

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
INTRODUCTION	8
01 CONCEPTS GÉNÉRAUX.....	9
1 Bail	9
2 Contrat.....	9
3 Cadre juridique	9
4 Divers types de contrat de bail	10
4.1 Bail de droit commun.....	10
4.2 Bail de résidence principale	10
4.3 Bail étudiant.....	10
4.4 Bail de colocation.....	11
4.5 Bail glissant	11
5 Résidence principale / domicile	11
5.1 Résidence principale	11
5.2 Domicile	12
5.3 Particularité du « kot » étudiant	12
02 REGLES COMMUNES AUX BAUX D'HABITATION	13
1 Type de bien	13
2 Contrat de bail	13
2.1 Oral ou écrit ?	13
Ancien régime	13
Nouveau régime.....	14
2.2 Mentions du contrat de bail écrit.....	14
Ancien régime	14
Nouveau régime.....	15
2.3 Annexes au contrat	15
2.4 Emporter le contrat pour l'examiner ?.....	16
2.5 Un mineur peut-il conclure un contrat de bail ?	16
2.6 Problèmes pendant la période pré-contractuelle (avant signature)	16
3 Obligations des parties	17
3.1 Obligations du locataire	17
3.2 Obligations du propriétaire.....	17
Obligations générales.....	17
Certificat de performance énergétique.....	17
4 Répartition des travaux d'entretien.....	18
4.1 Par le propriétaire	18
4.2 Par le locataire	19
L'entretien du bien.....	19
Réparations locatives	19
5 Loyer	19
5.1 Fixation du loyer	19

Principe	19
Calculateur de loyer	20
Diminution du loyer selon la situation familiale	20
5.2 Révision du loyer	21
5.3 Indexation du loyer	21
Quand l'indexation peut-elle avoir lieu ?	21
Formule de calcul	21
Limitation de l'indexation selon le certificat PEB	22
Règles particulières applicables au bail de résidence principale	22
Prescription	23
6 Charges locatives	23
6.1 Qu'entend-on par charges ?	23
6.2 Comment les charges locatives sont-elles fixées ?	23
Charges provisionnelles	23
Charges forfaitaires	23
6.3 Révision des charges	24
7 Droit d'information du propriétaire	24
8 Lutte contre la discrimination dans l'accès au logement	25
9 Animaux domestiques : « Interdit d'interdire » ?	25
10 Enregistrement du bail	26
10.1 Pourquoi enregistrer un bail ?	26
10.2 Où, quand et comment enregistrer le bail ?	26
10.3 Combien coûte l'enregistrement d'un bail ?	27
10.4 Quid si le bail n'a pas été enregistré ?	27
11 Souscription d'une assurance incendie	27
11.1 Ancien régime	27
11.2 Nouveau régime	28
11.3 Un mineur peut-il signer un contrat d'assurance incendie ?	28
11.4 Installation de détecteurs	28
12 Garantie locative	29
12.1 Montant de la garantie locative	29
12.2 Constitution de la garantie locative	29
12.3 Récupération de la garantie locative	29
13 État des lieux	30
13.1 État des lieux d'entrée	30
L'état des lieux d'entrée est-il obligatoire ?	30
Quand établir un état des lieux d'entrée ?	30
Qui peut établir un état des lieux d'entrée ?	30
À quoi être attentif ?	31
13.2 État des lieux de sortie	31
L'état des lieux de sortie est-il obligatoire ?	31
Quand établir un état des lieux de sortie ?	31
Qui peut établir un état des lieux de sortie ?	32
Quid en cas de désaccord ?	32
14 Sécurité, salubrité et habitabilité	32

14.1	Législation fédérale	32
	Pièce privée minimale	32
	Lézardes, fissures, champignons	33
	Humidité	33
	Éclairage.....	33
	Aération	33
	Équipement minimum.....	33
14.2	En Région wallonne.....	34
	Logements visés	34
	Conditions à respecter	35
	Critère de salubrité	35
	Obtention du permis	38
14.3	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
15	La cession et la sous-location.....	41
	15.1 Cession	41
	15.2 Sous-location	41
	Principe	41
	Conditions	41
16	Règlement d’ordre intérieur	42
	16.1 Quid des visites du propriétaire ?	42
	16.2 Quid des visites de tiers dans le logement loué ?	43
17	Fin de bail.....	43
	17.1 Rupture de commun accord.....	43
	17.2 Formalités de fin de bail.....	43
	Préavis.....	43
	Visites en fin de bail	43
	Frais de remise en location du bien.....	44
	17.3 Obligations du locataire en fin de bail.....	44
	Rendre les lieux en bon état et payer les éventuels dégâts	44
	Clôturer les comptes de consommation et de charges	45
	Remettre les clés	45
	17.4 Quid en cas de logement sinistré ?	45
	le loyer est-il dû ?	45
	Le bailleur doit-il indemniser le locataire ?	48
	Quid des affaires endommagées du locataire ?	49
18	Expulsion.....	49
	18.1 Introduction de la procédure	49
	18.2 Jugement d’expulsion et signification	50
	18.3 Délai d’un mois avant l’expulsion.....	50
	18.4 Frais liés à l’expulsion.....	50
	18.5 Trêve hivernale	51
03	SPECIFICITES DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE	52

