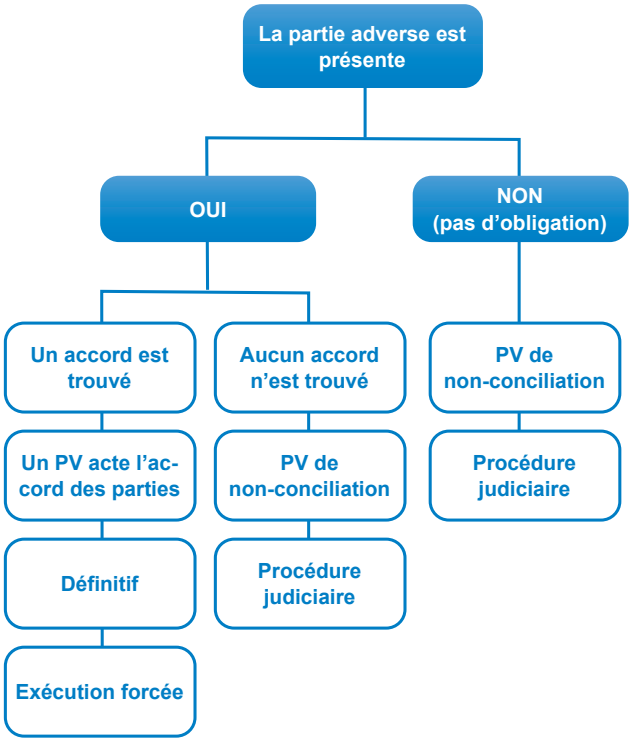
i. Comment introduire une procédure en conciliation ?



ii. La conciliation est-elle une procédure (in)utile ?



iii. Comment se déroule une procédure en conciliation ?



Lorsque les parties ne parviennent pas à trouver un accord à l'amiable, ou lorsqu'une des deux parties ne comparaît pas, le juge de paix dresse **un procès-verbal de non-conciliation**.

La procédure judiciaire peut alors débuter et être introduite par **requête, citation** ou **comparution volontaire**, afin de faire trancher le litige.

4. QUEL EST LE DÉROULEMENT D'UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE ?

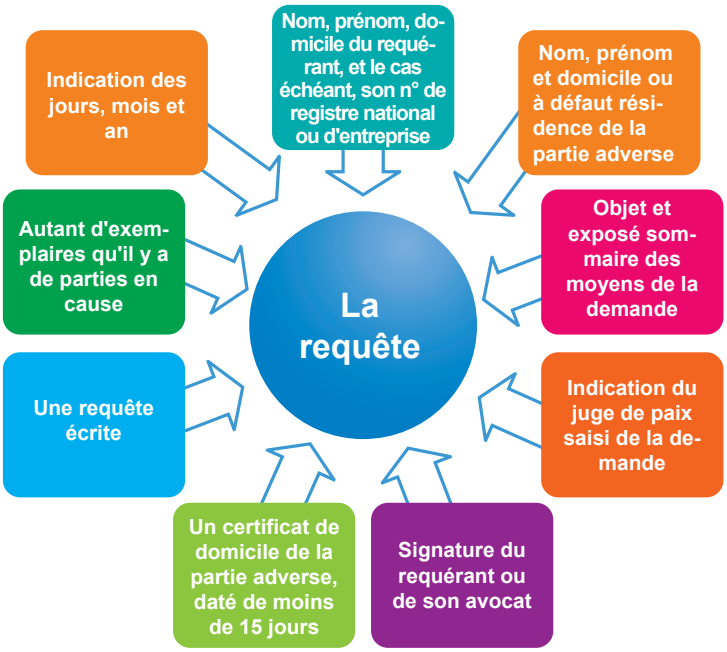
A. Introduction d'une procédure judiciaire

i. La requête

Art. 1344bis du Code judiciaire

La requête est une des formules les moins coûteuses pour introduire une action devant le juge de paix.

La requête doit contenir certains éléments :

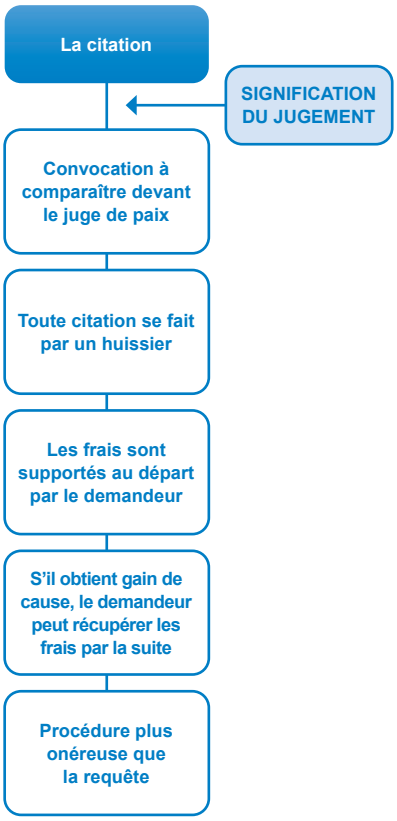


Concernant le certificat de domicile de la partie adverse, ce dernier est à retirer auprès de la commune où cette dernière est domiciliée.

Les parties sont convoquées par le greffe, sous pli judiciaire, à comparaître dans les 15 jours de l'inscription de la requête au rôle général, à une audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

ii. La citation

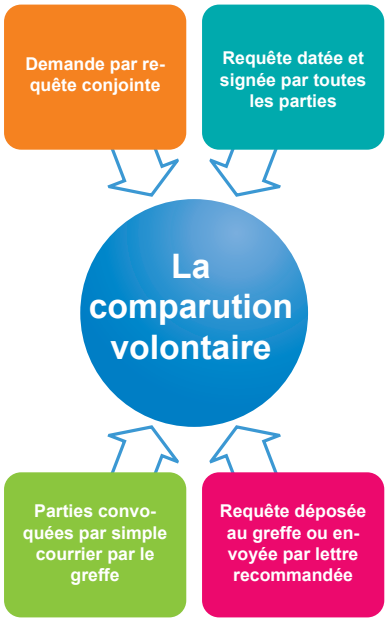
Art. 700 à 705 du Code judiciaire



La **citation** est une formule à privilégier si l'on veut être certain de toucher la partie adverse, dans le cas où, par exemple, on a des doutes sur le lieu où elle réside de manière habituelle.

iii. La comparution volontaire (ou « requête conjointe »)

Art. 706 du Code judiciaire



La **comparution volontaire** permet de faire acter et valider par le juge de paix tout accord intervenu entre les parties, mais également de trancher un différend.

iv. En cas d'urgence…

Art. 1035 du Code judiciaire

Il est possible d'introduire une action en référé.

