

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
INTRODUCTION	7
01 CONCEPTS GÉNÉRAUX.....	8
1 Bail	8
2 Contrat.....	8
3 Cadre juridique	8
4 Divers types de contrat de bail	9
4.1 Bail de droit commun.....	9
4.2 Bail de résidence principale	9
4.3 Bail étudiant.....	9
4.4 Bail de colocation.....	10
4.5 Bail glissant	10
5 Résidence principale / domicile	10
5.1 Résidence principale	10
5.2 Domicile	11
5.3 Particularité du « kot » étudiant	11
02 REGLES COMMUNES AUX BAUX D'HABITATION	12
1 Type de bien	12
2 Contrat de bail	12
2.1 Oral ou écrit ?	12
Ancien régime	12
Nouveau régime.....	13
2.2 Mentions du contrat de bail écrit.....	13
Ancien régime	13
Nouveau régime.....	14
2.3 Annexes au contrat	14
2.4 Emporter le contrat pour l'examiner ?.....	15
2.5 Un mineur peut-il conclure un contrat de bail ?	15
3 Obligations des parties	15
3.1 Obligations du locataire	15
3.2 Obligations du propriétaire	16
Obligations générales.....	16
Certificat de performance énergétique	16
4 Répartition des travaux d'entretien.....	17
4.1 Par le propriétaire.....	17
4.2 Par le locataire	17
L'entretien du bien	18
Réparations locatives	18
5 Loyer	18
5.1 Fixation du loyer	18
Principe	18
Calculateur de loyer	18
Diminution du loyer selon la situation familiale	18
5.2 Révision du loyer.....	19
5.3 Indexation du loyer	20
Quand l'indexation peut-elle avoir lieu ?	20
Formule de calcul.....	20
Règles particulières applicables au bail de résidence principale	20
Prescription.....	21
6 Charges locatives	21
6.1 Qu'entend-on par charges ?.....	21
6.2 Comment les charges locatives sont-elles fixées ?	21
Charges provisionnelles	22
Charges forfaitaires	22
6.3 Révision des charges	22
7 Droit d'information du propriétaire.....	23

8 Animaux domestiques : « Interdit d'interdire » ?	23
9 Enregistrement du bail	24
9.1 Pourquoi enregistrer un bail ?	24
9.2 Où, quand et comment enregistrer le bail ?	24
9.3 Combien coûte l'enregistrement d'un bail ?	24
9.4 Quid si le bail n'a pas été enregistré ?	25
10 Souscription d'une assurance incendie	25
10.1 Ancien régime	25
10.2 Nouveau régime	25
10.3 Un mineur peut-il signer un contrat d'assurance incendie ?	26
10.4 Installation de détecteurs	26
11 Garantie locative	26
11.1 Montant de la garantie locative	27
11.2 Constitution de la garantie locative	27
11.3 Récupération de la garantie locative	27
12 État des lieux	28
12.1 État des lieux d'entrée	28
L'état des lieux d'entrée est-il obligatoire ?	28
Quand établir un état des lieux d'entrée ?	28
Qui peut établir un état des lieux d'entrée ?	28
À quoi être attentif ?	29
12.2 État des lieux de sortie	29
L'état des lieux de sortie est-il obligatoire ?	29
Quand établir un état des lieux de sortie ?	29
Qui peut établir un état des lieux de sortie ?	29
Quid en cas de désaccord ?	29
13 Sécurité, salubrité et habitabilité	30
13.1 Législation fédérale	30
Pièce privée minimale	30
Lézardes, fissures, champignons	31
Humidité	31
Éclairage	31
Aération	31
Équipement minimum	31
13.2 En Région wallonne	32
Logements visés	32
Conditions à respecter	33
Critère de salubrité	33
Obtention du permis	36
13.3 Que faire en cas de logement insalubre ?	36
Divers moyens d'action	36
Enquête du Service public de Wallonie (SPW)	37
Résultats de l'enquête et conséquences	37
14 La cession et la sous-location	39
14.1 Cession	39
14.2 Sous-location	39
Principe	39
Conditions	39
15 Règlement d'ordre intérieur	40
15.1 Quid des visites du propriétaire ?	40
15.2 Quid des visites de tiers dans le logement loué ?	41
16 Fin de bail	41
16.1 Rupture de commun accord	41
16.2 Formalités de fin de bail	41
Préavis	41
Visites en fin de bail	42
16.3 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
17 Expulsion	43
17.1 Introduction de la procédure	43
17.2 Jugement d'expulsion et signification	43

