

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	42
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	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
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
03 SPECIFICITES DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE	50
1 Garantie locative (règles particulières)	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
04 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 colocataires	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
05 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
6 Quid du bail étudiant de résidence principale ?	69
06 RESOLUTION DES CONFLITS.....	71
1 Procédure extrajudiciaire	71
1.1 Arrangement à l'amiable.....	71
1.2 Mise en demeure de s'executer.....	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
4 Schéma transversal sur la résiliation à terme et anticipée	87
5 Modèle de requête en conciliation en matière de bail	88
6 Tableau comparatif des différents contrats de bail (avantages et inconvénients)	89
7 Modèle de lettre de mise en demeure (somme d'argent).....	90
8 Modèle de lettre de mise en demeure (réalisation de travaux)	91
CLAUSE DE DROIT D'AUTEUR.....	92
CLAUSE DE NON-RESPONSABILITE	92