

TABLE DES MATIÈRES

1

La réforme du bail d'habitation en Région wallonne : le décret wallon du 15 mars 2018 7

Benoît KOHL

professeur ordinaire à l'ULiège, avocat au barreau de Bruxelles

Caroline BARÉ

assistante à l'ULiège, avocate au barreau de Liège-Huy

Introduction – La régionalisation des baux à loyer et le décret du 15 mars 2018 8

Section 1

Le bail d'habitation 12

- A. **Champ d'application et force obligatoire du régime du bail d'habitation** ... 12
- B. **Formalisme et preuve du bail** 22
- C. **Communication publique et négociation du bail** 27
- D. **Effets du contrat de bail** 29
 - 1. **Obligations du bailleur** 29
 - 2. **Obligations du preneur** 34
- E. **Durée du contrat de bail** 38
- F. **Cession et sous-location du contrat de bail** 40
- G. **Transmission du bien loué** 42
- H. **Extinction du contrat de bail** 44
- I. **Arbitrage** 49

Section 2

Le bail de résidence principale 50

- A. **Champ d'application** 51
- B. **Formalisme et enregistrement** 51
- C. **Obligations des parties** 54
- D. **Durée du contrat de bail** 56

Section 3	
Le bail de colocation	61
Section 4	
Le bail étudiant	69
Section 5	
Le bail glissant	75
Annexes	79

2

Le bail commercial de courte durée en Région wallonne..... 81

Benoît KOHL

professeur ordinaire à l'ULiège, avocat au barreau de Bruxelles

Introduction	82
Section 1	
Champ d'application	83
Section 2	
Durée et fin du bail	87
Section 3	
Loyer	90
Section 4	
Travaux	92
Section 5	
Cession, sous-location et aliénation du bien loué	93
Section 6	
Procédure	94
Section 7	
Modifications apportées à la loi du 30 avril 1951 et entrée en vigueur	95

3

Le bail de droit commun, le bail d'habitation et le bail commercial : chronique de jurisprudence (2015-2020)... 97

Caroline BARÉ

assistante à l'ULiège, avocate au barreau de Liège-Huy

Benoît KOHL

professeur ordinaire à l'ULiège, avocat au barreau de Bruxelles

François ONCLIN

chargé de cours adjoint à l'ULiège, collaborateur notarial

Introduction 98

Section 1

Bail de droit commun 99

- A. **Champ d'application** 99
- B. **Obligations du bailleur** 101
- C. **Obligations du preneur** 104
- D. **Fin du bail** 114
- E. **Aliénation du bien loué** 122
- F. **Arbitrage** 122

Section 2

Bail de résidence principale 123

- A. **Champ d'application** 123
- B. **Formalisme** 125
- C. **Formation du contrat** 128
- D. **Obligations du bailleur** 133
- E. **Obligations du preneur** 143
 - 1. **Obligations de respecter la destination, d'entretien et de restitution** 143
 - 2. **Paiement du loyer et des charges** 146
 - 3. **Garantie locative** 148
- F. **Durée du bail** 150
- G. **Fin du bail** 156
- H. **Aliénation du bien loué** 170

Section 3

Bail commercial	173
A. Champ d'application	173
B. Fin du bail	174
C. Révision du loyer	176
D. Obligation de paiement du loyer	179
E. Droit du preneur d'aménager les lieux loués	185
F. Aliénation du bien loué	186
G. Droit au renouvellement	189
1. Règles de fond.....	189
2. Règles de forme.....	192

4

Le bail de logement social et les normes de salubrité pour l'habitat léger en Wallonie en 2021..... 205

Nicolas BERNARD

professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Introduction..... 206

Section 1

Le bail de logement social..... 206

Introduction..... 206

A. L'articulation entre le bail de logement social et le nouveau décret wallon relatif au bail d'habitation	207
1. Les principes.....	207
2. Leur application.....	211
B. La famille, sa composition et ses évolutions	215
1. Le logement proportionné.....	216
2. Les mutations.....	222
C. La fixation du loyer	228
1. Le loyer initial.....	228
2. Le complément de loyer.....	236
D. La fin du bail social	238
1. La résolution du bail.....	238
2. La transmission du bail de logement social au décès du locataire survivant.....	243

Section 2

L'habitat léger et les normes de salubrité	260
A. La consécration juridique de l'habitation légère	261
1. Le contexte.....	261
2. Le décret du 2 mai 2019.....	263
B. Les normes de salubrité (et d'habitabilité) propres à l'habitation légère...	267
1. Philosophie.....	268
2. Les textes de loi	282
Conclusion	299