

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.....	9
5.1 Résidence principale.....	9
5.2 Domicile.....	10
5.3 Particularité du « kot » étudiant.....	10
02 LOUER UN BIEN.....	11
1 Contrat de bail.....	11
1.1 Type de bien.....	11
1.2 Oral ou écrit ?.....	11
Ancien régime.....	11
Nouveau régime.....	11
1.3 Un mineur peut-il conclure un contrat de bail ?.....	12
1.4 Lutte contre la discrimination.....	12
2 Contenu du bail.....	12
2.1 Mentions du contrat de bail écrit.....	12
Ancien régime.....	13
Nouveau régime.....	13
2.2 Emporter le contrat pour l'examiner ?.....	14
2.3 Animaux domestiques : « Interdit d'interdire » ?.....	14
2.4 Règlement d'ordre intérieur.....	15
Quid des visites du propriétaire ?.....	15
Quid des visites de tiers dans le logement loué ?.....	16
3 Enregistrement du bail.....	16
3.1 Pourquoi enregistrer un bail ?.....	16
3.2 Où, quand et comment enregistrer le bail ?.....	16
3.3 Combien coûte l'enregistrement d'un bail ?.....	17
3.4 Quid si le bail n'a pas été enregistré ?.....	17
4 Durée de la location.....	17
4.1 Focus sur la location d'un « kot ».....	17
Ancien régime.....	17
Nouveau régime.....	18
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.....	20
5.2 Charges locatives.....	21
Qu'entend-on par charges ?.....	21
Comment les charges locatives sont-elles fixées ?.....	22
6 Garantie locative.....	23
6.1 Montant de la garantie locative.....	23
6.2 Constitution de la garantie locative.....	23
Pour le bail de résidence principale.....	23
Pour les autres types de bail.....	24
6.3 Récupération de la garantie locative.....	24

7	État des lieux.....	24
7.1	État des lieux d'entrée.....	25
	L'état des lieux d'entrée est-il obligatoire ?	25
	Quand établir un état des lieux d'entrée ?	25
	Qui peut établir un état des lieux d'entrée ?	25
	À quoi être attentif ?.....	26
7.2	État des lieux de sortie.....	26
	L'état des lieux de sortie est-il obligatoire ?.....	26
	Quand établir un état des lieux de sortie ?.....	26
	Qui peut établir un état des lieux de sortie ?.....	26
	Quid en cas de désaccord ?	26
8	Obligations des parties.....	27
8.1	Obligations du locataire.....	27
	Obligations générales.....	27
	Obligations spécifiques au bail étudiant.....	27
8.2	Obligations du propriétaire.....	28
	Obligations générales.....	28
	Certificat de performance énergétique.....	28
8.3	Qui est responsable en cas d'incendie ?.....	29
9	Sécurité, salubrité et habitabilité.....	30
9.1	Législation fédérale.....	31
	Pièce privée minimale.....	31
	Lézardes, fissures, champignons.....	31
	Humidité.....	31
	Éclairage.....	32
	Aération.....	32
	Équipement minimum.....	32
9.2	En Région wallonne.....	33
	Logements visés.....	33
	Conditions à respecter.....	33
	Obtention du permis.....	34
9.3	Que faire en cas de logement insalubre ?.....	34
	Divers moyens d'action.....	34
	Enquête du Service public de Wallonie (SPW).....	35
	Résultats de l'enquête et conséquences.....	35
10	La cession et la sous-location.....	36
10.1	Cession.....	36
10.2	Sous-location.....	37
	Conditions.....	37
	Particularité du bail étudiant.....	38
11	Fin du bail.....	38
11.1	Résiliation à terme.....	38
	Bail de résidence principale.....	38
	Bail étudiant.....	39
11.2	Résiliation anticipée.....	39
	Ancien régime.....	39
	Nouveau régime.....	40
11.3	En cas de manquement aux obligations.....	41
11.4	Formalités de fin de bail.....	42
	Préavis.....	42
	Visites en fin de bail.....	42
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.....	43
	Remettre les clés.....	43
12	Expulsion.....	43
12.1	Introduction de la procédure.....	43
12.2	Jugement d'expulsion et signification.....	44
12.3	Délai d'un mois avant l'expulsion.....	44
12.4	Expulsion et frais qui y sont liés.....	44
03	COLOCATION.....	46
1	D'un point de vue légal.....	46
2	Cas n° 1 : le colocataire qui est partie prenante au contrat.....	46
2.1	Un seul contrat de bail.....	46
	Ancien régime.....	47

Nouveau régime.....	47
2.2 Combien de colocataires ?.....	47
2.3 Spécificités du bail de colocation.....	47
Pacte de colocation.....	47
Principe de solidarité.....	48
Mettre fin ou sortir de la colocation.....	48
2.4 En cas de litiges.....	49
Ancien régime.....	49
Nouveau régime.....	50
3 Cas n° 2 : le colocataire qui n'a pas signé de contrat.....	50
3.1 Sous-location.....	50
3.2 Pacte de colocation.....	50
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
1.3 Médiation.....	52
2 Procédure judiciaire.....	52
2.1 Devant le juge de paix.....	52
2.2 Aide juridique.....	53
Une aide juridique de première ligne.....	53
Une aide juridique de deuxième ligne.....	53
2.3 Assistance judiciaire.....	54
GLOSSAIRE.....	55
SOURCES JURIDIQUES.....	56
ANNEXES.....	60
1 Modèle de contrat de bail étudiant conclu ou renouvelé à partir du 1 ^{er} septembre 2018.....	60
2 Schéma transversal sur la résiliation à terme et anticipée.....	65
CLAUDE DE DROIT D'AUTEUR.....	66
CLAUDE DE NON-RESPONSABILITÉ	66