

# TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	5
Avant-propos	7
<b>Le bail d'habitation en Région wallonne</b>	
<b>Cadre générique et dispositions générales</b>	9
<i>Isabelle DURANT</i>	
Section 1. L'articulation des législations sur le bail	14
§ 1. <i>Champ d'application du décret wallon relatif au bail d'habitation</i>	14
A. Définition du bail d'habitation et aperçu des conditions requises	14
B. Première condition. L'existence d'un bail	15
C. Deuxième condition. Un bien destiné à servir d'habitation	18
D. Troisième condition. Un bien qui n'est pas un hébergement touristique	24
§ 2. <i>Décret wallon et autres législations sur le bail</i>	28
Section 2. Le droit commun du bail d'habitation en Région wallonne	38
§ 1. <i>Vue d'ensemble des dispositions générales relatives aux baux d'habitation</i>	38
§ 2. <i>Examen systématique des articles 3 à 51 du décret relatif au bail d'habitation</i>	42
A. Éléments essentiels du contrat de bail (chapitre II, section 1 du décret)	42
B. Communication publique (chapitre II, section 2 du décret)	51
C. Droits et obligations du bailleur (chapitre II, section 3 du décret)	52
D. Droits et obligations du preneur (chapitre II, section 4 du décret)	62
E. Frais et charges imposés aux preneurs (chapitre II, section 5 du décret)	65
F. Indexation (chapitre II, section 6 du décret)	67
G. État des lieux (chapitre II, section 7 du décret)	68
H. Modalités d'exécution et de fin de bail (chapitre II, section 8 du décret)	72
I. Transmission de l'habitation louée (chapitre II, section 9 du décret)	77

J. Décès du bailleur et décès du preneur (chapitre II, section 10 du décret)	80
K. Sous-location (chapitre II, section 11 du décret)	84
L. Cession de bail (chapitre II, section 12 du décret)	86
M. Du bail à rénovation (chapitre II, section 13 du décret)	86
N. Baux des biens des mineurs (chapitre II, section 14 du décret)	88
Section 3. Les dispositions diverses et finales du décret wallon relatif au bail d'habitation	89
§ 1. <i>Grille indicative des loyers</i>	89
§ 2. <i>Disposition modificative</i>	93
§ 3. <i>Disposition abrogatoire</i>	93
§ 4. <i>Disposition finale et dispositions transitoires</i>	94
A. Entrée en vigueur du décret wallon sur le bail d'habitation	94
B. Régime transitoire	94
<b>Nouveautés en matière de bail portant sur la résidence principale du preneur en Région wallonne</b>	<b>109</b>
<i>Sophia GENIN</i>	
<i>Alexandre CRUQUENAIRE</i>	
Section 1. Le champ d'application du régime spécifique	110
Section 2. La formation du contrat de bail de résidence principale	111
§ 1. <i>L'écrit et ses annexes obligatoires</i>	112
A. L'écrit	112
B. Les annexes obligatoires	113
§ 2. <i>L'enregistrement du bail</i>	115
A. Les principes du régime d'enregistrement du bail	115
B. La sanction civile en cas d'absence d'enregistrement du bail	115
Section 3. La durée du bail	118
§ 1. <i>Le régime du droit commun : le bail de neuf ans</i>	118
§ 2. <i>Les régimes spécifiques : les baux de courte durée et de longue durée</i>	119
Section 4. Les autres dispositions relatives au contenu du bail	121
A. La garantie locative	121
B. L'indexation des loyers	122
Section 5. Les dispositions transitoires	123
Conclusion	124

