

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	Animaux domestiques : « Interdit d'interdire » ?	24
9	Enregistrement du bail	24
9.1	Pourquoi enregistrer un bail ?	24
9.2	Où, quand et comment enregistrer le bail ?	25
9.3	Combien coûte l'enregistrement d'un bail ?	25
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	26
10.3	Un mineur peut-il signer un contrat d'assurance incendie ?	26
10.4	Installation de détecteurs	27
11	Garantie locative	27
11.1	Montant de la garantie locative	27
11.2	Constitution de la garantie locative	27
11.3	Récupération de la garantie locative	28
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 ?	29
	Qui peut établir un état des lieux d'entrée ?	29
	À quoi être attentif ?	29
12.2	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 ?	30
13	Sécurité, salubrité et habitabilité	30
13.1	Législation fédérale	31
	Pièce privée minimale	31
	Lézardes, fissures, champignons	31
	Humidité	31
	Éclairage	31
	Aération	32
	Équipement minimum	32
13.2	En Région wallonne	33
	Logements visés	33
	Conditions à respecter	33
	Critère de salubrité	34
	Obtention du permis	37
13.3	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
14	La cession et la sous-location	39
14.1	Cession	39
14.2	Sous-location	40
	Principe	40
	Conditions	40
15	Règlement d'ordre intérieur	41
15.1	Quid des visites du propriétaire ?	41
15.2	Quid des visites de tiers dans le logement loué ?	41
16	Fin de bail	41
16.1	Rupture de commun accord	42
16.2	Formalités de fin de bail	42
	Préavis	42
	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	43
	Clôturer les comptes de consommation et de charges	43
	Remettre les clés	43
16.4	Quid en cas de logement sinistré ?	43
	le loyer est-il dû ?	43

Le bailleur doit-il indemniser le locataire ?.....	46
Quid des affaires endommagées du locataire ?.....	47
17 Expulsion	47
17.1 Introduction de la procédure.....	48
17.2 Jugement d'expulsion et signification	48
17.3 Délai d'un mois avant l'expulsion	48
17.4 Frais liés à l'expulsion	49
17.5 Trêve hivernale.....	49
Principe	49
Exceptions	49
o3 SPECIFICITES DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE.....	50
1 Garantie locative (règle particulière).....	50
1.1 Montant de la garantie locative.....	51
1.2 Constitution de la garantie locative.....	51
1.3 Récupération de la garantie locative	51
2 Durée du bail	52
3 Résiliation anticipée	52
3.1 Ancien régime	52
3.2 Nouveau régime.....	53
4 Résiliation à terme	54
4.1 Bail de courte durée.....	54
4.2 Bail de longue durée.....	54
o4 SPECIFICITES DU BAIL DE COLOCATION	55
1 Combien de colocataires ?	55
2 Un bailleur peut-il être colocataire ?	56
3 Pacte de colocation	56
3.1 Principe.....	56
3.2 Solidarité	57
3.3 Quid en cas de litige	57
Ancien régime.....	57
Nouveau régime.....	57
4 Durée du bail	57
5 Résiliation anticipée	58
5.1 Ancien régime	58
5.2 Nouveau régime.....	58
Résiliation anticipée par un colocataire	58
Résiliation anticipée par tous les colocataire	59
Résiliation anticipée par le bailleur.....	59
6 Résiliation à terme	59
7 Sous location	60
7.1 Principe.....	60
7.2 Quid d'un pacte de colocation ?	60
8 Quid du bail de colocation de résidence principale ?	60
9 Conséquences du bail de colocation sur les droits sociaux	61
9.1 Les différentes situations familiales	61
9.2 Vivre en colocation implique d'être cohabitant ?.....	61
Vivre sous le même toit	61
Régler en commun les questions ménagères.....	61
9.3 Impact du statut de cohabitant sur les droits sociaux	62
Assurance maladie-invalidité	62
Allocations de chômage et allocations d'insertion professionnelle	63
Revenu d'intégration sociale (ou R.I.S.)	64
Allocations familiales	64
o5 SPECIFICITES DU BAIL ETUDIANT.....	66
1 Attestation du statut d'étudiant	66
2 Sous-location.....	66
3 Durée du bail	67
Ancien régime.....	67
Nouveau régime.....	67

4	Résiliation anticipée	67
4.1	Ancien régime	68
4.2	Nouveau régime.....	68
5	Résiliation à terme	69
	Ancien régime.....	69
	Nouveau régime.....	69
6	Quid du bail étudiant de résidence principale ?	70
o6	RESOLUTION DES CONFLITS	71
1	Procédure extrajudiciaire	71
1.1	Arrangement à l’amiable	71
1.2	Mise en demeure de s’exécuter.....	71
1.3	Conciliation.....	72
1.4	Médiation	73
2	Procédure judiciaire.....	73
2.1	Devant le juge de paix.....	73
2.2	Aide juridique.....	74
	Une aide juridique de première ligne.....	74
	Une aide juridique de deuxième ligne.....	74
2.3	Assistance judiciaire	75
3	Organismes prodiguant des conseils aux locataires	75
3.1	Syndicat des locataires	76
3.2	Espace wallonie.....	76
3.3	Conflicool.....	76
	GLOSSAIRE	77
	SOURCES JURIDIQUES.....	78
	ANNEXES	82
1	Modèle de contrat de bail étudiant conclu ou renouvelé à partir du 1 ^{er} septembre 2018.....	82
2	Schéma transversal sur la résiliation à terme et anticipée	87
3	Modèle de requête en conciliation en matière de bail	88
4	Tableau comparatif des différents contrats de bail (avantages et inconvénients)	89
5	Modèle de lettre de mise en demeure (somme d’argent).....	90
6	Modèle de lettre de mise en demeure (réalisation de travaux).....	91
	CLAUDE DE DROIT D’AUTEUR	92
	CLAUDE DE NON-RESPONSABILITE	92