

Table des matières

Introduction	9
Chapitre 1. Chronologie législative : les textes applicables aujourd’hui en matière de bail de logement en Région Wallonne et à Bruxelles	11
Section 1. La sixième réforme de l’État belge et les textes applicables au 1 ^{er} septembre 2018	11
A. Introduction	11
B. Région de Bruxelles-Capitale	12
C. Région wallonne	13
Section 2. Champ d’application de la réforme	13
A. Définition du bail	13
B. Région de Bruxelles-Capitale	14
C. Région wallonne	14
Section 3. Dispositions abrogées ou complétées	15
A. Région de Bruxelles-Capitale	15
B. Région wallonne	16
Section 4. Entrée en vigueur des réformes	16
A. Région de Bruxelles-Capitale	16
B. Région wallonne	16
Chapitre 2. Les règles communes à tous les baux d’habitation	19
Section 1. Affichage et informations précontractuelles	19
A. Région de Bruxelles-Capitale	19
1. Informations précontractuelles	19
2. Affichage/communication au public	21
B. Région wallonne	22
C. Pour les deux Régions	22
Section 2. Le choix du locataire par le bailleur : la discrimination	23
A. Définition de la discrimination	23
B. Région de Bruxelles-Capitale : un nouveau chapitre IV/1 est instauré dans le Code du logement	25
C. Région wallonne	27

Section 3.	Contenu et forme du bail	29
A.	Dans les deux Régions	29
B.	Région de Bruxelles-Capitale	29
1.	Contenu du bail	29
2.	Les annexes	30
3.	Modèle type de bail	30
C.	Région wallonne	31
1.	Contenu du bail	31
2.	Les annexes	31
3.	Modèle type de bail	32
Section 4.	Enregistrement du bail	33
A.	Région de Bruxelles-Capitale	33
B.	Région wallonne	34
Section 5.	Durée	34
A.	Région de Bruxelles-Capitale	34
B.	Région wallonne	34
Section 6.	État du bien loué	35
A.	Région de Bruxelles-Capitale	35
1.	Le bailleur est tenu de délivrer les lieux en bon état de réparations de toutes espèces et en conformité avec les normes minimales en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité	35
2.	L'état des lieux d'entrée	37
B.	Région wallonne	38
1.	L'habitation louée doit répondre aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable	38
2.	État des lieux	39
Section 7.	Le loyer	40
A.	Fixation du montant du loyer	40
1.	Région de Bruxelles-Capitale	40
2.	Région wallonne	42
B.	Indexation	43
1.	Région de Bruxelles-Capitale	43
2.	Région wallonne	43
Section 8.	Frais et charges imposés au preneur	44
A.	Région de Bruxelles-Capitale	44
B.	Région wallonne	45

Section 9. Travaux, réparations et entretiens des lieux loués	45
A. Les travaux	45
1. Région de Bruxelles-Capitale	45
2. Région wallonne	46
B. Les réparations	47
1. Région de Bruxelles-Capitale	47
2. Région wallonne	49
Section 10. Bail de rénovation	50
A. Région de Bruxelles-Capitale	50
1. Principes	50
2. Conditions d’habitabilité	51
3. Contrepartie dans le chef du bailleur	51
4. Obligations du preneur	52
5. Réception des travaux	52
6. Notification au Service d’inspection régionale	52
7. Sanctions	52
B. Région wallonne	53
Section 11. L’aliénation du bien loué	53
A. Région de Bruxelles-Capitale	53
B. Région wallonne	54
Section 12. Cession de bail	54
A. Région de Bruxelles-Capitale	54
B. Région wallonne	55
Section 13. Sous-location	56
A. Région de Bruxelles-Capitale	56
1. Principes	56
2. Location « Airbnb »	56
B. Région wallonne	57
Section 14. Décès du preneur	58
A. Région de Bruxelles-Capitale	58
B. Région wallonne	58
Section 15. Assurance	59
A. Région de Bruxelles-Capitale	59
B. Région wallonne	60

