

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..... | 20 |
| Indexation du loyer..... | 21 |
| 5.2 Charges locatives..... | 22 |
| Qu'entend-on par charges ?..... | 22 |
| Comment les charges locatives sont-elles fixées ?..... | 22 |
| 6 Garantie locative..... | 23 |
| 6.1 Montant de la garantie locative..... | 24 |
| 6.2 Constitution de la garantie locative | 24 |
| Pour le bail de résidence principale..... | 24 |
| Pour les autres types de bail..... | 25 |
| 6.3 Récupération de la garantie locative..... | 25 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 7 | État des lieux..... | 25 |
| 7.1 | État des lieux d'entrée..... | 26 |
| | L'état des lieux d'entrée est-il obligatoire ? | 26 |
| | Quand établir un état des lieux d'entrée ? | 26 |
| | Qui peut établir un état des lieux d'entrée ? | 26 |
| | À quoi être attentif ?..... | 26 |
| 7.2 | État des lieux de sortie..... | 27 |
| | L'état des lieux de sortie est-il obligatoire ?..... | 27 |
| | Quand établir un état des lieux de sortie ?..... | 27 |
| | Qui peut établir un état des lieux de sortie ?..... | 27 |
| | Quid en cas de désaccord ? | 27 |
| 8 | Obligations des parties | 28 |
| 8.1 | Obligations du locataire | 28 |
| | Obligations générales..... | 28 |
| | Obligations spécifiques au bail étudiant..... | 28 |
| 8.2 | Obligations du propriétaire | 29 |
| | Obligations générales..... | 29 |
| | Certificat de performance énergétique..... | 29 |
| 8.3 | Qui est responsable en cas d'incendie ?..... | 30 |
| 9 | Sécurité, salubrité et habitabilité..... | 31 |
| 9.1 | Législation fédérale | 32 |
| | Pièce privée minimale | 32 |
| | Lézardes, fissures, champignons..... | 32 |
| | Humidité..... | 32 |
| | Éclairage | 33 |
| | Aération..... | 33 |
| | Équipement minimum | 33 |
| 9.2 | En Région wallonne..... | 34 |
| | Logements visés | 34 |
| | Conditions à respecter..... | 34 |
| | Obtention du permis | 35 |
| 9.3 | Que faire en cas de logement insalubre ?..... | 35 |
| | Divers moyens d'action..... | 35 |
| | Enquête du Service public de Wallonie (SPW)..... | 36 |
| | Résultats de l'enquête et conséquences..... | 36 |
| 10 | La cession et la sous-location | 37 |
| 10.1 | Cession..... | 37 |
| 10.2 | Sous-location | 38 |
| | Conditions | 38 |
| | Particularité du bail étudiant..... | 39 |
| 11 | Fin du bail..... | 39 |
| 11.1 | Résiliation à terme..... | 39 |
| | Bail de résidence principale..... | 39 |
| | Bail étudiant..... | 40 |
| 11.2 | Résiliation anticipée..... | 40 |
| | Ancien régime..... | 40 |
| | Nouveau régime..... | 41 |
| 11.3 | En cas de manquement aux obligations..... | 43 |
| 11.4 | Formalités de fin de bail | 43 |
| | Préavis..... | 43 |
| | Visites en fin de bail | 43 |
| 11.3 | Obligations du locataire en fin de bail | 43 |
| | Rendre les lieux en bon état et payer les éventuels dégâts | 43 |
| | Clôturer les comptes de consommation et de charges..... | 44 |
| | Remettre les clés..... | 44 |
| 12 | Expulsion..... | 44 |
| 12.1 | Introduction de la procédure | 44 |
| 12.2 | Jugement d'expulsion et signification | 45 |
| 12.3 | Délai d'un mois avant l'expulsion | 45 |
| 12.4 | Expulsion et frais qui y sont liés | 45 |
| 03 | COLOCATION | 47 |
| 1 | D'un point de vue légal | 47 |
| 2 | Cas n° 1 : le colocataire qui est partie prenante au contrat | 47 |
| 2.1 | Un seul contrat de bail..... | 47 |
| | Ancien régime..... | 48 |

| | |
|--|-----------|
| Nouveau régime..... | 48 |
| 2.2 Combien de colocataires ?..... | 48 |
| 2.3 Spécificités du bail de colocation..... | 48 |
| Pacte de colocation..... | 48 |
| Principe de solidarité..... | 49 |
| Mettre fin ou sortir de la colocation..... | 49 |
| 2.4 En cas de litiges..... | 50 |
| Ancien régime..... | 50 |
| Nouveau régime..... | 51 |
| 3 Cas n° 2 : le colocataire qui n'a pas signé de contrat..... | 51 |
| 3.1 Sous-location..... | 51 |
| 3.2 Pacte de colocation..... | 51 |
| 4 Conséquences de la colocation..... | 51 |
| 04 FAIRE VALOIR SES DROITS | 52 |
| 1 Procédure extrajudiciaire..... | 52 |
| 1.1 Arrangement à l'amiable..... | 52 |
| 1.2 Conciliation..... | 52 |
| 1.3 Médiation..... | 53 |
| 2 Procédure judiciaire..... | 53 |
| 2.1 Devant le juge de paix..... | 53 |
| 2.2 Aide juridique..... | 54 |
| Une aide juridique de première ligne..... | 54 |
| Une aide juridique de deuxième ligne..... | 54 |
| 2.3 Assistance judiciaire..... | 55 |
| GLOSSAIRE..... | 56 |
| SOURCES JURIDIQUES..... | 57 |
| ANNEXES..... | 61 |
| 1 Modèle de contrat de bail étudiant conclu ou renouvelé à partir du 1 ^{er} septembre 2018..... | 61 |
| 2 Schéma transversal sur la résiliation à terme et anticipée..... | 66 |
| CLAUDE DE DROIT D'AUTEUR..... | 67 |
| CLAUDE DE NON-RESPONSABILITÉ | 67 |