

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
INTRODUCTION.....	6
01 CONCEPTS GÉNÉRAUX.....	7
1 Bail.....	7
2 Contrat.....	7
3 Cadre juridique.....	7
4 Divers types de contrat de bail.....	8
4.1 Bail de droit commun.....	8
4.2 Bail de résidence principale.....	8
4.3 Bail étudiant.....	8
4.4 Bail de colocation.....	9
4.5 Bail glissant.....	9
5 Résidence principale / domicile.....	10
5.1 Résidence principale.....	10
5.2 Domicile.....	10
5.3 Particularité du « kot » étudiant.....	10
02 LOUER UN IMMEUBLE	11
1 Contrat de bail.....	11
1.1 Oral ou écrit ?.....	11
Ancien régime.....	11
Nouveau régime.....	11
1.2 Un mineur peut-il conclure un contrat de bail ?.....	11
2 Contenu du bail.....	12
2.1 Mentions du contrat de bail écrit.....	12
Ancien régime.....	12
Nouveau régime.....	13
2.2 Emporter le contrat pour l'examiner ?.....	13
2.3 Animaux domestiques : « Interdit d'interdire » ?.....	14
2.4 Règlement d'ordre intérieur.....	14
Quid des visites du propriétaire ?.....	14
Quid des visites de tiers dans le logement loué ?.....	15
3 Enregistrement du bail.....	15
3.1 Pourquoi enregistrer un bail ?.....	15
3.2 Où, quand et comment enregistrer le bail ?.....	15
3.3 Combien coûte l'enregistrement d'un bail ?.....	16
3.4 Quid si le bail n'a pas été enregistré ?.....	16
4 Durée de la location.....	16
4.1 Focus sur la location d'un « kot ».....	17
Ancien régime.....	17
Nouveau régime.....	17
4.2 Cas particulier : la résidence principale de l'étudiant.....	18
5 Calcul du loyer et des charges locatives.....	19
5.1 Loyer.....	19
Fixation du loyer.....	19
Révision du loyer.....	19
Indexation du loyer.....	19
5.2 Charges locatives.....	20
Qu'entend-on par charges ?.....	20
Comment les charges locatives sont-elles fixées ?.....	21
6 Garantie locative.....	22
6.1 Montant de la garantie locative.....	22
6.2 Constitution de la garantie locative.....	22
Pour le bail de résidence principale.....	22
Pour les autres types de bail.....	23
6.3 Récupération de la garantie locative.....	23
7 État des lieux.....	24

7.1	État des lieux d'entrée	24
	L'état des lieux d'entrée est-il obligatoire ?	24
	Quand établir un état des lieux d'entrée ?	24
	Qui peut établir un état des lieux d'entrée ?	24
	À quoi être attentif ?	25
7.2	État des lieux de sortie	25
	L'état des lieux de sortie est-il obligatoire ?	25
	Quand établir un état des lieux de sortie ?	25
	Qui peut établir un état des lieux de sortie ?	25
	Quid en cas de désaccord ?	25
8	Obligations des parties	26
8.1	Obligations du locataire	26
	Obligations générales	26
	Obligations spécifiques au bail étudiant	26
8.2	Obligations du propriétaire	27
	Obligations générales	27
	Certificat de performance énergétique	27
8.3	Qui est responsable en cas d'incendie ?	28
9	Sécurité, salubrité et habitabilité	30
9.1	Législation fédérale	30
	Pièce privée minimale	30
	Lézardes, fissures, champignons	31
	Humidité	31
	Éclairage	31
	Aération	31
	Équipement minimum	31
9.2	En Région wallonne	32
	Logements visés	32
	Conditions à respecter	33
	Obtention du permis	33
9.3	Que faire en cas de logement insalubre ?	33
	Divers moyens d'action	33
	Enquête du Service public de Wallonie (SPW)	34
	Résultats de l'enquête et conséquences	34
10	La cession et la sous-location	36
10.1	Cession	36
10.2	Sous-location	36
	Conditions	36
	Particularité du bail étudiant	37
11	Fin du bail	37
11.1	Résiliation à terme	38
	Bail de résidence principale	38
	Bail étudiant	38
11.2	Résiliation anticipée	38
	Ancien régime	39
	Nouveau régime	39
11.3	En cas de manquement aux obligations	41
11.4	Formalités de fin de bail	41
	Préavis	41
	Visites en fin de bail	41
11.5	Obligations du locataire en fin de bail	42
	Rendre les lieux en bon état et payer les éventuels dégâts	42
	Clôturer les comptes de consommation et de charges	42
	Remettre les clés	42
12	Expulsion	42
12.1	Introduction de la procédure	43
12.2	Jugement d'expulsion et signification	43
12.3	Délai d'un mois avant l'expulsion	43
12.4	Expulsion et frais qui y sont liés	44
03	COLOCATION	45
1	D'un point de vue légal	45
2	Cas n° 1 : le colocataire qui est partie prenante au contrat	46
2.1	Un seul contrat de bail	46
	Ancien régime	46
	Nouveau régime	46

2.2	Combien de colocataires ?	46
2.3	Spécificités du bail de colocation	47
	Pacte de colocation	47
	Principe de solidarité	47
	Mettre fin ou sortir de la colocation	48
2.4	En cas de litiges	49
	Ancien régime	49
	Nouveau régime	49
3	Cas n° 2 : le colocataire qui n'a pas signé de contrat	49
3.1	Sous-location	49
3.2	Pacte de colocation	49
4	Conséquences de la colocation	50
04	FAIRE VALOIR SES DROITS	51
1	Procédure extrajudiciaire	51
1.1	Arrangement à l'amiable	51
1.2	Conciliation	51
2	Procédure judiciaire	52
2.1	Devant le juge de paix	52
2.2	Aide juridique	52
	Une aide juridique de première ligne	52
	Une aide juridique de deuxième ligne	53
2.3	Assistance judiciaire	54
	GLOSSAIRE	55
	SOURCES JURIDIQUES	56
	ANNEXES	60
	CLAUSE DE DROIT D'AUTEUR	66
	CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ	66