1	Garantie locative (règles particulières).....	52
1.1	Montant de la garantie locative	53
1.2	Constitution de la garantie locative	53
1.3	Récupération de la garantie locative.....	53
2	Durée du bail	54
3	Résiliation anticipée.....	54
3.1	Ancien régime	54
3.2	Nouveau régime.....	55
4	Résiliation à terme	56
4.1	Bail de courte durée.....	56
4.2	Bail de longue durée	56
04	SPECIFICITES DU BAIL DE COLOCATION.....	57
1	Combien de colocataires ?.....	57
2	Un bailleur peut-il être colocataire ?	58
3	Pacte de colocation.....	58
3.1	Principe	58
3.2	Solidarité.....	59
3.3	Quid en cas de litige.....	59
	Ancien régime	59
	Nouveau régime.....	59
4	Durée du bail	59
5	Résiliation anticipée.....	60
5.1	Ancien régime	60
5.2	Nouveau régime.....	60
	Résiliation anticipée par un colocataire	60
	Résiliation anticipée par tous les colocataire	61
	Résiliation anticipée par le bailleur	61
6	Résiliation à terme.....	61
7	Sous location.....	62
7.1	Principe	62
7.2	Quid d'un pacte de colocation ?	62
8	Quid du bail de colocation de résidence principale ?	62
9	Conséquences du bail de colocation sur les droits sociaux.....	63
9.1	Les différentes situations familiales	63
9.2	Vivre en colocation implique d'être cohabitant ?	63
	Vivre sous le même toit.....	63
	Régler en commun les questions ménagères	64
9.3	Impact du statut de cohabitant sur les droits sociaux.....	64
	Assurance maladie-invalidité	64
	Allocations de chômage et allocations d'insertion professionnelle.....	65
	Revenu d'intégration sociale (ou R.I.S.).....	66
	Allocations familiales.....	66
05	SPECIFICITES DU BAIL ETUDIANT	68

1	Attestation du statut d'étudiant	68
2	Sous-location	69
3	Durée du bail	69
	Ancien régime	69
	Nouveau régime	69
4	Résiliation anticipée	69
	4.1 Ancien régime	70
	4.2 Nouveau régime	70
5	Résiliation à terme	71
6	Quid du bail étudiant de résidence principale ?	71
06	RESOLUTION DES CONFLITS	73
1	Procédure extrajudiciaire	73
	1.1 Arrangement à l'amiable	73
	1.2 Mise en demeure de s'exécuter	73
	1.3 Conciliation	74
	1.4 Médiation	75
2	Procédure judiciaire	75
	2.1 Devant le juge de paix	75
	2.2 Aide juridique	76
	Une aide juridique de première ligne	76
	Une aide juridique de deuxième ligne	76
	2.3 Assistance judiciaire	77
3	Organismes prodiguant des conseils aux locataires	77
	3.1 Syndicat des locataires	78
	3.2 Espace wallonie	78
	3.3 Conflicool	78
	GLOSSAIRE	79
	SOURCES JURIDIQUES	80
	ANNEXES	84
	1. Modèle de contrat de bail étudiant conclu ou renouvelé à partir du 1 ^{er} septembre 2018 84	
	2. Schéma transversal sur la résiliation à terme et anticipée	89
	3. Modèle de requête en conciliation en matière de bail	90
	4. Tableau comparatif des différents contrats de bail (avantages et inconvénients)	91
	5. Modèle de lettre de mise en demeure (somme d'argent)	92
	6. Modèle de lettre de mise en demeure (réalisation de travaux)	93
	CLAUSE DE DROIT D'AUTEUR	94
	CLAUSE DE NON-RESPONSABILITE	94