<b>Le bail de colocation en Région wallonne</b>	125
<i>Candice ROUSSEAU</i>	
Introduction	125
Section 1. Champ d'application et dispositions applicables	126
Section 2. Début du bail	131
Section 3. Déroulement du bail : rapports entre les parties	134
§ 1. <i>Rapports entre preneurs et bailleur</i>	134
§ 2. <i>Rapports entre preneurs</i>	137
Section 4. Déroulement du bail : changements dans l'identité des parties	139
§ 1. <i>Changements de preneurs</i>	139
§ 2. <i>Changement de bailleur</i>	147
Section 5. Fin du bail	148
Conclusion	150
<b>Le bail étudiant en Région wallonne</b>	153
<i>Céline HÉLAS</i>	
Introduction	153
Section 1. Champ d'application	154
§ 1. <i>Bien loué par ou pour le compte d'un étudiant</i>	154
§ 2. <i>Preuve de la qualité d'étudiant</i>	156
Section 2. Articulation et nature des dispositions applicables au bail étudiant	160
§ 1. <i>Nature des dispositions</i>	160
§ 2. <i>Articulation des dispositions</i>	161
A. <i>L'étudiant n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale</i>	161
B. <i>L'étudiant affecte le bien loué à sa résidence principale</i>	164
C. <i>Absence de cumul avec les dispositions relatives au bail de colocation</i>	166
Section 3. Droits et obligations des parties	167
§ 1. <i>Application des dispositions communes aux baux d'habitation</i>	167
§ 2. <i>Dispositions spécifiques au bail étudiant</i>	169
Section 4. Durée du contrat de bail étudiant	170
§ 1. <i>Durée de principe</i>	171
§ 2. <i>Faculté de résiliation propre au preneur</i>	176
Section 5. Sous-location étudiante	180
§ 1. <i>Relations entre preneur et bailleur</i>	180

§ 2. <i>Relations entre preneur et sous-locataire</i>	182
Conclusion	184
<b>Le bail glissant en Région wallonne</b>	187
<i>Céline HÉLAS et CANDICE ROUSSEAU</i>	
Introduction	187
Section 1. Définition et conditions essentielles	189
Section 2. Rapports antérieurs à la cession de bail	194
§ 1. <i>Relations entre bailleur et preneur</i>	194
§ 2. <i>Relations entre preneur et sous-locataire</i>	195
Section 3. « Glissement » (ou non) du bail	197
Conclusion	200
<b>La transmission du bien loué</b>	201
<i>Jean FONTEYN</i>	
Introduction	201
Section 1. Rappel de quelques principes	202
§ 1. <i>Transmission du bien</i>	202
§ 2. <i>Opposabilité et subrogation</i>	203
§ 3. <i>Date certaine et moment de la vente</i>	205
§ 4. <i>Clause d'entretien de bail</i>	206
§ 5. <i>Clauses particulières du contrat de bail</i>	206
Section 2. Le régime ancien, toujours partiellement en vigueur	207
§ 1. <i>Transfert partiel de compétences</i>	207
§ 2. <i>Le droit commun du bail</i>	207
§ 3. <i>Le bail commercial</i>	209
Section 3. Les régimes nouveaux	211
§ 1. <i>Portée des réformes régionales quant à la transmission du bien loué</i>	211
§ 2. <i>Région wallonne</i>	212
A. <i>Le bail d'habitation en général</i>	212
B. <i>Le bail de résidence principale</i>	212
C. <i>Le bail de colocation</i>	215
D. <i>Le bail étudiant</i>	215
E. <i>Le bail commercial de courte durée</i>	215
§ 3. <i>Région de Bruxelles-Capitale</i>	216
Conclusion	218

<b>Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil</b>	219
<i>Etienne BEGUIN</i>	
Introduction : la réponse à un besoin	219
Une méthode critiquable	221
Champ d'application	222
La forme : l'exigence renforcée de l'écrit	222
Durée : une solution partielle	223
La fin du bail	223
Le congé en cours de bail (art. 3)	224
La résiliation amiable (art. 3, al. 2)	224
La reconduction et la conversion	225
La sous-location et la cession du bail (art. 1 <sup>er</sup> , al. 2)	226
Le régime des travaux (art. 5 à 7)	226
<i>Le droit d'effectuer des travaux</i>	226
<i>Le régime des travaux</i>	227
<i>L'indemnisation des travaux</i>	228
Le loyer, l'indexation et les taxes	228
La vente du bien loué	229
Compétence judiciaire (art. 10)	229
La conciliation préalable (art. 11)	230
La résiliation du bail commercial et le renouvellement du bail commercial pour une durée inférieure à neuf ans	231
Dispositions modificatives et transitoires	232
Conclusion	233
<b>Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale</b>	237
<i>Pierre VAN DEN EYNDE</i>	
Introduction	237
Section 1. Dispositions générales	239
§ 1. <i>Entrée en vigueur – Dispositions transitoires – Dispositions abrogatoires</i>	239
§ 2. <i>Caractère impératif</i>	240
§ 3. <i>Exclusion de toute discrimination</i>	240
§ 4. <i>Informations à fournir par le preneur – Visite des lieux</i>	241
Section 2. Règles communes applicables à tous les baux d'habitation	242
§ 1. <i>Informations précontractuelles</i>	242
§ 2. <i>Forme du bail</i>	243

