

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
2.6 Problèmes pendant la période pré-contractuelle (avant signature)	15
3 Obligations des parties	16
3.1 Obligations du locataire	16
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	18
L'entretien du bien	18
Réparations locatives	18
5 Loyer	18
5.1 Fixation du loyer	18
Principe	18
Calculateur de loyer	19
Diminution du loyer selon la situation familiale	19
5.2 Révision du loyer	20
5.3 Indexation du loyer	20
Quand l'indexation peut-elle avoir lieu ?	20
Formule de calcul	20
Limitation de l'indexation selon le certificat PEB	21
Règles particulières applicables au bail de résidence principale	21
Prescription	22
6 Charges locatives	22
6.1 Qu'entend-on par charges ?	22
6.2 Comment les charges locatives sont-elles fixées ?	22
Charges provisionnelles	22
Charges forfaitaires	22
6.3 Révision des charges	23

7	Droit d'information du propriétaire.....	23
8	Lutte contre la discrimination dans l'accès au logement.....	24
9	Animaux domestiques : « Interdit d'interdire » ?.....	24
10	Enregistrement du bail.....	25
10.1	Pourquoi enregistrer un bail ?.....	25
10.2	Où, quand et comment enregistrer le bail ?.....	25
10.3	Combien coûte l'enregistrement d'un bail ?.....	26
10.4	Quid si le bail n'a pas été enregistré ?.....	26
11	Souscription d'une assurance incendie.....	26
11.1	Ancien régime.....	26
11.2	Nouveau régime.....	27
11.3	Un mineur peut-il signer un contrat d'assurance incendie ?.....	27
11.4	Installation de détecteurs.....	27
12	Garantie locative.....	28
12.1	Montant de la garantie locative.....	28
12.2	Constitution de la garantie locative.....	28
12.3	Récupération de la garantie locative.....	28
13	État des lieux.....	29
13.1	État des lieux d'entrée.....	29
	L'état des lieux d'entrée est-il obligatoire ?.....	29
	Quand établir un état des lieux d'entrée ?.....	29
	Qui peut établir un état des lieux d'entrée ?.....	29
	À quoi être attentif ?.....	30
13.2	État des lieux de sortie.....	30
	L'état des lieux de sortie est-il obligatoire ?.....	30
	Quand établir un état des lieux de sortie ?.....	30
	Qui peut établir un état des lieux de sortie ?.....	30
	Quid en cas de désaccord ?.....	31
14	Sécurité, salubrité et habitabilité.....	31
14.1	Législation fédérale.....	31
	Pièce privée minimale.....	31
	Lézardes, fissures, champignons.....	32
	Humidité.....	32
	Éclairage.....	32
	Aération.....	32
	Équipement minimum.....	32
14.2	En Région wallonne.....	33
	Logements visés.....	33
	Conditions à respecter.....	34
	Critère de salubrité.....	34
	Obtention du permis.....	37
14.3	Que faire en cas de logement insalubre ?.....	37
	Divers moyens d'action.....	37
	Enquête du Service public de Wallonie (SPW).....	38
	Résultats de l'enquête et conséquences.....	38
15	La cession et la sous-location.....	40
15.1	Cession.....	40
15.2	Sous-location.....	40
	Principe.....	40
	Conditions.....	40
16	Règlement d'ordre intérieur.....	41
16.1	Quid des visites du propriétaire ?.....	41
16.2	Quid des visites de tiers dans le logement loué ?.....	42
17	Fin de bail.....	42
17.1	Rupture de commun accord.....	42
17.2	Formalités de fin de bail.....	42
	Préavis.....	42
	Visites en fin de bail.....	43
17.3	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.....	43
	Remettre les clés.....	43
17.4	Quid en cas de logement sinistré ?.....	44