Il est vivement conseillé de consulter un avocat pour introduire l'action en référé.

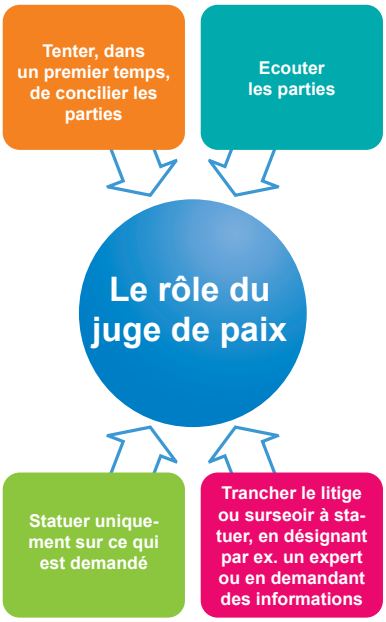
L'action en référé nécessite que des **mesures urgentes** et **provisoires** soient prises, sans attendre l'issue d'une procédure habituelle qui serait trop longue. Une ordonnance est rendue immédiatement ou à bref délai : elle sera assortie généralement d'une **astreinte. L'ordonnance peut être exécutée, même si les délais de recours ne sont pas écoulés et même si un recours a été introduit, mais qu'il n'a pas encore été tranché (exécution provisoire).**

Exemple : le bailleur a coupé l'alimentation en eau ou en électricité du bien loué.

Si une procédure parallèle est introduite, le juge de paix statuera sur le fond de l'affaire quelques semaines plus tard.

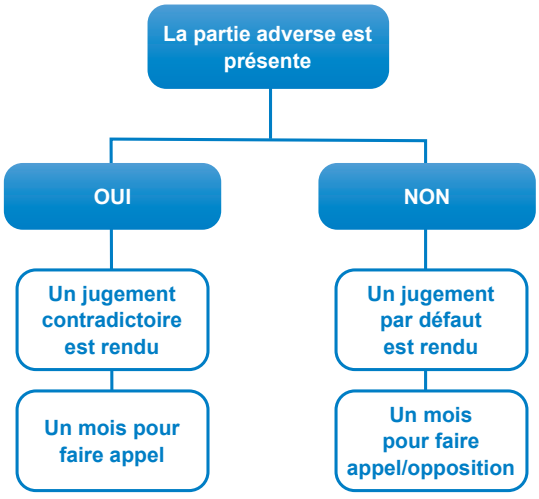
B. La procédure

i. Le rôle du juge de paix



ii. Le déroulement de la procédure

La procédure se déroule de la manière suivante:



iii. Le jugement et son exécution

La partie en faveur de laquelle le jugement a été rendu doit tout d'abord se procurer une copie de ce jugement auprès du greffe de la justice de paix.

Elle s'adressera ensuite à un huissier pour faire **signifier** le jugement à la partie qui a perdu le procès.

Le jugement deviendra **définitif** après un **délai d'un mois**, sauf s'il y a appel ou opposition.

Le jugement pourra alors exécuté.

iv. Qui supporte les frais de la procédure judiciaire ?

■ Quels sont les frais de la procédure ?

Le juge condamne la **partie qui perd le procès** aux **frais et dépens de l'instance.**

Elle doit alors prendre en charge d'une part, les **frais liés à la procédure** et d'autre part, **l'indemnité de procédure**.

Les frais liés à la procédure sont notamment :

- les droits de greffe et d'enregistrement ;
- les frais de toutes les mesures d'instruction, notamment la taxe des témoins et des experts ;
- les frais de déplacement des magistrats, des greffiers et des parties, lorsque leur déplacement a été ordonné par le juge ;
- la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne ;
- les frais d'huissier (citation, signification, …) ;
- le coût de l'expédition du jugement ;
- …

■ En quoi consiste l'indemnité de procédure ?

L'indemnité de procédure est une **intervention forfaitaire dans les frais et honoraires de l'avocat de la partie qui a gagné le procès**. La partie non assistée d'un avocat ne peut donc pas prétendre à cette indemnité.

Le montant est fixé selon l'importance du litige. L'arrêté royal du 26 octobre 2007 détermine un montant de base, un montant minimum et un montant maximum. Ce montant est lié à l'indice des prix à la consommation et est donc régulièrement indexé.

A la demande d'une des parties, le juge peut réduire ou augmenter le montant de base, sans pour autant dépasser les montants maxima et minima.

Le juge choisit librement toute somme entre ces montants. Dans son appréciation, il tient compte de quatre critères énoncés par l'article 1022 du Code judiciaire : la capacité financière de la partie qui perd le procès, de la complexité de l'affaire, des indemnités contractuelles convenues pour la partie qui obtient gain de cause ainsi que du caractère manifestement déraisonnable de la situation.

Si la partie qui perd le procès bénéficie de l'aide juridique de deuxième ligne, l'indemnité de procédure est fixée au minimum, sauf en cas de situation manifestement déraisonnable. Le juge motive spécialement sa décision sur ce point.

5. LA PROCÉDURE D'EXPULSION

Art. 1344ter à septies du Code judiciaire

A. Qu'est-ce que la résolution du bail aux torts du preneur ?

Le bailleur, qui se trouve confronté à un preneur qui ne respecte pas ses obligations (ex. retard de plusieurs mois de loyers), peut l'assigner devant le juge de paix pour obtenir la résolution du bail aux torts du preneur, avec des dommages et intérêts, ainsi que l'autorisation de l'expulser des lieux loués.

Le bailleur doit démontrer la présence de **manquements** à ce point **graves et habituels** que la location ne peut plus se poursuivre.

Le juge de paix apprécie souverainement la situation : tout en reconnaissant l'existence de manquements graves et habituels, il pourrait accorder un délai au preneur pour respecter ses obligations, en se réservant le droit d'exercer un contrôle ou en prévoyant, par exemple, qu'un seul défaut de paiement, dans le cadre d'un plan d'apurement de loyers, entraînera la résolution du bail et l'autorisation d'expulser.

Un jugement est toujours nécessaire pour expulser. Une clause du bail permettant de résilier le bail en cas de manquements du locataire à ses obligations est insuffisante et ne sera d'aucun effet. En effet, l'article 37 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation répute cette clause non écrite.

