

## Partie 3. Les complications au cours de la location

<b>1. Si le bien doit subir des réparations, qui paie quoi ?</b> .....	51
1.1. Quelles sont les réparations à charge du locataire ? .....	51
1.2. Quelles sont les réparations à charge du bailleur ? .....	52
1.3. Si le propriétaire n'effectue pas les réparations, le locataire peut-il les effectuer de sa propre initiative ? .....	52
1.4. Si le locataire effectue les travaux à la place du propriétaire, peut-il lui envoyer la facture ? .....	53
1.5. Qui entretient la chaudière ? .....	53
<b>2. Si le bailleur vend le bien, le contrat de bail est-il rompu ?</b> .....	54
2.1. Dois-je avertir mon locataire si je vends mon bien ? .....	54
2.2. Le bail a date certaine avant la vente/donation du bien .....	54
2.3. Le bail n'a pas date certaine avant la vente/donation du bien .....	55
2.3.1. Occupation des lieux par le locataire depuis moins de six mois .....	55
2.3.2. Occupation des lieux par le locataire depuis plus de six mois .....	55
2.4. Et pour un bail de courte durée ? .....	55
2.5. Qu'en est-il de la garantie locative ? .....	56
<b>3. Le locataire peut-il sous-louer son habitation ou le logement affecté à sa résidence principale ?</b> .....	57
3.1. Autorisé ? .....	57
3.2. Quelques règles particulières pour le locataire ? .....	57
3.3. Quelques règles particulières pour le sous-locataire ? .....	57

## Partie 4. La fin du bail de résidence principale

<b>1. Le décès met-il fin au bail ?</b> .....	58
1.1. Décès du locataire .....	58
1.1.1. Qui sont les héritiers ? .....	58
1.1.2. Particularité à Bruxelles .....	59
1.2. Décès du bailleur .....	59
1.2.1. Qui sont les héritiers ? .....	59
<b>2. Le contrat expire-t-il automatiquement à son échéance ?</b> .....	60
2.1. Faut-il un préavis ? .....	60
2.1.1. Le préavis doit-il être écrit ? .....	60
2.1.2. Simple lettre ou lettre recommandée ? .....	60
2.1.3. À qui le locataire doit-il signifier le préavis ? .....	60
2.1.4. Quand débute le délai d'un préavis ? .....	60

### Partie 3. Les complications au cours de la location

<b>1. Si le bien doit subir des réparations, qui paie quoi ?</b>	51
1.1. Quelles sont les réparations à charge du locataire ?	51
1.2. Quelles sont les réparations à charge du bailleur ?	52
1.3. Si le propriétaire n'effectue pas les réparations, le locataire peut-il les effectuer de sa propre initiative ?	52
1.4. Si le locataire effectue les travaux à la place du propriétaire, peut-il lui envoyer la facture ?	53
1.5. Qui entretient la chaudière ?	53
<b>2. Si le bailleur vend le bien, le contrat de bail est-il rompu ?</b>	54
2.1. Dois-je avertir mon locataire si je vends mon bien ?	54
2.2. Le bail a date certaine avant la vente/donation du bien	54
2.3. Le bail n'a pas date certaine avant la vente/donation du bien	55
2.3.1. Occupation des lieux par le locataire depuis moins de six mois	55
2.3.2. Occupation des lieux par le locataire depuis plus de six mois	55
2.4. Et pour un bail de courte durée ?	55
2.5. Qu'en est-il de la garantie locative ?	56
<b>3. Le locataire peut-il sous-louer son habitation ou le logement affecté à sa résidence principale ?</b>	57
3.1. Autorisé ?	57
3.2. Quelques règles particulières pour le locataire ?	57
3.3. Quelques règles particulières pour le sous-locataire ?	57

### Partie 4. La fin du bail de résidence principale

<b>1. Le décès met-il fin au bail ?</b>	58
1.1. Décès du locataire	58
1.1.1. Qui sont les héritiers ?	58
1.1.2. Particularité à Bruxelles	59
1.2. Décès du bailleur	59
1.2.1. Qui sont les héritiers ?	59
<b>2. Le contrat expire-t-il automatiquement à son échéance ?</b>	60
2.1. Faut-il un préavis ?	60
2.1.1. Le préavis doit-il être écrit ?	60
2.1.2. Simple lettre ou lettre recommandée ?	60
2.1.3. À qui le locataire doit-il signifier le préavis ?	60
2.1.4. Quand débute le délai d'un préavis ?	60