le loyer est-il dû ?	44
Le bailleur doit-il indemniser le locataire ?	47
Quid des affaires endommagées du locataire ?	48
18 Expulsion.....	48
18.1 Introduction de la procédure	48
18.2 Jugement d’expulsion et signification	49
18.3 Délai d’un mois avant l’expulsion.....	49
18.4 Frais liés à l’expulsion.....	49
18.5 Trêve hivernale	50
03 SPECIFICITES DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE	51
1 Garantie locative (règles particulières)	51
1.1 Montant de la garantie locative	52
1.2 Constitution de la garantie locative	52
1.3 Récupération de la garantie locative.....	52
2 Durée du bail	53
3 Résiliation anticipée.....	53
3.1 Ancien régime	53
3.2 Nouveau régime.....	54
4 Résiliation à terme	55
4.1 Bail de courte durée	55
4.2 Bail de longue durée	55
04 SPECIFICITES DU BAIL DE COLOCATION.....	56
1 Combien de colocataires ?	56
2 Un bailleur peut-il être colocataire ?	57
3 Pacte de colocation.....	57
3.1 Principe	57
3.2 Solidarité.....	58
3.3 Quid en cas de litige.....	58
Ancien régime	58
Nouveau régime.....	58
4 Durée du bail	58
5 Résiliation anticipée.....	59
5.1 Ancien régime	59
5.2 Nouveau régime.....	59
Résiliation anticipée par un colocataire	59
Résiliation anticipée par tous les colocataire	60
Résiliation anticipée par le bailleur	60
6 Résiliation à terme	60
7 Sous location.....	61
7.1 Principe	61
7.2 Quid d’un pacte de colocation ?	61
8 Quid du bail de colocation de résidence principale ?	61
9 Conséquences du bail de colocation sur les droits sociaux.....	62
9.1 Les différentes situations familiales	62
9.2 Vivre en colocation implique d’être cohabitant ?	62
Vivre sous le même toit.....	62
Régler en commun les questions ménagères	63
9.3 Impact du statut de cohabitant sur les droits sociaux.....	63
Assurance maladie-invalidité	63
Allocations de chômage et allocations d’insertion professionnelle.....	64
Revenu d’intégration sociale (ou R.I.S.).....	65
Allocations familiales.....	65
05 SPECIFICITES DU BAIL ETUDIANT	67
1 Attestation du statut d’étudiant	67
2 Sous-location	68
3 Durée du bail	68
Ancien régime	68
Nouveau régime.....	68
4 Résiliation anticipée.....	68

4.1	Ancien régime	69
4.2	Nouveau régime.....	69
5	Résiliation à terme.....	70
6	Quid du bail étudiant de résidence principale ?	70
06	RESOLUTION DES CONFLITS.....	72
1	Procédure extrajudiciaire	72
1.1	Arrangement à l’amiable.....	72
1.2	Mise en demeure de s’exécuter	72
1.3	Conciliation	73
1.4	Médiation.....	74
2	Procédure judiciaire.....	74
2.1	Devant le juge de paix.....	74
2.2	Aide juridique.....	75
	Une aide juridique de première ligne.....	75
	Une aide juridique de deuxième ligne.....	75
2.3	Assistance judiciaire	76
3	Organismes prodiguant des conseils aux locataires	76
3.1	Syndicat des locataires.....	77
3.2	Espace wallonie.....	77
3.3	Conflicool	77
	GLOSSAIRE	78
	SOURCES JURIDIQUES.....	79
	ANNEXES.....	83
1.	Modèle de contrat de bail étudiant conclu ou renouvelé à partir du 1 ^{er} septembre 2018	83
4	Schéma transversal sur la résiliation à terme et anticipée	88
5	Modèle de requête en conciliation en matière de bail	89
6	Tableau comparatif des différents contrats de bail (avantages et inconvénients)	90
7	Modèle de lettre de mise en demeure (somme d’argent).....	91
8	Modèle de lettre de mise en demeure (réalisation de travaux)	92
	CLAUSE DE DROIT D’AUTEUR.....	93
	CLAUSE DE NON-RESPONSABILITE	93