B. Quel est le rôle du Centre public d'action sociale (CPAS) ?

En matière de bail de résidence principale, **une copie de tout acte introduisant une procédure judiciaire visant l'expulsion du preneur est envoyée au CPAS**.

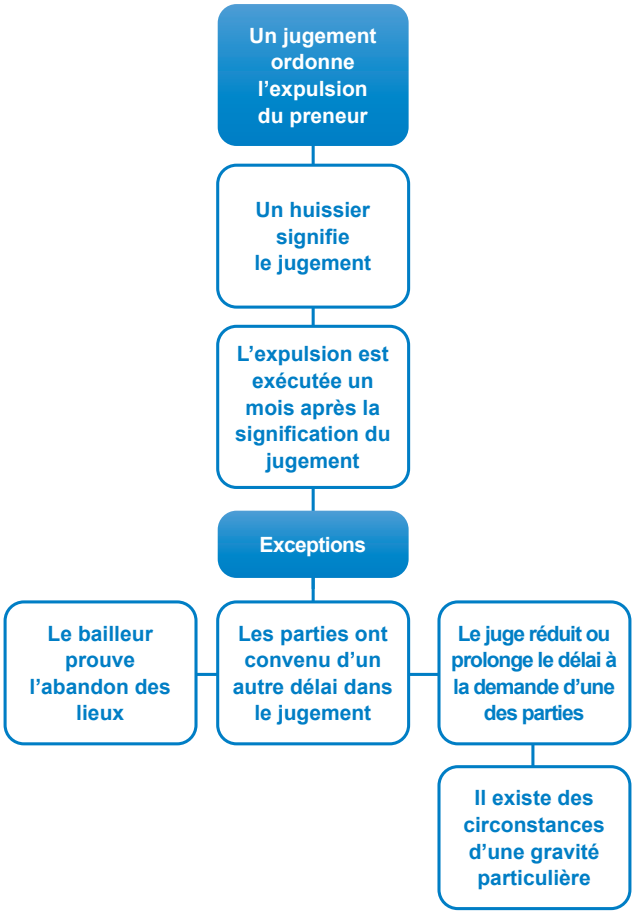
Lorsque la demande est introduite par requête ou par comparution volontaire, la communication est faite par le greffier.

Lorsqu'elle est introduite par citation, elle est faite par l'huissier de justice.

Le preneur peut **s'opposer** à la communication au CPAS. Il le fait soit dans le procès-verbal de comparution volontaire, soit en manifestant son opposition auprès du greffe ou de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir respectivement de la notification de la requête écrite ou la signification de la citation. La faculté de faire opposition doit être mentionnée dans la requête écrite ou dans la citation.

Une fois informé, le CPAS offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

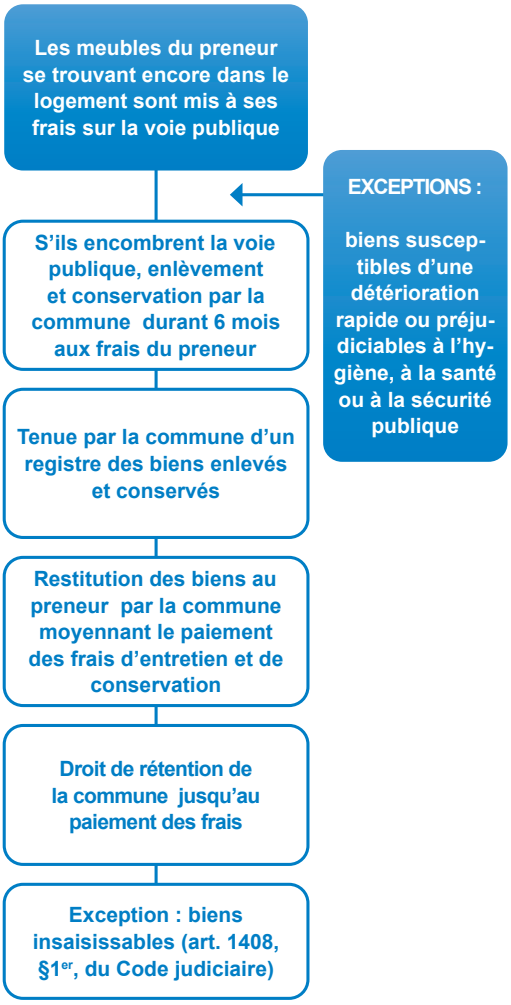
C. Comment se déroule l'exécution du jugement d'expulsion ?



Les circonstances particulières pouvant motiver le juge à prolonger le délai d'un mois sont notamment l'impossibilité de reloger les occupants dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. Le juge fixe alors la période pendant laquelle l'expulsion ne peut pas être exécutée.

Il n'existe pas dans notre pays de trêve hivernale permettant de suspendre les expulsions entre le 1er novembre et le 31 mars !

D. Que deviennent les meubles après l'expulsion ?



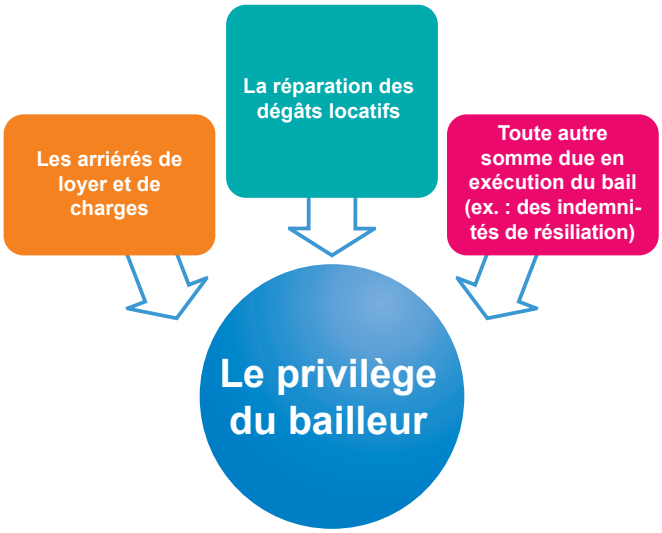
6. EN QUOI CONSISTE LE PRIVILÈGE DU BAILLEUR SUR LES MEUBLES DU PRENEUR ?

Le bailleur dispose d'un **privilège sur les biens meubles garnissant les lieux loués** et appartenant au preneur, mais également à des tiers, à condition que le bailleur ait pu croire de bonne foi qu'ils appartenaient au preneur.

