

Chapitre 1

Chronologie législative : les textes applicables aujourd'hui en matière de bail de logement en Région Wallonne et à Bruxelles

Section 1

La sixième réforme de l'État belge et les textes applicables au 1^{er} septembre 2018

A. Introduction

Lors de la sixième réforme de l'État, les Régions sont devenues compétentes pour arrêter des règles spécifiques relatives à la location de biens destinés à l'habitation au sens large².

Les compétences législatives des Régions s'étendent donc non seulement aux contrats relatifs à la résidence principale du preneur, mais aussi à la location de chambres d'étudiants, à la colocation et au bail de logement de droit commun (résidence secondaire)³.

Quelques années après cette possibilité qui leur était donnée d'adapter leur législation à leurs spécificités régionales, les trois Régions ont adopté des textes modifiant la réglementation fédérale sur le bail :

- la Région de Bruxelles-Capitale via l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation⁴ ;
- la Région wallonne par la publication d'un décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation⁵ ;
- pour la Région flamande, un projet de décret relatif à la location a été définitivement approuvé par le Gouvernement flamand le 18 mai 2018.

² Loi spéciale du 6 janvier 2014 modifiant l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale de réformes institutionnelles.

³ À l'exception des hébergements touristiques, dont les logements Airbnb, qui sont réglementés par l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique, M.B., 17 juin 2014.

⁴ M.B., 30 octobre 2017.

⁵ M.B., 28 mars 2018.



Son entrée en vigueur prévue au 1^{er} septembre 2018 a été reportée au 1^{er} janvier 2019.

Une série d'arrêtés d'exécution ont été pris en application de ces ordonnances et décrets, dont les suivants.

B. Région de Bruxelles-Capitale

Il s'agit de :

- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement⁶ ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers⁷ ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 et l'arrêté ministériel du 26 octobre 2017 établissant le modèle de formulaire pour l'introduction d'une demande d'aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement et déterminant les pièces constitutives du dossier⁸ ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 instaurant et fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité »⁹ ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2017 instaurant un modèle type d'état des lieux d'entrée¹⁰ ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du logement¹¹ ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018 instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, § 5, du Code bruxellois du Logement¹² ;

⁶ M.B., 4 octobre 2017.

⁷ M.B., 6 novembre 2017 et *erratum* M.B., 28 novembre 2017.

⁸ Respectivement M.B., 4 octobre 2017 et M.B., 29 janvier 2018. Voy. également www.fondsdulogement.be.

⁹ M.B., 6 décembre 2017.

¹⁰ M.B., 6 novembre 2017 et *erratum* M.B., 28 novembre 2017. Retrouvez le modèle type à l'adresse www.logement.brussels/louer/bail-dhabitation/modele-detat-des-lieux.

¹¹ M.B., 8 décembre 2017.

¹² M.B., 8 juin 2018. Retrouvez le modèle type à l'adresse www.logement.brussels/louer/bail-dhabitation/modele-type-de-bail.



- l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 instaurant un modèle type de bail à valeur indicative¹³.

C. Région wallonne

Il s'agit :

- de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles types de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation, ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation¹⁴ ;
- du décret du 19 juillet 2018 portant des dispositions fiscales : pour son article 18 qui prévoit l'octroi d'une aide au logement pour les étudiants en Région wallonne¹⁵ ;
- de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018¹⁶ ;
- de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 fixant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant¹⁷.

Le présent ouvrage se limite à l'examen des dispositions applicables à ce jour¹⁸ en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne.

Section 2

Champ d'application de la réforme

A. Définition du bail

Pour que l'occupation d'un bien au titre de logement soit soumise aux réglementations sur le bail d'habitation, il faut tout d'abord que l'on puisse parler de bail.

L'article 1709 du Code civil définit le bail comme étant un contrat par lequel l'une des parties, appelée le bailleur, s'engage à assurer la jouissance d'une chose à une autre partie, appelée le locataire, pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige à lui payer.

¹³ M.B., 6 août 2018. Retrouvez le modèle type à l'adresse www.logement.brussels/louer/bail-dhabitation/modele-type-de-bail.

¹⁴ M.B., 31 août 2018. Retrouvez ces modèles types à l'adresse http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/theme/9.

¹⁵ M.B., 24 août 2018.

¹⁶ M.B., 31 août 2018.

¹⁷ M.B., 3 octobre 2018.

¹⁸ Date de clôture de cette édition : octobre 2018.