Section 16. Procédure	60
A. Le recours au juge de paix et l'arbitrage	60
1. Principes	60
2. Région de Bruxelles-Capitale	61
3. Région wallonne	61
B. L'expulsion de l'occupant des lieux loués	61
1. L'expulsion du preneur	61
2. L'expulsion de l'occupant sans titre ni droit	62
Chapitre 3. Les règles spécifiques au bail de résidence principale	63
Section 1. Champ d'application	63
Section 2. Durée du bail	64
A. Le bail de neuf ans	64
B. Le bail de courte durée	64
1. Région de Bruxelles-Capitale	64
2. Région wallonne	65
C. Le bail de plus de neuf ans	65
D. Le bail à vie	66
Section 3. Résiliation anticipée	66
A. Résiliation anticipée du bail de neuf ans	66
1. Résiliation anticipée par le bailleur du bail de neuf ans	66
2. Résiliation par le preneur du bail de neuf ans	71
B. Résiliation anticipée du bail de courte durée	72
Section 4. Sous-location	73
A. Région de Bruxelles-Capitale	73
B. Région wallonne	73
Section 5. Enregistrement	73
A. Région de Bruxelles-Capitale	73
B. Région wallonne	74
Section 6. Révision du loyer et des charges	74
A. Révision du loyer	74
1. Région de Bruxelles-Capitale	74
2. Région wallonne	75
B. Révision des charges	76
1. Région de Bruxelles-Capitale	76
2. Région wallonne	76

Section 7. Garantie locative	76
A. Règles communes aux deux Régions	76
B. Région de Bruxelles-Capitale	77
C. Région wallonne	77
Section 8. Transmission du bien loué	77
A. Région de Bruxelles-Capitale	77
B. Région wallonne	78
Section 9. Prorogations pour circonstances exceptionnelles	78
Section 10. Intervention d'un tiers à la location	79
Chapitre 4. Les règles propres à la colocation	81
Section 1. Région de Bruxelles-Capitale	81
A. Champ d'application	81
B. Durée	81
C. Renon et sortie anticipée	81
D. Cession du bail en cas de départ anticipé d'un colocataire	82
E. Solidarité	83
F. Pacte de colocation	83
G. Habitat intergénérationnel et solidaire	84
Section 2. Région wallonne	84
A. Champ d'application	84
B. Durée	84
C. Renon et sortie anticipée	84
D. Cession du bail en cas de départ anticipé d'un colocataire	85
E. Solidarité	85
F. Pacte de colocation	85
Chapitre 5. Les règles propres au logement étudiant	87
Section 1. Région de Bruxelles-Capitale	87
A. Champ d'application	87
1. Volonté des parties	87
2. Dispositions complémentaires	87
B. Documents à fournir par l'étudiant pour que le régime spécifique soit applicable	88
C. Durée	88
D. Renon et sortie anticipée	89
E. Révision du loyer	89
F. Label « logement étudiant de qualité »	89

Section 2. Région wallonne	91
A. Champ d'application	91
B. Documents à fournir par l'étudiant pour que le régime spécifique soit applicable	91
C. Durée	92
D. Renon et sortie anticipée	92
E. Étudiant type « Erasmus »	92
F. Label « logement étudiant de qualité »	93
G. Aide au logement pour les étudiants	93
Chapitre 6. Le bail glissant	95
Section 1. Région de Bruxelles-Capitale	95
A. Définition et forme du bail	95
1. Définition et type de bail	95
2. Parties au bail	96
3. Forme du bail	96
B. Durée et mécanisme de transfert du bail	96
C. En quoi consiste « l'accompagnement social » ?	97
Section 2. Région wallonne	98
A. Définition et contenu du bail	98
B. Durée et mécanisme de transfert du bail	98
C. Modalités relatives à l'accompagnement social	99
D. Modèle	99
Chapitre 7. Aspects fiscaux du bail	101
Section 1. Droits d'enregistrement	101
Section 2. Précompte immobilier	101
A. Région de Bruxelles-Capitale	101
B. Région wallonne	101
Section 3. Taxe sur l'occupation d'une résidence pour laquelle l'occupant n'est pas inscrit dans les registres de la population	102
Section 4. Déductibilité du loyer au titre de charges professionnelles	102

Chapitre 8. La prescription	103
Section 1. Les arriérés de loyers	103
Section 2. Les arriérés d'indexation	103
A. Pour les baux d'habitation au sens large	103
B. Pour les baux de résidence principale	103
Section 3. Les arriérés de charges	103
Section 4. L'indemnisation des dégâts locatifs	104
Section 5. L'indemnité d'occupation	104