Ce privilège s'étend également aux **indemnités** dues au preneur en raison de la perte ou de la destruction d'un meuble.

Sont, par contre, **exclus** de ce privilège les **meubles insaisissables** (cfr. article 1408 du Code judiciaire), l'argent, les bijoux, etc.

Sur quelles obligations porte le privilège du bailleur ?



En ce qui concerne le loyer et les charges, le privilège du bailleur est limité aux loyers des deux années complètes échues au moment où le privilège est exercé, à ceux de l'année en cours, ainsi que l'année à venir.

En cas de bail authentique établi par un notaire ou ayant date certaine (ex. le bail est enregistré), le privilège portera également sur tous les loyers encore à échoir.

Les meubles doivent demeurer dans les lieux loués.

Lorsqu'ils sont déplacés ailleurs, le bailleur dispose d'un droit de suite et doit introduire une action en revendication devant le juge des saisies dans les 15 jours suivant leur déplacement.

ADRESSES ET LIENS UTILES

DÉCRET RELATIF AU BAIL D'HABITATION

VOS ADRESSES ET LIENS UTILES	
Vous vous sentez discriminé ou vous êtes témoin d'une discrimination	UNIA (Centre interfédéral pour l'égalité de chances) : Rue Royale 138 - 1000 BRUXELLES numéro gratuit 0800 12 du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h **https://www.unia.be/fr** Pour l'égalité des femmes et des hommes, un institut : Rue Ernest Blerot, 1 - 1070 Bruxelles Tél.: 02/233 44 00 **http://igvm-iefh.belgium.be/fr**
Des informations, une brève consultation ou un premier avis juridique auprès d'un avocat ou d'un service d'aide juridique de première ligne	Consultez la Commission d'aide juridique de votre région : **https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique**
La désignation, sous certaines conditions, d'un avocat via un service d'aide juridique de seconde ligne	Adresses et jours de permanence du bureau d'aide juridique le plus proche : **https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj**
L'adresse de votre justice de paix	Sur le site portail du monde judiciaire : **http://www.juridat.be**
L'adresse du SAMI de votre province	Tapez dans votre moteur de recherche : «**SAMI**» suivi de la Province ou est situé le bien loué
L'application pour faire enregistrer votre bail et votre état des lieux d'entrée	Sur le site portail du Service public fédéral des Finances : **https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent**
L'indexation de votre loyer	Avec le montant du loyer de base, les mois et année de la signature et de l'entrée en vigueur de votre bail : **https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer**
La grille indicative des loyers	Pour avoir une estimation objective du loyer : **https://www.loyerswallonie.be**
Une information générale sur vos droits et devoirs, vos modèles de bail et d'état des lieux, vos lettres-type, …	La page web du département du logement du service public de wallonie (SPW - Logement) : **http://bail.wallonie.be**
Une permanence téléphonique pour vous informer sur votre bail ou connaître les horaires des permanences près de chez vous (Arlon, Charleroi, La Louvière, Liège, Mons, Namur, Nivelles, Tournai, Verviers)	Service Info-Conseils Logement (SPW - Logement) : **tél. : 081/33.23.10** du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h
Une boîte à messages où déposer vos questions sur le bail d'habitation	Infobail (SPW - Logement) : **infobail@spw.wallonie.be**
Le numéro vert du service public de Wallonie	**1718**

DÉCRET RELATIF AU BAIL D'HABITATION

(Coordination officieuse)

Chapitre Ier – Champ d'application et définitions

Article 1er

§1er. Le présent décret règle une matière visée à l'article 6, §1er, IV, 2°, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980. Il s'applique aux baux d'habitation définis à l'article 2, 1°.

Art. 2

Au sens du présent décret, on entend par :

1° le bail d'habitation ci-dessous nommé « bail » : le bail relatif à logement ou une habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci **[applicable au 1er septembre 2019]** destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du tourisme;

2° bail de colocation : la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. L'habitation prise en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires;

3° le colocataire : le preneur partie au bail de colocation. Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent être colocataires entre eux. Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins former un des preneurs dans un bail de colocation;

4° le pacte de colocation : la convention conclue entre les colocataires qui fixe leurs droits et devoirs réciproques;

5° le bail étudiant : le bail d'habitation relatif à la location d'un bien, par ou pour le compte d'un étudiant, dans le cadre de l'accomplissement de ses études et aux conditions du chapitre 5;

6° l'étudiant : la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, pour autant qu'il apporte la preuve de son inscription régulière dans les formes et délais fixés par l'article 79, §2;

7° les études dans un établissement d'enseignement secondaire : les études dispensées au sein d'établissements d'enseignement secondaire, organisées ou subventionnées sous la forme d'un enseignement ordinaire ou spécialisé au sens du décret du 24 juillet 1997 définissant les missions prioritaires de l'enseignement fondamental et de l'enseignement secondaire et organisant les structures propres à les atteindre;

8° les études dans un établissement d'enseignement supérieur : les études de premier, deuxième ou troisième cycle dispensées au sein des établissements d'enseignement supérieur visés dans les articles 10 à 13 du décret du 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études.

Chapitre II – Dispositions générales relatives aux baux d'habitation

Section 1 - Éléments essentiels du contrat de bail

Art. 3

[Cet article s'applique à tout bail conclu ou renouvelé à partir du 1er septembre 2018]

§1er. Tout bail est établi par écrit.

Cet écrit contient à tout le moins :

1° l'identité de toutes les parties contractantes, à savoir :

a) pour les personnes physiques, leurs nom et deux premiers prénoms, leurs domicile, date et lieu de naissance;

b) pour les personnes morales, leur dénomination sociale et leur numéro d'entreprise visé à l'article III, 17°, du Code de droit économique; à défaut de s'être vu attribuer le numéro d'identification précité, celui-ci est remplacé par le siège social;

2° la date de prise en cours;

3° la durée du bail;

4° le type de bail;

5° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif;

6° le montant du loyer hors charge;

7° le montant et la nature des charges communes éventuelles;

8° le montant et la nature des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire;

9° l'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles;

10° dans le cas d'immeubles à habitations multiples, si le montant des charges n'est pas forfaitaires, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée;

11° la mention de l'existence de compteurs individuels ou collectifs;

12° la date du dernier certificat PEB lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Concernant le 1°, b), lorsqu'une partie à un tel acte ne s'est pas encore vu attribuer de numéro d'entreprise, elle le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

La partie qui manque à son obligation d'identification par le numéro visé à l'alinéa 2, supporte toutes les conséquences de l'absence d'enregistrement du bail.