§ 3. <i>État du bien</i>	243
§ 4. <i>État des lieux</i>	244
§ 5. <i>Travaux en cours de bail</i>	245
§ 6. <i>Bail de rénovation</i>	246
§ 7. <i>Réparations et entretien</i>	247
§ 8. <i>Indexation et charges</i>	248
§ 9. <i>Grille indicative des loyers</i>	249
§ 10. <i>Précompte immobilier et frais de bail</i>	249
§ 11. <i>Enregistrement</i>	249
§ 12. <i>Intervention d'un tiers à la location</i>	249
§ 13. <i>Aliénation du bien loué</i>	250
§ 14. <i>Cession et sous-location</i>	250
A. <i>Cession</i>	250
1. <i>Principe</i>	250
2. <i>Procédure</i>	251
B. <i>Sous-location</i>	251
§ 15. <i>Congés</i>	253
§ 16. <i>Inexécution du bail et litiges</i>	253
A. <i>Décès du preneur</i>	253
B. <i>Résolution des conflits</i>	255
Section 3. <i>Baux relatifs à la résidence principale du preneur</i>	255
§ 1. <i>Champ d'application</i>	255
A. <i>Principe</i>	255
§ 2. <i>Durée du bail</i>	256
A. <i>Principes</i>	256
1. <i>Congé pour motif d'occupation personnelle</i>	256
2. <i>Expiration du bail à la fin du premier ou deuxième triennat pour travaux</i>	257
3. <i>Fin de bail sans motifs</i>	258
4. <i>Congé notifié par le preneur</i>	258
B. <i>Bail de courte durée</i>	259
1. <i>Durée</i>	259
2. <i>Défaut de congé – maintien de l'occupation</i>	260
C. <i>Baux de longue durée</i>	260
1. <i>Baux prenant fin pour une autre cause que le décès</i>	260
2. <i>Bail à vie</i>	261
§ 3. <i>Révision du loyer et des charges</i>	261
A. <i>Amiable</i>	261
B. <i>Judiciaire</i>	261

C. Baux successifs	262
1. <i>Champ d'application</i>	262
2. <i>Montant du loyer</i>	262
§ 4. <i>Information du preneur en cas de transmission du bien loué</i>	263
A. Principe	263
B. Modalités de ce droit à l'information	263
§ 5. <i>Garantie</i>	264
§ 6. <i>Prorogation pour circonstances exceptionnelles</i>	266
A. Principe	266
B. Procédure	266
C. Sanction	266
D. Absence d'accord entre les parties	266
Section 4. Bail du logement étudiant	267
§ 1. <i>Champ d'application</i>	267
§ 2. <i>Label</i>	267
§ 3. <i>Résidence principale du preneur</i>	267
§ 4. <i>Durée du bail</i>	268
A. Durée – Congé – Résiliation	268
B. Maintien de l'occupation par le preneur	268
1. <i>Baux conclus ou prorogés pour une durée de douze mois</i>	268
2. <i>Baux conclus pour une durée inférieure à douze mois</i>	269
Section 5. Colocation	269
§ 1. <i>Champ d'application</i>	269
§ 2. <i>Résidence principale</i>	269
§ 3. <i>Solidarité</i>	270
§ 4. <i>Congé – Obligations du/des colocataires sortants</i>	270
A. Congé	270
B. Obligations du/des colocataires sortants	270
§ 5. <i>Pacte de colocation</i>	271
Section 6. Habitat intergénérationnel et solidaire	272
Section 7. Bail glissant	272
§ 1. <i>Objectifs</i>	272
§ 2. <i>Champ d'application</i>	272
§ 3. <i>Forme du bail – Contenu – Fin</i>	273
§ 4. <i>Modalités</i>	274
§ 5. <i>Durée du bail</i>	274
A. Expiration du bail la première ou deuxième année	274
B. Expiration du bail la troisième année	275

C. Conséquences de la cession du bail	275
§ 6. <i>Accompagnement social</i>	275
Conclusion	275
<b>Table des matières</b>	<b>277</b>