

CHAPITRE I : LOUER

Introduction	39
A. Avant de mettre en location	40
§ 1. Louer par soi-même	40
1D Pour le bailleur	40
a) Louer, vraiment?	40
b) Quel loyer?	41
c) Quel bail?	42
2D Pour le locataire	42
a) Louer, vraiment?	42
b) Quel loyer?	42
c) Quel bail?	43
§ 2. Faire appel à un professionnel	43
§ 3. La délicate question de la discrimination au logement : enfin un avis jurisprudentiel	45
B. Définition du bail	49
§ 1. Ce qu'est un bail à loyer	49
§ 2. Des occupations qui ne constituent pas un bail	49
1D L'usufruit	50
2D Le viager	51
3D Le droit d'habitation	51
4D Partir sans laisser son logement inoccupé	51
a) Le gardiennage	52
b) L'échange de domiciles	53
5D Le commodat	56
6D D'autres modes d'occupation	56
§ 3. Le bail de résidence principale	57
C. Bail écrit ou oral	58
§ 1. Mentions légales	58
§ 2. Respect de la vie privée	58
§ 3. Intérêt de l'écrit	59
D. Les mentions du bail	60
§ 1. La réforme locative en 2018	62
1D L'interdiction du bail oral	62
2D Le délai pour enregistrer le bail	63
3D L'obligation d'enregistrement affectée au logement d'une famille ou d'une personne seule	63

4D	La gratuité de l'enregistrement	63
5D	Sanctions en cas de non-enregistrement	63
6D	L'obligation pour le bailleur de mieux détailler les conditions de mise en location de son bien	64
7D	L'obligation d'établir un état des lieux	64
	a) Définition	64
	b) Obligatoire depuis la réforme locative	65
8D	Les conditions minimales d'habitabilité	66
9D	L'imputation des charges au bailleur exclusivement	66
10D	Une annexe obligatoirement annexée au bail	66
11D	Une diminution possible de la garantie locative	67
§ 2.	Les autres mentions	69
1D	L'intitulé du bail	69
2D	L'affectation et la destination du bail	69
3D	L'identité et la capacité des parties	69
4D	Le loyer et le retard dans son paiement	70
5D	La description du bien ou des biens loué(s)	71
6D	La durée	71
7D	Charges	72
	a) Quelles charges?	72
	b) Charges communes	72
	c) Interdiction d'imputer au preneur les frais d'agence depuis août 2009	73
8D	Impôts	73
	a) Taxes et impositions quelconques	73
	b) Le précompte immobilier et sa réduction possible	74
9D	Consommations privées	74
10D	Provisions	74
11D	Assurances : une obligation pour le locataire wallon dès 2019	74
12D	Modification du bien loué	80
13D	Expropriation	80
14D	Affichage et visites	80
15D	Vente publique	80
16D	Le règlement d'ordre intérieur	81
17D	Résolution judiciaire aux torts du preneur	81
18D	Solidarité	81
19D	Élection de domicile	82
20D	Changement d'état civil	82
21D	Clause d'attribution de juridiction ou d'arbitrage	82

E. En cours de bail

§ 1.	L'indexation
	1D Le calcul
	2D La prescription
§ 2.	Réparations, entretien et
§ 3.	La révision du loyer
	1D Quelle révision?
	2D Qui peut la demander
	3D Quand?
	4D L'accord amiable
	5D Le recours judiciaire
§ 4.	La révision des charges
§ 5.	La résiliation anticipée
	1D Bail de neuf ans, de p
	a) Le locataire don
	b) Le propriétaire c
	1° Occupati
	2° Travaux
	3° Sans mot
	2D Bail de trois ans
	a) Le bailleur don
	a) Le Locataire don
	3D La forme du renon
	a) Locataires mari
	b) Point de départ
§ 6.	La récupération du trop p
§ 7.	Le propriétaire vend
§ 8.	La cession du bail
§ 9.	La sous-location du bail
	1D Interdiction de sous-l
	2D Interdiction de sous-l

F. À la fin du bail

§ 1.	La fin de la période conve
§ 2.	La tacite reconduction
§ 3.	L'état des lieux de sortie
§ 4.	Le sort de la garantie loc
§ 5.	Résiliation pour inexéc
§ 6.	La prorogation pour circ
§ 7.	Des causes qui n'annule
	1D Le décès d'une des p