§2. Le Gouvernement rédige une annexe pour chaque type de baux, contenant une explication synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

– les dispositions en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative;

– les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement;

– la durée du bail;

– les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges;

– les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant;

– les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige. Cette annexe est obligatoirement jointe au contrat de bail.

§3. La partie contractante la plus diligente peut, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par envoi recommandé ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie, par voie procédurale s'il y échet, à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1er et requérir si besoin que le jugement vaille bail écrit.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.

§4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de contrat de bail à valeur indicative.

§5. Les §§1er et 3 sont impératifs.

Art. 4

Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Section 2 - Communication publique

Art. 5

§1er. Sans préjudice de l'article 34, §4, et 36, du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments et des sanctions qui sont attachées à la violation de ces dispositions, toute communication publique ou officielle de mise en location contient à tout le moins :

1° le montant du loyer hors charges;

2° le caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles;

3° le montant et la nature des charges communes éventuelles;

4° le montant et la nature des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire.

§2. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire des obligations visées au paragraphe 1er peut entraîner le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Les communes, en tant qu'autorité décentralisée, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés aux articles 6, 7, 20, 21, §§1er et 3, 25, 26, §§1er et 3, 27 alinéas 1er et 4, 30, 31, 33 alinéa 1er, 43 et 44 de la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales.

Section 3 - Droits et obligations du bailleur

Art. 6

Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination, au sens du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

1° nom et prénom du ou des candidats preneurs;

2° un moyen de communication avec le candidat;

3° l'adresse du candidat;

4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;

5° la composition de ménage;

6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;

7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;

8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

L'alinéa 3 s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions définies dans le Code wallon de l'habitation durable.

Cet article est d'ordre public.

Art. 7

Le bailleur :

1° délivre au preneur la chose louée en bon état de réparations de toute espèce;

2° entretient cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée et y fait toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives;

3° en fait jouir paisiblement le preneur;

4° ne change pas la forme de la chose louée.

Art. 8

Les réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure sont à charge du bailleur.

Le Gouvernement arrête une liste non limitative des réparations locatives.

Art. 9

§1er. Sauf dans l'hypothèse d'un bail à rénovation, l'habitation louée répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du Code wallon de l'habitation durable.

§2. Si l'habitation louée ne répond pas aux exigences élémentaires visées au paragraphe 1er, et si le bailleur, préalablement mis en demeure, n'exécute pas les travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité, le preneur, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, peut soit exiger l'exécution de ces travaux, soit demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

Art. 10

Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 11

Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, demander la résolution du bail.

Art. 12

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 13

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Section 4 - Droits et obligations du preneur

Art. 14

Le preneur :

1° use de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2° paye le prix du bail aux termes et délais convenus.

Art. 15

Le preneur est tenu des réparations locatives ou de menu entretien. On entend par réparations locatives ou de menu entretien les réparations de minimes importances et dues à l'utilisation normale des lieux par le preneur.

Art. 16

Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 17

§1er. Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

§2. La responsabilité du preneur visée au paragraphe 1er est couverte par une assurance.

Sauf si les parties en conviennent autrement, le preneur contracte cette assurance préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

[Ce §2 s'applique à tout bail conclu ou renouvelé à partir du 1er septembre 2018]

Art. 18

Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de son habitation ou de ses sous-locataires.

Art. 19

En cas de résolution par la faute du preneur, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 20

Le défaut du preneur de garnir le bien d'habitation de meubles en suffisance constitue une cause de résolution fautive du bail, à moins qu'il donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 21

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin ou si des travaux économiseurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement sont réalisés aux conditions fixées par celui-ci, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Si ces réparations ou ces travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations ou les travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 22

Si le preneur a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, il a droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au bailleur.

Art. 23

Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Section 5 - Frais et charges imposés aux preneurs

Art. 24

§1er. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils correspondent à des dépenses réelles.Ces frais et charges sont mentionnés dans un compte distinct.

L'ensemble des documents établissant ces dépenses, reprenant les rubriques et les calculs détaillés (formules, quotités…), sont produits.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1er sont nulles.

Art. 25

§1er. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application du présent décret ou du contrat de bail, lui sont remboursées à sa demande.

Celle-ci est adressée au bailleur par envoi recommandé.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des 5 ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273 du Code civil.

§2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1er sont nulles.

Section 6 - Indexation

Art. 26

§1er. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice santé tel que défini à l'article 2 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du preneur par le bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de base est l'indice santé du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

§2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

Section 7 - État des lieux

Art. 27

§1er. Les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les lieux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit et sera également soumis à enregistrement.

Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

À défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite dans les 15 jours suivants l'expiration du délai d'un mois désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§2. Sauf convention contraire, l'état des lieux d'entrée comporte au minimum :

1° la date du constat;

2° l'identité et la qualité du ou des auteurs des constatations;

3° les références du bail : coordonnées des parties, adresse du bien, date de début du bail;

4° une note générale reprenant un aperçu rapide de l'état du bien, des matériaux et des équipements ainsi que l'état général d'entretien et de propreté des pièces;

5° la description de l'état apparent, des éventuels dégâts et état de propreté de chaque pièce;

6° l'état et le fonctionnement apparent des équipements présents;

7° le relevé des documents d'entretien des équipements et de leur date d'exécution;

8° le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes;

9° la consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au preneur;

10° l'existence et la localisation des équipements en matière de sécurité visés à l'article 4bis du Code wallon de l'habitation durable;

11° les signatures précédées de la mention « lu et approuvé » des parties présentes ou de leur mandataire;

12° la signature du ou des auteurs chargés des constatations.

§3. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux d'entrée ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

À défaut d'accord, la procédure prévue au paragraphe 1er est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§4. Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

§5. Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie comporte au minimum :

1° la date des constatations;

2° l'identité et la qualité du ou des auteurs des constatations;

3° la désignation du bien objet de l'expertise;

4° les références à la date du bail, à la date du procès-verbal d'état des lieux locatif, à la durée d'occupation des lieux et à tout avenant;

5° la référence à l'éventuel établissement des constatations matérielles des manquements et dégâts imputables au preneur;

6° le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes;

7° la consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au preneur;

8° les éventuelles observations relatives à des éléments ou documents restant à remettre;

9° le lieu et la date de signature;

10° les signatures précédées de la mention « lu et approuvé » des parties présentes ou de leur mandataire;

11° la ou les signatures du ou des auteurs des constatations.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

À défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant la date de remise des clés désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§6. Les paragraphes 1er et 3 sont impératifs.

