

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	15
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	18
Diminution du loyer selon la situation familiale.....	19
5.2 Révision du loyer.....	19
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.....	21
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.....	26
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	42
	Frais de remise en location du bien.....	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	44
	Remettre les clés.....	44

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 colocataires	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
2.	Schéma transversal sur la résiliation à terme et anticipée	88
3.	Tableaux récapitulatifs sur la résiliation à terme et anticipée	89
4.	Modèle de requête en conciliation en matière de bail.....	91
5.	Tableau comparatif des différents contrats de bail (avantages et inconvénients)	92
6.	Modèle de lettre de mise en demeure (somme d’argent).....	93
7.	Modèle de lettre de mise en demeure (réalisation de travaux)	94
	CLAUDE DE DROIT D’AUTEUR.....	95
	CLAUDE DE NON-RESPONSABILITE	95