



Sous-section 5	Décès du locataire ou du bailleur	26
Sous-section 6	Force majeure	26
Section 8	Garantie et caution	28
Section 9	Prescription	29
 <b>Le bail d'habitation et de résidence principale en Région wallonne</b>		<b>31</b>
Sophie LEBEAU		
Section 1	Contexte	31
Sous-section 1	La régionalisation du bail d'habitation	31
Sous-section 2	Le caractère supplétif, impératif ou d'ordre public des dispositions légales	34
Section 2	Le bail d'habitation	35
Sous-section 1	Les dispositions qui régissent le bail d'habitation	35
Sous-section 2	L'étendue de l'application du décret relatif au bail d'habitation	36
Sous-section 3	Le décret wallon relatif au bail d'habitation et les autres dispositions légales	39
Sous-section 4	Les éléments essentiels du contrat de bail et le nouveau formalisme	41
Sous-section 5	Le permis de location	55
Sous-section 6	La communication publique (art. 5)	55
Sous-section 7	Les droits et obligations du bailleur (art. 6 à 13)	56
Sous-section 8	Les droits et obligations du preneur	61
Sous-section 9	Les frais et charges imposés aux preneurs (chapitre II, section 5)	62
Sous-section 10	L'indexation	63
Sous-section 11	L'état des lieux	63
Sous-section 12	La durée du bail et le congé	67
Sous-section 13	Transmission de l'habitation louée (section 9 du chapitre II, et section 10 du chapitre III)	70
Sous-section 14	Le décès du bailleur et du preneur (chapitre II, section 10 du décret)	73
Sous-section 15	La cession du bail et la sous-location	75
Sous-section 16	Les baux de biens des mineurs (chapitre II, section 14)	78
Sous-section 17	La grille indicative de loyer	78
Sous-section 18	Dispositions diverses	79
Section 3	Le bail de résidence principale	79
Sous-section 1	Le champ d'application	79

Sous-section 2	La durée du bail	80
Sous-section 3	Révision du loyer	90
Sous-section 4	Le mécanisme de lissage du loyer des contrats de courte durée successifs	92
Sous-section 5	La garantie locative	93
Sous-section 6	La prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles (art. 56)	94
Sous-section 7	Précompte immobilier et autres charges financières	95
Section 4	L'application à la location immobilière du livre VI du Code de droit économique	97
Sous-section 1	Le bail d'immeuble est un produit au sens du Code de droit économique	97
Sous-section 2	Le bail conclu par un consommateur	97
Sous-section 3	La notion d'entreprise	98
Sous-section 4	L'obligation de clarté dans la rédaction des contrats	102
Sous-section 5	Les clauses abusives	103
Conclusion		115
Section 5	L'application des clauses abusives dans la relation <i>B2B</i>	116

## **Le bail de logement social en Wallonie en 2020 : entre continuité et bouleversements à venir (?)**

Nicolas BERNARD

Introduction		121
Section 1	Articulation entre le bail de logement social et le nouveau décret wallon relatif au bail d'habitation	122
Sous-section 1	Les principes	122
Sous-section 2	Leur application	126
Section 2	La famille, sa composition et ses évolutions	130
Sous-section 1	Le logement proportionné	131
Sous-section 2	Les mutations	138
Section 3	La fixation du loyer	146
Sous-section 1	Le loyer initial	147
Sous-section 2	Le complément de loyer	156
Section 4	La fin du bail social	158
Sous-section 1	La résolution anticipée du bail	158
Sous-section 2	Le moratoire hivernal sur les expulsions	163

<b>L'expulsion, ce mal nécessaire</b>	167
Marie-Christine BAUCHE	
Préambule	167
Section 1 L'introduction de la demande	167
Sous-section 1 Requête ou citation	167
Sous-section 2 Formulation de la demande et communication au C.P.A.S.	169
Section 2 Le titre exécutoire	171
Sous-section 1 Difficulté d'identifier les lieux avec exactitude	174
Sous-section 2 Des tiers sont présents dans les lieux	174
Section 3 Le délai entre la signification et l'expulsion	175
Section 4 Le commandement préalable de déguerpir	177
Section 5 L'expulsion en elle-même	178
Section 6 L'expulsion pour occupation sans titre ni droit	181
Sous-section 1 Sur le plan civil	181
Sous-section 2 Sur le plan pénal	184
Section 7 Le sort des biens	184
Section 8 La trêve hivernale concernant les logements sociaux	185
Sous-section 1 Région de Bruxelles-Capitale	185
Sous-section 2 Région wallonne	186
Section 9 L'expulsion et les procédures collectives	187
Sous-section 1 L'expulsion et le règlement collectif de dettes	187
Sous-section 2 L'expulsion et la faillite	187
Sous-section 3 L'expulsion et la procédure de réorganisation judiciaire	188