Art. 28

§1er. S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Section 8 - Modalités d'exécution et de fin de bail

Art. 29

Sans préjudice de l'article 39, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois.

Art. 30

Le congé peut être notifié soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit par remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception.

Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Art. 31

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 32

Si à l'expiration du bail conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée.

Art. 33

Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 34

Sauf stipulation contraire, dans le cas de l'article 32, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit.

Art. 35

Le contrat de louage se résilie par la perte de la chose louée et est résolu par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Art. 36

Le contrat de louage n'est point résilié par la mort du bailleur.

Art. 37

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Art. 38

Le bail des meubles fournis pour garnir un bien d'habitation

est censé fait pour la durée ordinaire des baux d'un bien d'habitation selon l'usage des lieux.

Art. 39

Le bail d'une habitation meublée est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an, au mois, s'il a été fait à tant par mois, au jour, s'il a été fait à tant par jour.

Section 9 - Transmission de l'habitation louée

Art. 40

Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le preneur qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que soit réservé ce droit au bailleur ou à l'acquéreur par le contrat de bail.

Art. 41

S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le preneur, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu de l'indemniser d'un montant égal au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant le présent décret ou le contrat de bail est accordé entre le congé et la sortie.

Art. 42

L'acquéreur qui veut user de la faculté, réservée par le bail, d'expulser le preneur en cas de vente, est, en outre, tenu de l'en avertir dans les délais prévus par le présent décret ou le contrat de bail.

Art. 43

Les preneurs ne peuvent être expulsés tant qu'ils n'ont pas reçus les dommages et intérêts prévus à l'article 41, soit du bailleur ou, à défaut, du nouvel acquéreur.

Art. 44

Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucun dommages et intérêts.

Art. 45

L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

Section 10 - Décès du preneur

Art. 46

§1er. Sans préjudice de l'article 55, §8, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur sans préavis ni indemnité.

§2. Toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès du preneur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le jour du décès du preneur pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail.

Le bailleur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le lendemain de la notification visée à l'alinéa 1er, pour notifier à son auteur son opposition à la reprise du bail pour de justes motifs.

À défaut d'opposition du bailleur dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est repris par la personne visée à l'alinéa 1er dans les mêmes conditions que celles qui préexistaient au décès du preneur.

§3. Si l'habitation est inoccupée, vide de tout bien au décès du preneur, le bailleur peut le faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. Dans cette hypothèse, par dérogation au §1er, le bail est résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée et toujours garnie des biens du preneur décédé, le bailleur le fait constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. L'huissier réalise un inventaire des biens présents dans l'habitation. À l'issue du délai visé au §1er, le bailleur en dispose en bon père de famille à charge des ayants droit du preneur décédé.

§4. Le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, sur requête unilatérale introduite auprès du juge compétent.

Section 11 - Sous-location

Art. 47

La sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Toutefois, lorsque le preneur est un opérateur immobilier au sens du Code wallon de l'habitation durable, une association sans but lucratif ou une fondation d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ou une Société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien dans sa totalité à une ou plusieurs personnes physiques à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. Le bailleur est informé dès la signature du contrat.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur notifie par envoi recommandé une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Sans préjudice de l'alinéa 4, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il donne au sous-locataire, dans les huit jours suivant la notification du congé au bailleur, un congé de trois mois au moins notifié par envoi recommandé, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur. Le preneur paie au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Art. 48

Le sous-locataire n'est tenu envers le bailleur que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des payements faits par anticipation.

Les payements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Section 12 - Cession de bail

Art. 49

Sans préjudice de l'article 46, la cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Section 13 - Du bail à rénovation

Art. 50

Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur.

Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 9 du présent décret à la condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

À la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

Section 14 - Baux des biens des mineurs

Art. 51

L'article 595 du Code civil, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs.

Section 15 - Résolution des conflits

Art. 51/1

[applicable au 1er mars 2019]

§1er. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant à des processus de règlements alternatifs tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

§2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

Chapitre III – Dispositions particulières relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

Section 1 - Champ d'application

Art. 52

§1er. Le présent chapitre s'applique aux baux d'habitation que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Le présent chapitre s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

§2. Le présent chapitre s'applique à la sous-location portant sur le bien d'habitation affecté à la résidence principale en exécution des alinéas 1er et 3, conclue conformément à l'article 58 du présent chapitre, dans les limites prévues à ce même article.

Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par les personnes morales visées à l'article 47, alinéa 3, dans les limites prévues à l'article 60, §2. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions du présent chapitre.

§3. Le présent chapitre n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le bien d'habitation est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§4. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

§5. Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent chapitre sont impératives.

§6. Dans le cadre du présent chapitre, les articles 7, 8, 9, 10 et 15 sont impératifs.

Section 2 - Obligation d'enregistrement du contrat de bail

Art. 53

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Art. 54

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, le délai du congé et l'indemnité visée contractuellement, ou en vertu du présent décret, à la charge du preneur ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur dans les formes prévues à l'article 30, du présent décret, soit demeurée sans effet pendant un mois.

Section 3 - Durée du bail

Art. 55

§1er. Tout bail visé à l'article 52 est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, et par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

À défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§2. Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. À la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

L'occupation des lieux doit commencer dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§3. À l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

1° respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

2° affectent le corps du bien d'habitation occupé par le preneur et;

3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

À la demande du preneur, le bailleur lui communique dans les deux mois à dater de sa demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

À la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§4. À l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa 2.

§6. Par dérogation aux paragraphes 1er à 5, un bail peut être conclu, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il ne peut être prorogé que deux fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement. La durée totale de location ne peut toutefois excéder trois ans. L'écrit peut consister en un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle du bail initial prorogeant le bail.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Lorsque le bail a été conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, le congé est réputé notifié par la signature du bail ou sa prorogation.

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Dans ce cas, le bailleur a droit à une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail qu'après la première année de location, et aux conditions prévues au paragraphe 2, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

À défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Il est dès lors régi par les paragraphes 1er à 5 du présent article. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'application des articles 57 et 58.

