

# 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	
<b>Le bail de colocation</b> .....	61
Section 4	
<b>Le bail étudiant</b> .....	69
Section 5	
<b>Le bail glissant</b> .....	75
<b>Annexes</b> .....	79

## 2

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

Benoît KOHL

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

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

<b>Introduction</b> .....	98
Section 1	
<b>Bail de droit commun</b> .....	99
A. <b>Champ d'application</b> .....	99
B. <b>Obligations du bailleur</b> .....	101
C. <b>Obligations du preneur</b> .....	104
D. <b>Fin du bail</b> .....	114
E. <b>Aliénation du bien loué</b> .....	122
F. <b>Arbitrage</b> .....	122
Section 2	
<b>Bail de résidence principale</b> .....	123
A. <b>Champ d'application</b> .....	123
B. <b>Formalisme</b> .....	125
C. <b>Formation du contrat</b> .....	128
D. <b>Obligations du bailleur</b> .....	133
E. <b>Obligations du preneur</b> .....	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. <b>Durée du bail</b> .....	150
G. <b>Fin du bail</b> .....	156
H. <b>Aliénation du bien loué</b> .....	170

Section 3	
<b>Bail commercial</b> .....	173
A. <b>Champ d'application</b> .....	173
B. <b>Fin du bail</b> .....	174
C. <b>Révision du loyer</b> .....	176
D. <b>Obligation de paiement du loyer</b> .....	179
E. <b>Droit du preneur d'aménager les lieux loués</b> .....	185
F. <b>Aliénation du bien loué</b> .....	186
G. <b>Droit au renouvellement</b> .....	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

<b>Introduction</b> .....	206
---------------------------	-----

Section 1	
<b>Le bail de logement social</b> .....	206
<b>Introduction</b> .....	206
A. <b>L'articulation entre le bail de logement social et le nouveau décret wallon relatif au bail d'habitation</b> .....	207
1. Les principes.....	207
2. Leur application.....	211
B. <b>La famille, sa composition et ses évolutions</b> .....	215
1. Le logement proportionné.....	216
2. Les mutations.....	222
C. <b>La fixation du loyer</b> .....	228
1. Le loyer initial.....	228
2. Le complément de loyer.....	236
D. <b>La fin du bail social</b> .....	238
1. La résolution du bail.....	238
2. La transmission du bail de logement social au décès du locataire survivant.....	243

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