

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.....	32
9.1	Législation fédérale	32
	Pièce privée minimale	32
	Lézardes, fissures, champignons.....	33
	Humidité.....	33
	Éclairage	33
	Aération.....	33
	Équipement minimum	33
9.2	En Région wallonne.....	34
	Logements visés	34
	Conditions à respecter.....	35
	Critère de salubrité.....	35
	Obtention du permis	38
9.3	Que faire en cas de logement insalubre ?	38
	Divers moyens d'action.....	38
	Enquête du Service public de Wallonie (SPW).....	39
	Résultats de l'enquête et conséquences.....	39
10	La cession et la sous-location	41
10.1	Cession	41
10.2	Sous-location	41
	Conditions	41
	Particularité du bail étudiant.....	42
11	Fin du bail.....	42
11.1	Résiliation à terme	43
	Bail de résidence principale	43
	Bail étudiant.....	43
11.2	Résiliation anticipée	43
	Ancien régime	44
	Nouveau régime.....	44
11.3	En cas de manquement aux obligations.....	46
11.4	Formalités de fin de bail	46
	Préavis.....	46
	Visites en fin de bail	46
11.3	Obligations du locataire en fin de bail	47
	Rendre les lieux en bon état et payer les éventuels dégâts	47
	Clôturer les comptes de consommation et de charges.....	47
	Remettre les clés.....	47
12	Expulsion.....	48
12.1	Introduction de la procédure	48
12.2	Jugement d'expulsion et signification	48
12.3	Délai d'un mois avant l'expulsion	48
12.4	Expulsion et frais qui y sont liés	49
03	COLOCATION	50
1	D'un point de vue légal	50
2	Cas n° 1 : le colocataire qui est partie prenante au contrat	51
2.1	Un seul contrat de bail.....	51

Ancien régime	51
Nouveau régime	51
2.2 Combien de colocataires ?	51
2.3 Spécificités du bail de colocation	51
Pacte de colocation	52
Principe de solidarité	52
Mettre fin ou sortir de la colocation	53
2.4 En cas de litiges	54
Ancien régime	54
Nouveau régime	54
3 Cas n° 2 : le colocataire qui n'a pas signé de contrat	54
3.1 Sous-location	54
3.2 Pacte de colocation	54
4 Conséquences de la colocation	55
04 FAIRE VALOIR SES DROITS	56
1 Procédure extrajudiciaire	56
1.1 Arrangement à l'amiable	56
1.2 Conciliation	56
1.3 Médiation	57
2 Procédure judiciaire	57
2.1 Devant le juge de paix	57
2.2 Aide juridique	58
Une aide juridique de première ligne	58
Une aide juridique de deuxième ligne	58
2.3 Assistance judiciaire	59
GLOSSAIRE	60
SOURCES JURIDIQUES	61
ANNEXES	65
1 Modèle de contrat de bail étudiant conclu ou renouvelé à partir du 1 ^{er} septembre 2018	65
2 Schéma transversal sur la résiliation à terme et anticipée	70
CLAUDE DE DROIT D'AUTEUR	71
CLAUDE DE NON-RESPONSABILITÉ	71