[Ce §6 s'applique à tout bail conclu ou renouvelé à partir du 1er septembre 2018]

[Pour les baux en cours au 1er septembre 2018 ou conclus ou renouvelés avant le 1er septembre 2018, le §6 se lit ainsi :

Par dérogation au §1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1er à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 57 et 58]

§7. Par dérogation au paragraphe 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail est régi par les dispositions des paragraphes 2 à 5.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, et par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

À défaut d'un congé notifié dans le délai conformément à l'alinéa précédent, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application du paragraphe 4 du présent article par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§8. Par dérogation au paragraphe 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des paragraphes 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.

Section 4 - Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Art. 56

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

À peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par envoi recommandé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 55, §4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

Section 5 - Indexation

Art. 57

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 26 du présent décret.

Si cette adaptation a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été conclu par écrit et, pour un bail portant sur un bien immeuble, que si le bail écrit a été enregistré.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Section 6 - Révision du loyer et des charges

Art. 58

§1e. Sans préjudice de l'article 50, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 9, alinéa 1er.

Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été conclu par écrit et, pour un bail portant sur un bien immeuble, que si le bail écrit a été enregistré.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 55, §8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§2. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1er.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

§3. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

Section 7 - Précompte immobilier

Art. 59

Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

Section 8 - Sous-location

Art. 60

§1er. Le preneur qui a contracté un bail d'habitation qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le présent chapitre, sous réserve des alinéas 4 à 7 de l'article 47.

§2. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 47, alinéa 3, du présent décret, pour les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 4 à 7 de l'article 47 sont applicables à cette sous-location.

Art. 61

La prorogation du bail d'habitation pour circonstances exceptionnelles visée à l'article 56 est interdite dans les situations visées à l'article 47, alinéas 6 et 7.

Section 9 - Garantie

Art. 62

§1er. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 20 du présent décret, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière. Nonobstant la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de

bourse, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. Le livre VII, titre IV, chapitre Ier, du Code de droit économique n'est pas d'application. Le Gouvernement peut modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Gouvernement pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il définit. Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

Le Gouvernement fixe le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

§2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au paragraphe 1er, alinéa 3, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par le paragraphe 1er, alinéa 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§3. Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Section 10 - Transmission de l'habitation louée

Art. 63

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 55, §§2 à 4, du présent décret, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

Section 11 - Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

Art. 64

Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un bien d'habitation, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.

Chapitre IV – Dispositions particulières relatives au bail de colocation

[L'ensemble de ce chapitre s'applique aux baux de colocation conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2018]

Art. 65

Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, les articles 56, 58, §3, 59 et 63 du présent décret s'appliquent au bail de colocation. Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, si, avec l'accord exprès de tous les colocataires et du bailleur, un des colocataires affecte le bien à sa résidence principale, les autres dispositions du chapitre 3 s'appliquent également.

Art. 66

Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail.

Art. 67

Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail, le congé doit être signé par chacun d'entre eux.

Art. 68

Le colocataire qui souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, notifie simultanément au bailleur et à ses colocataires un congé de trois mois.

Après la période de trois mois visée à l'alinéa 1er, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

À défaut d'agrément, le colocataire visé à l'alinéa 1er est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement d'une indemnité, équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires.

Art. 69

Le remplaçant du colocataire qui s'est libéré de ses obligations avant le terme du bail succède à ses droits et obligations pour la durée du bail restante.

À l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties concluent un avenant au bail.

L'obligation d'enregistrement de l'avenant visé à l'alinéa 2 repose sur le nouveau colocataire.

Art. 70

À chaque départ et à chaque arrivée d'un colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant ou sortant et les parties communes.

En cas de départ anticipé d'un colocataire, l'avenant à l'état des lieux est établi à ses frais ou à frais partagés avec son remplaçant s'il est remplacé dans la colocation.

Art. 71

Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

Art. 72

Les colocataires signent un pacte de colocation.

Le pacte de colocation est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de colocataires.

À l'arrivée de tout nouveau colocataire, un avenant au pacte de colocation est conclu.

Le pacte fixe à tout le moins :

1° la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail;

2° la répartition des charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles entre colocataires;

3° l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire;

4° les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement relatifs aux charges;

5° les modalités de conclusion des contrats d'assurance relatifs au bien loué;

6° les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire;

7° les conditions de constitution et de libération de la garantie locative;

8° les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Art. 73

Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 74

Les dispositions contenues aux articles 65 à 73 du présent décret sont impératives.

Art. 75

Le Gouvernement arrête un modèle-type indicatif de pacte de colocation.

Chapitre V – Dispositions particulières relatives au bail étudiant

[L'ensemble de ce chapitre s'applique aux baux étudiant conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2018]

Art. 76

Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, les articles 58, §3, et 63 du présent décret s'appliquent au bail étudiant.

Art. 77

Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, si l'étudiant, avec l'accord exprès du bailleur, et avec l'accord du preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, affecte le bien à sa résidence principale, les autres dispositions du chapitre 3 du présent décret s'appliquent également, à l'exception des articles 55 et 60.

Art. 78

Le Gouvernement peut créer et fixer les conditions et les modalités d'octroi d'un label « logement étudiant de qualité ».

Art. 79

§1er. Lors de la signature du bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 80, l'étudiant communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou, à défaut, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande.

À défaut pour l'étudiant de produire un des documents visés à l'alinéa 1er, le bail est régi par les dispositions du chapitre 2 du présent décret.

§2. Au plus tard dans les trois mois de son entrée dans les lieux loués ou dans les trois mois qui suivent la prorogation du bail prévue à l'article 80, l'étudiant apporte la preuve de sa qualité en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Avant l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, sur demande motivée, peut solliciter auprès du bailleur une prorogation de ce délai pour une même durée.

À défaut pour l'étudiant de produire la preuve visée à l'alinéa 1er, le bail est régi par les dispositions du chapitre 2 du présent décret.

Art. 80

Sauf si les parties ont convenu d'une durée inférieure, le bail étudiant est réputé conclu pour une durée d'un an.

Il prend fin à l'expiration du terme convenu ou réputé moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre partie. Au terme de la durée d'un an, si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation.

Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à un an, à défaut d'un congé notifié par l'une ou l'autre des parties et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de moins d'un an est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

Art. 81

§1er. Le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyer au bailleur.

Ce préavis ne peut toutefois être donné après le 15 mars.