17.3	Délai d'un mois avant l'expulsion.....	43
17.4	Frais liés à l'expulsion.....	44
03	SPECIFICITES DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE	45
1	Garantie locative (règle particulière)	45
1.1	Montant de la garantie locative	45
1.2	Constitution de la garantie locative	46
1.3	Récupération de la garantie locative.....	46
2	Durée du bail	47
3	Résiliation anticipée.....	47
3.1	Ancien régime	47
3.2	Nouveau régime.....	48
4	Résiliation à terme.....	49
4.1	Bail de courte durée.....	49
4.2	Bail de longue durée	49
04	SPECIFICITES DU BAIL DE COLOCATION.....	50
1	Combien de colocataires ?	50
2	Pacte de colocation.....	51
2.1	Principe	51
2.2	Solidarité.....	52
2.3	Quid en cas de litige	52
	Ancien régime	52
	Nouveau régime.....	52
3	Durée du bail	52
4	Résiliation anticipée.....	52
4.1	Ancien régime	53
4.2	Nouveau régime.....	53
	Résiliation anticipée par un colocataire	53
	Résiliation anticipée par tous les colocataire	53
	Résiliation anticipée par le bailleur	54
5	Résiliation à terme.....	54
6	Sous location.....	54
6.1	Principe	54
6.2	Quid d'un pacte de colocation ?	55
7	Quid du bail de colocation de résidence principale ?	55
8	Conséquences du bail de colocation sur les droits sociaux.....	55
8.1	Les différentes situations familiales	55
8.2	Vivre en colocation implique d'être cohabitant ?	56
	Vivre sous le même toit.....	56
	Régler en commun les questions ménagères	56
8.3	Impact du statut de cohabitant sur les droits sociaux.....	57
	Assurance maladie-invalidité	57
	Allocations de chômage et allocations d'insertion professionnelle.....	58
	Revenu d'intégration sociale (ou R.I.S.).....	58
	Allocations familiales.....	59
05	SPECIFICITES DU BAIL ETUDIANT	60
1	Attestation du statut d'étudiant	60
2	Sous-location	60
3	Durée du bail	61
	Ancien régime	61
	Nouveau régime.....	61
4	Résiliation anticipée.....	61
4.1	Ancien régime	62
4.2	Nouveau régime.....	62
5	Résiliation à terme.....	63
	Ancien régime	63
	Nouveau régime.....	63
6	Quid du bail étudiant de résidence principale ?	64
06	RESOLUTION DES CONFLITS.....	65

1	Procédure extrajudiciaire	65
1.1	Arrangement à l'amiable.....	65
1.2	Conciliation	65
1.3	Médiation.....	66
2	Procédure judiciaire.....	66
2.1	Devant le juge de paix.....	66
2.2	Aide juridique.....	67
	Une aide juridique de première ligne.....	67
	Une aide juridique de deuxième ligne.....	67
2.3	Assistance judiciaire	68
3	Organismes PRODIGUANT des conseils aux locataires	68
3.1	Syndicat des locataires.....	69
3.2	Espace wallonie.....	69
3.3	Conflicool	69
	GLOSSAIRE	70
	SOURCES JURIDIQUES.....	71
	ANNEXES.....	75
1	Modèle de contrat de bail étudiant conclu ou renouvelé à partir du 1 ^{er} septembre 2018.....	75
2	Schéma transversal sur la résiliation à terme et anticipée	79
3	Modèle de requête en conciliation en matière de bail	80
	CLAUDE DE DROIT D'AUTEUR.....	81
	CLAUDE DE NON-RESPONSABILITE	82