2.2. Et si le préavis n'a pas été signifié ?	61
2.3. Puis-je prolonger le bail en cours ?	61
2.4. Est-il possible de rompre le contrat avant son échéance ?	61
2.4.1. D'un commun accord ?	61
2.4.2. Préavis dans le cadre d'un bail de neuf ans	62
2.4.3. Préavis dans le cadre d'un bail de courte durée	64
2.4.4. Préavis dans le cadre d'un bail de longue durée	65
2.4.5. Préavis dans le cadre d'un bail à vie	65
2.4.6. Quelles sont les circonstances qui ne mettent pas fin au bail ?	66
<b>3. Prolongation pour circonstances exceptionnelles</b>	67
3.1. Quelles circonstances peuvent justifier une telle demande ?	67
3.2. Quand le locataire doit-il faire cette demande ?	67
3.3. Accord des parties ou refus du propriétaire ?	67
3.4. Le bail peut-il être prolongé une seconde fois ?	67
<b>4. Et si le locataire quitte le bien avant l'expiration du délai fixé dans le préavis ?</b>	68
<b>5. Le propriétaire doit-il accepter les clés sans autre formalité ?</b>	69
<b>6. Le contrat est rompu, le locataire a déménagé, mais a encore son domicile dans le bien loué ?</b>	70

### Partie 5. Le dénouement des conflits locatifs

<b>1. À quel juge de paix s'adresser ?</b>	71
<b>2. La procédure en conciliation</b>	72
2.1. Si les parties s'entendent ?	72
2.2. Mais si les parties ne s'entendent pas	72
<b>3. La procédure judiciaire</b>	73
<b>4. Comment expulser mon locataire ?</b>	74
4.1. Interdiction de toute clause autorisant l'expulsion du locataire ?	74
4.2. La procédure d'expulsion du locataire	74
<b>5. Comment récupérer les loyers impayés ?</b>	75
5.1. Interdiction de toute clause résolutoire dans les contrats	75
5.2. Quels recours pour le propriétaire ?	75
5.2.1. Peut-il récupérer les loyers impayés ?	75
5.2.2. Peut-il rompre le contrat et expulser le locataire ?	76

<b>6. Et si le bien a subi des dégâts locatifs ?</b> .....	77
6.1. En principe... ..	77
6.2. Comment chiffrer le montant des dégâts locatifs ? .....	77
6.3. Qu'en est-il de la garantie locative ? .....	77

## **Partie 6. Droit commun des locations d'habitations non affectées à la résidence principale en Wallonie et en Flandre jusqu'à nouvel ordre**

<b>1. Pas de règles impératives</b> .....	79
<b>2. Particularités de la location d'un logement d'étudiants (kots)</b> .....	80
2.1. Est-il question d'un bail de résidence principale ? .....	80
2.1.1. En Région wallonne, dois-je obtenir certaines autorisations ? .....	80
2.1.2. En Région bruxelloise, qu'en est-il depuis la réforme entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2018 ? .....	81

## **Partie 7. Les nouveaux baux à Bruxelles**

<b>1. Le bail de colocation</b> .....	83
<b>2. L'habitat intergénérationnel et solidaire</b> .....	85
<b>3. Le bail glissant</b> .....	86

## **Partie 8. Et en Wallonie, quelles sont les grandes lignes de la réforme approuvée le 15 mars 2018 ?**

<b>1. Sur quel type de bail porte la réforme ?</b> .....	87
<b>2. Quelles sont les dispositions générales applicables à tous les baux d'habitation ?</b> .....	88
2.1. Nécessité d'un écrit .....	88
2.2. Communication publique .....	89
2.3. Choix du futur locataire .....	89
2.4. État du bien .....	89
2.5. État des lieux .....	90
2.6. Décès du locataire .....	91

<b>6. Et si le bien a subi des dégâts locatifs ?</b> .....	77
6.1. En principe... ..	77
6.2. Comment chiffrer le montant des dégâts locatifs ? .....	77
6.3. Qu'en est-il de la garantie locative ? .....	77

## **Partie 6. Droit commun des locations d'habitations non affectées à la résidence principale en Wallonie et en Flandre jusqu'à nouvel ordre**

<b>1. Pas de règles impératives</b> .....	79
<b>2. Particularités de la location d'un logement d'étudiants (kots)</b> .....	80
2.1. Est-il question d'un bail de résidence principale ? .....	80
2.1.1. En Région wallonne, dois-je obtenir certaines autorisations ? .....	80
2.1.2. En Région bruxelloise, qu'en est-il depuis la réforme entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2018 ? .....	81

## **Partie 7. Les nouveaux baux à Bruxelles**

<b>1. Le bail de colocation</b> .....	83
<b>2. L'habitat intergénérationnel et solidaire</b> .....	85
<b>3. Le bail glissant</b> .....	86