L'indemnité n'est pas due si :

1° soit dans le mois suivant la notification de son congé, l'étudiant communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement;

2° soit, après accord écrit du bailleur sur une cession de bail et sur le remplaçant proposé par l'étudiant, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut être refusé par le bailleur que pour de justes motifs;

3° soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée. L'alinéa 2 du paragraphe 1er du présent article n'est pas d'application en l'espèce.

§2. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Art. 82

§1er. Avec l'accord explicite ou présumé du bailleur, l'étudiant amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant amené à être éloigné, peut sous-louer son habitation. L'accord du bailleur sur la sous-location est présumé si, dans les deux mois suivant la notification par envoi recommandé faite au bailleur du projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant un éloignement du lieu d'accomplissement des études pendant une durée supérieure à un mois dans le cadre de l'accomplissement des études, le bailleur n'a pas manifesté son refus. L'étudiant apporte la preuve qu'il est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études.

Le bien loué par ou pour le compte d'un étudiant ne peut être sous-loué que par ou pour le compte d'un étudiant.

Les droits et obligations de l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le présent chapitre, sous réserve des dispositions du paragraphe 2.

§2. La durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal restant à courir.

L'étudiant informe préalablement le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

Lorsque l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, met fin anticipativement au bail principal, il donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire.

§3. L'étudiant et, le cas échéant, le preneur répondent seuls vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Art. 83

Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 84

Sauf si elles en disposent autrement, les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Chapitre VI - Du bail glissant

Art. 85

§1er. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 1, 38°, du Code wallon de l'habitation durable.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant, ci-après dénommée « personne morale » ainsi qu'un modèle de bail glissant type.

§2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre contient, outre les mentions figurant à l'article 3 :

1° l'identité du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué;

2° 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.

Art. 86

§1er. Une personne morale peut, avec l'accord exprès 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 assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un preneur principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le preneur principal et direct du bailleur. La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 87 et 88.

Par dérogation à l'article 49, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale. 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 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.

Art. 87

§1er. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 86, §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 preneur direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé.

Art. 88

§1er. Les personnes morales 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 88, §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 peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints.

Chapitre VII – Grille indicative des loyers

Art. 89

§1er. Le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers à laquelle peuvent recourir les parties.

§2. Les loyers indicatifs sont fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement.

Ces catégories d'habitation sont déterminées en fonction des caractéristiques relatives au type d'habitat, au nombre de pièces principales, à leurs attributs au sens de l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et à l'année de construction ou de grosses rénovations.

Les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

Les loyers indicatifs tiennent également compte des caractéristiques de confort lorsque celles-ci sont déterminantes statistiquement à partir des niveaux de loyers constatés sur le marché locatif.

Le Gouvernement prévoit que les loyers indicatifs peuvent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.

§3. La grille indicative des loyers est adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitations mis en location sur l'ensemble de la Wallonie.

Sont exclus de l'échantillon :

– les logements d'utilité publique;

– les habitations atypiques ou dites insolites par rapport au parc immobilier résidentiel;

– les habitations disposant d'un bail de colocation en vertu du chapitre 4 du présent décret;

– les habitations disposant d'un bail étudiant en vertu du chapitre 5 du présent décret;

– les habitations dont la durée effective d'occupation dans les lieux loués par les preneurs est supérieure à neuf ans.

Au regard des usages et des bonnes pratiques qui s'appliquent en matière statistique, le Gouvernement valide les prescriptions méthodologiques concernant la définition des objectifs de la collecte de données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données.

§4. Le Gouvernement met la grille indicative des loyers à disposition du public. Il en arrête les règles de publication telles que les explications pédagogiques sur son utilisa-

tion, son champ d'application, les informations sur le calcul d'éventuelles majorations ou minorations du loyer.

Chapitre VIII – Disposition modificative

Art. 90

§1. Dans l'article 1344ter, §1er, du Code judiciaire, les mots « à la section II » sont remplacés par les mots « au Chapitre 3 du décret relatif au bail d'habitation ».

§2. Dans les articles 1er, 38°, 85 et 94 du Code wallon de l'habitation durable, les mots « Code civil » sont chaque fois remplacés par les mots « Décret relatif au bail d'habitation ».

Chapitre IX – Disposition transitoire

Art. 91

A l'exception des articles 3, 17, §2, 55, §6, et des chapitres IV et V qui ne sont applicables qu'aux baux conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret, les dispositions du décret s'appliquent aux contrats conclus avant son entrée en vigueur.

Pour les baux en cours au 1er avril 2016, la formule d'indexation des loyers est jusqu'à leur prochaine date anniversaire qui suit la date du 31 mars 2018 : loyer de base multiplié par l'indice à la date anniversaire précédent et divisé par l'indice de départ

Chapitre X – Disposition abrogatoire

Art. 92

§1er. La section I du Chapitre II du Titre VIII, du Livre III du Code civil est abrogée pour ce qui relève du bail d'habitation.

§2. La section II du Chapitre II du Titre VIII du Code civil introduite par la loi du 20 février 1991 est abrogée.

§3. Dans le libellé du Chapitre VII du Titre II du Code wallon de l'habitation durable, les mots « Du bail glissant et de l'habitat solidaire » sont remplacés par les mots « De l'habitat solidaire ».

L'article 85septies est abrogé.

Chapitre XI – Habilitation du Gouvernement en vue d'une codification

Art. 93

Le Gouvernement peut codifier les dispositions du Code wallon de l'habitation durable du 29 octobre 1998 et les dispositions du présent décret, en tenant compte des modifications expresses ou implicites que ces dispositions auraient subies au moment où la codification sera établie.

À cette fin, le Gouvernement peut :

1° modifier l'ordre, la numérotation et, en général, la présentation des dispositions à codifier;

2° modifier les références qui sont contenues dans les dispositions à codifier en vue de les mettre en concordance avec la numérotation nouvelle;

3° modifier la rédaction des dispositions à codifier en vue d'assurer leur concordance et d'en unifier la terminologie sans qu'il puisse être porté atteinte aux principes inscrits dans ces dispositions.

La codification portera l'intitulé suivant : « Code wallon de l'habitation durable ».

Elle entrera en vigueur à la date de sa confirmation par décret.

Chapitre XII – Disposition finale

Art. 94

Le présent décret entre en vigueur en date du 1er septembre 2018

NOTES :

Wallonie logement SPW

Éditeur responsable :

Annick FOURMEAUX, Directrice générale
Service public de Wallonie territoire logement patrimoine énergie
Rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 Namur (Jambes)

Mars 2021

EDIWALL