E. En cours de bail	83
§ 1. L'indexation	83
1▷ Le calcul	83
2▷ La prescription	84
§ 2. Réparations, entretien et travaux locatifs : qui paie quoi ?	85
§ 3. La révision du loyer	87
1▷ Quelle révision ?	88
2▷ Qui peut la demander ?	88
3▷ Quand ?	88
4▷ L'accord amiable	88
5▷ Le recours judiciaire	88
§ 4. La révision des charges	89
§ 5. La résiliation anticipée	91
1▷ Bail de neuf ans, de plus de 9 ans et à vie	91
a) Le locataire donne congé	91
b) Le propriétaire donne congé	91
1° Occupation personnelle	91
2° Travaux	92
3° Sans motif	93
2▷ Bail de trois ans	94
a) Le bailleur donne congé	94
a) Le Locataire donne congé	94
3▷ La forme du renon	94
a) Locataires mariés ou en cohabitation légale	94
b) Point de départ du délai de congé	95
§ 6. La récupération du trop payé	95
§ 7. Le propriétaire vend	96
§ 8. La cession du bail	97
§ 9. La sous-location du bail	98
1▷ Interdiction de sous-louer tout le bien	98
2▷ Interdiction de sous-louer si on n'occupe pas les lieux	99
F. À la fin du bail	101
§ 1. La fin de la période convenue	101
§ 2. La tacite reconduction	101
§ 3. L'état des lieux de sortie	101
§ 4. Le sort de la garantie locative	102
§ 5. Résiliation pour inexécution fautive	102
§ 6. La prorogation pour circonstances exceptionnelles	102
§ 7. Des causes qui n'annulent pas le bail	104
1▷ Le décès d'une des parties	104

2D La clause résolutoire expresse.	105
3D L'aliénation du bien (donation ou vente).....	105
G. D'autres baux	106
§ 1. Le bail qui ne porte pas sur la résidence principale.....	106
§ 2. Le bail de rénovation	106
1D Les conditions légales.....	107
a) Nécessité d'un écrit	107
b) Enregistrement obligatoire.....	107
c) Une durée des travaux précise	108
d) Une contrepartie claire.....	108
e) La réception provisoire.....	109
f) Bien s'assurer.....	109
2D Les exceptions légales.....	109
§ 3. Le bail commercial	110
§ 4. Le bail à vie	114
§ 5. La location de kots	115
1D 10 points à garder à l'esprit avant de s'engager	116
2D Le permis de location	120
3D Incidence pour les parents	121
§ 6. Le bail de colocation.....	122
§ 7. Le bail glissant en Région wallonne.....	128
H. L'aide aux moins nantis	129
§ 1. L'aide juridique	129
§ 2. L'assistance judiciaire	130
§ 3. Les Adil.....	130
I. Aller en justice	132
§ 1. Les différentes procédures.....	132
1D La conciliation	132
2D Comparution volontaire.....	134
3D La requête écrite	134
4D L'assignation	135
§ 2. Se défendre seul.....	135
§ 3. L'expulsion du locataire	138

CHAPITRE II : ACHETER

A. INTRODUCTION

Domaine public et privé

Achat d'appartement

Autres formules

B. ACQUÉRIR UNE MAISON

§ 1. Avant le compromis

 1D Ne pas mettre la char...

 [1. Le budget]

 a) Connaître

 b) Frais

 1° Fra...

 2° Co...

 3° Co...

 4° Co...

 5° Co...

 6° Co...

 [2. Acheter pour in...

 2D Comment chercher un...

 [1. Par soi-même]

 a) De gré à g...

 b) En vente p...

 [2. Par profession...

 a) L'agent in...

 b) Le notaire...

 c) D'autres p...

 3D Lorsque le bien immo...

 [1. Par soi-même]

 a) Questions...

 b) Formalité...

 c) Expertise...

 d) Si le bien...

 e) Un droit d...

 f) Si le bien...

 g) Et la nég...

 h) Vérificati...

CHAPITRE II : ACHETER

A. INTRODUCTION 143

 Domaine public et privé 143

 Achat d'appartement 144

 Autres formules 144

B. ACQUÉRIR UNE MAISON 145

 § 1. Avant le compromis 145

 1D Ne pas mettre la charrue avant les bœufs 145

 [1. Le budget] 145

 a) Connaître et respecter sa limite 145

 b) Frais 146

 1° Frais d'acte 146

 2° Coût de départ des lieux occupés 146

 3° Coût des assurances à contracter 147

 4° Coût fiscal de l'opération 147

 5° Coût d'entretien du nouveau bien 147

 6° Coûts divers 147

 [2. Acheter pour immédiatement revendre ?] 148

 2D Comment chercher un bien immobilier ? 148

 [1. Par soi-même] 148

 a) De gré à gré 148

 b) En vente publique 149

 [2. Par professionnels] 151

 a) L'agent immobilier 151

 b) Le notaire 154

 c) D'autres professionnels 154

 3D Lorsque le bien immobilier est trouvé 155

 [1. Par soi-même] 155

 a) Questions de base à se poser 155

 b) Formalités administratives 157

 c) Expertise 157

 d) Si le bien est loué 157

 e) Un droit de préemption ? 158

 f) Si le bien doit être rénové 164

 g) Et la négociation ? 167

 h) Vérification des canalisations souterraines 168