## **Partie 8. Et en Wallonie, quelles sont les grandes lignes de la réforme approuvée le 15 mars 2018 ?**

<b>1. Sur quel type de bail porte la réforme ?</b> .....	87
<b>2. Quelles sont les dispositions générales applicables à tous les baux d'habitation ?</b> .....	88
2.1. Nécessité d'un écrit .....	88
2.2. Communication publique .....	89
2.3. Choix du futur locataire .....	89
2.4. État du bien .....	89
2.5. État des lieux .....	90
2.6. Décès du locataire .....	91

<b>3. Les particularités en cas de bail de résidence principale</b> .....	92
3.1. Obligation d'enregistrement .....	92
3.2. Durée du bail .....	92
<b>4. Le bail de colocation</b> .....	93
4.1. Qu'est ce qu'un bail de colocation ? .....	93
4.2. Qu'est ce qu'un pacte de colocation ? .....	93
4.3. Fin du bail de colocation .....	93
<b>5. Le bail d'étudiant</b> .....	95
5.1. Qu'est ce qu'un bail d'étudiant ? .....	95
5.2. Quelles en sont les conditions ? .....	95
5.3. Quelle est la durée du bail d'étudiant ? .....	95
5.4. Est-il possible de résilier anticipativement un bail d'étudiant ? .....	96
5.5. Est-il possible de sous-louer dans le cadre d'un bail d'étudiant ? .....	96
<b>6. Le bail glissant</b> .....	97
<b>7. La grille indicative des loyers</b> .....	98

## **Partie 9. Les grandes lignes de la réforme en Flandre**

<b>1. Dispositions générales</b> .....	100
1.1. Obligation relative aux baux au sens large .....	100
1.1.1. Mention du loyer (art. 4 de l'avant-projet de décret) .....	100
<b>2. Le bail de résidence principale</b> .....	101
2.1. Filtrage d'un candidat locataire (art. 7 de l'avant-projet de décret) .....	101
2.2. Début du bail .....	101
2.2.1. Mentions obligatoires (art. 8 de l'avant-projet de décret) .....	101
2.2.2. Habitable, suffisamment sûr et salubre .....	102
2.2.3. Le bail de rénovation (art. 13 de l'avant-projet de décret) .....	102
2.3. Pendant le bail .....	102
2.3.1. Plusieurs locataires ? (art. 52 et 53 de l'avant-projet de décret) .....	102
2.3.2. Loyer, charges et garantie .....	103
2.3.3. Réparations locatives et autres frais locatifs .....	104
2.3.4. Le propriétaire vend l'habitation louée .....	104
2.3.5. Dégâts d'incendie, des eaux, de tempête ou autres .....	105
2.3.6. Sous-location .....	105

2.4.	Fin anticipée du bail	105
2.4.1.	Le locataire décède	105
2.4.2.	Les locataires se séparent	106
2.4.3.	Résiliation anticipée du bail	106
2.5.	Litiges ultérieurs	107
2.5.1.	D'abord une conciliation ?	107
2.5.2.	Libération de la garantie locative au profit du bailleur ?	107
<b>3.</b>	<b>Le bail d'étudiant</b>	<b>108</b>
3.1.	Réglementation applicable ?	108
3.1.1.	Champ d'application : uniquement les étudiants qui n'y établissent pas leur résidence principale	108
3.1.2.	Certaines règles relatives à la résidence principale applicables au bail d'étudiant	108
3.2.	Pendant le bail	108
3.2.1.	Cession du bail et sous-location	108
3.2.2.	Le loyer	109
3.2.3.	La garantie locative	109
3.3.	Fin du bail	110

## Partie 10. Annexes

<b>Annexe 1 – Contrat de bail maison/appartement - Région wallonne et flamande</b>	<b>112</b>
<b>Annexe 2 – Contrat de bail maison/appartement - Région bruxelloise</b>	<b>118</b>
<b>Annexe 3 – Annexe standard à un bail de résidence principale en Région wallonne</b>	<b>124</b>
<b>Annexe 4 – Annexe standard à un bail de résidence principale en Région flamande</b>	<b>129</b>
<b>Annexe 5 – État des lieux d'entrée de location d'une habitation (Région wallonne)</b>	<b>133</b>
<b>Annexe 6 – État des lieux d'entrée de location d'une habitation en Région de Bruxelles-Capitale</b>	<b>136</b>
<b>Annexe 7 – Demande du label bruxellois « logement étudiant de qualité »</b>	<b>158</b>