

# TABLE DES MATIÈRES

<b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>7</b>
<b>01 CONCEPTS GÉNÉRAUX.....</b>	<b>8</b>
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
<b>02 REGLES COMMUNES AUX BAUX D'HABITATION .....</b>	<b>12</b>
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	25
9.1	Pourquoi enregistrer un bail ?	25
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 ?	26
10	Souscription d'une assurance incendie	26
10.1	Ancien régime	26
10.2	Nouveau régime	26
10.3	Un mineur peut-il signer un contrat d'assurance incendie ?	27
10.4	Installation de détecteurs	27
11	Garantie locative	27
11.1	Montant de la garantie locative	28
11.2	Constitution de la garantie locative	28
11.3	Récupération de la garantie locative	28
12	État des lieux	28
12.1	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
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	31
13.1	Législation fédérale	31
	Pièce privée minimale	31
	Lézardes, fissures, champignons	31
	Humidité	32
	Éclairage	32
	Aération	32
	Équipement minimum	32
13.2	En Région wallonne	33
	Logements visés	33
	Conditions à respecter	34
	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	40
14.1	Cession	40
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 ?	42
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 ? .....	44
le loyer est-il dû ? .....	44
Le bailleur doit-il indemniser le locataire ? .....	47
Quid des affaires endommagées du locataire ? .....	48
17 Expulsion .....	48
17.1 Introduction de la procédure .....	48
17.2 Jugement d'expulsion et signification .....	49
17.3 Délai d'un mois avant l'expulsion .....	49
17.4 Frais liés à l'expulsion .....	49
17.5 Trêve hivernale .....	50
Principe .....	50
Exceptions .....	50
<b>03 SPECIFICITES DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE .....</b>	<b>51</b>
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
<b>04 SPECIFICITES DU BAIL DE COLOCATION .....</b>	<b>56</b>
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 .....	62
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
<b>05 SPECIFICITES DU BAIL ETUDIANT .....</b>	<b>66</b>
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
<b>06</b>	<b>RESOLUTION DES CONFLITS.....</b>	<b>71</b>
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
	<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>77</b>
	<b>SOURCES JURIDIQUES.....</b>	<b>78</b>
	<b>ANNEXES.....</b>	<b>82</b>
	1. Modèle de contrat de bail étudiant conclu ou renouvelé à partir du 1 <sup>er</sup> 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
	<b>CLAUDE DE DROIT D’AUTEUR.....</b>	<b>92</b>
	<b>CLAUDE DE NON-RESPONSABILITE .....</b>	<b>92</b>