### **Bail à ferme, question choisie**

<b>Le bail à ferme conserve-t-il son caractère perpétuel (ou presque) après la réforme ?</b>	189
--	-----

Amandine DESPRET et Olivier ROSSILLON

Introduction	189
Section 1 Le terme extinctif du bail classique et ses limites	192
Sous-section 1 Le maintien d'un bail dit classique	192
Sous-section 2 Tempéraments : la cession et la transmission privilégiée	197
Section 2 Les occupations à long terme et leur fin	205

Sous-section 1	Le bail de carrière	206
Sous-section 2	Le bail de longue durée	209
Section 3	Les nouvelles occupations à court terme et leur fin	214
Sous-section 1	Le bail de courte durée	214
Sous-section 2	Le bail de fin de carrière	217
Section 4	Le preneur pensionné	221
Sous-section 1	Les conditions	222
Sous-section 2	Le congé et ses motifs	225
Section 5	Aliénation et fin du bail	228
Sous-section 1	Le congé pour aliéner le bien loué	228
Sous-section 2	L'intention d'aliéner	232
Sous-section 3	L'aliénation du bien loué	233
Conclusion		236
<b>Le bail commercial</b>		239
Bernard LOUVEAUX		
Section 1	Le bail commercial wallon	239
Sous-section 1	Le bail commercial wallon de courte durée	240
Sous-section 2	Les modifications wallonnes à la loi de 1951	251
Section 2	Ce qui ne change pas, hélas ! – Demande de renouvellement : les rigueurs de la Cour de cassation	255
Section 3	Ce qui est confirmé ou précisé	256
Sous-section 1	Le droit inconditionnel de résiliation du preneur	256
Sous-section 2	Le preneur a droit à l'indemnité d'éviction, même s'il se réinstalle immédiatement à proximité	257
Sous-section 3	Le délai de prescription en paiement de l'indemnité d'éviction	258
Section 4	Ce qui peut poser des problèmes dans la pratique	260
Sous-section 1	Les aléas du recommandé	260
Sous-section 2	La valeur locative commerciale	270
Section 5	Ce qui pourrait changer en raison d'autres législations	277
Sous-section 1	Les clauses abusives entre entreprises	277
Sous-section 2	Y a-t-il encore des commerçants ?	280

<b>L'expertise en matière locative</b>	283
Antoine LEROUGE	
Préambule	283
Section 1 Les établissements d'état des lieux	283
Sous-section 1 Le cadre légal de l'état des lieux	283
Sous-section 2 Les dossiers sans conseils	289
Sous-section 3 Le coût de l'état des lieux	289
Sous-section 4 Le déroulement de l'état des lieux	290
Sous-section 5 Les considérations juridiques	291
Section 2 La conformité du bâtiment	292
Sous-section 1 La destination du bien	292
Sous-section 2 Les normes énergétiques	294
Sous-section 3 La salubrité	295
Conclusions	296
<b>Bail et coronavirus : quelques réflexions</b>	297
Sophie LEBEAU et Bernard LOUVEAUX	
Section 1 Analyse juridique sommaire de la pandémie Covid-19	297
Sous-section 1 Les dispositions réglementaires	297
Sous-section 2 Le Covid-19 : cas de force majeure ou cause étrangère libératoire ?	298
Sous-section 3 L'imprévision – Une meilleure réponse, mais peu, voire non admise	305
Sous-section 4 L'exception d'inexécution	307
Sous-section 5 L'exécution de bonne foi – L'abus de droit	307
Sous-section 6 L'équité	309
Section 2 Application des principes au bail et à la crise du Covid-19	310
Sous-section 1 Le caractère temporaire de la crise n'exclut pas nécessairement qu'elle puisse déboucher sur la résiliation du bail	310
Sous-section 2 La situation économique du locataire est, à elle seule, sans effet sur le bail	311
Sous-section 3 Suspension du loyer ?	312
Sous-section 4 Suspension temporaire de certaines obligations ?	312
Sous-section 5 La crise Covid-19 ne génère pas des conséquences uniformes ni <i>a fortiori</i> identiques sur tous les types de baux	313

Section 3	Les mesures particulières adoptées dans le cadre de la crise Covid-19	325
Section 4	Les règles spécifiques	326
Sous-section 1	Les baux d'habitation	326
Sous-section 2	Les baux commerciaux	329
	Tentative de synthèse	330
<b>Table des matières</b>		<b>333</b>