

LOUER À BRUXELLES ET EN WALLONIE EN 2019

Vade-mecum sur le bail de résidence principale et les baux de courte durée

CLAIRE LAVEAUX
Maître en droit et en notariat

DIDIER CLAEYS
Licencié en droit et en notariat



Wolters Kluwer

Date de clôture rédactionnelle : 5 novembre 2018.

Editeur responsable : Paul De Ridder

© 2019 Wolters Kluwer Belgium SA
Zénobe Gramme (bâtiment G)
Square des Conduites d'Eau 9-10
4031 Liège

Service clientèle et adresse de correspondance :

Motstraat 30
2800 Malines
Tél. : 015 78 76 00
client.BE@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.be

Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

D/2019/2664/251
978-94-03-00862-2
BP/Q_RIMMO-BI19001

TABLE DES MATIÈRES GÉNÉRALE

PRÉFACE	V
I LE DROIT COMMUN DU LOUAGE D'IMMEUBLES	1
1. Formalisme	1
2. Les effets du bail	1
2.1. Obligations du bailleur	1
2.2. Obligations du preneur	2
2.3. Sanctions en cas d'inexécution	4
3. Durée du bail	4
4. Cession et sous-location	5
5. Aliénation du bien loué	6
6. Extinction du bail	7
II LE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE	9
1. Introduction	9
2. Champ d'application de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale	9
3. Durée du bail	12
4. L'état du bien loué	17
5. La garantie locative	19
6. Le loyer et les charges	20
7. Cession et sous-location du bien loué	22
8. Aliénation du bien loué	23
9. Sanction en cas de non-respect de la loi	24
III LES MODIFICATIONS RÉGIONALES AUX BAUX D'HABITATION	27
1. Introduction – Historique – Contexte	27
2. La philosophie	28
3. Les modifications apportées en ce qui concerne tous les baux d'habitation	28
3.1. Les définitions – Le champ d'application	28
3.2. La communication publique ou officielle de mise en location	29

TABLE DES MATIÈRES GÉNÉRALE

3.3.	Le principe de non-discrimination réaffirmé, et d'ordre public	30
3.4.	La généralisation du caractère obligatoire de l'écrit et des mentions minimales que le contrat de bail doit contenir	30
3.5.	L'obligation d'enregistrement et son nouveau tempérament	32
3.6.	Les états des lieux d'entrée et de sortie	33
3.7.	L'attestation de garantie locative	34
3.8.	L'obligation d'une assurance incendie contractée par le preneur	35
3.9.	L'interdiction de la sous-location et de la cession de bail, sauf accord préalable du bailleur	35
3.10.	Le cadre donné au bail de rénovation	36
3.11.	Les changements apportés au bail de courte durée	37
3.12.	Les réparations locatives : liste exemplative et indicative à adopter	38
3.13.	Les travaux en cours de bail : les travaux non urgents d'amélioration de la performance énergétique	39
3.14.	Le cas particulier du décès du preneur en cours de bail	40
3.15.	La grille indicative des loyers	42
4.	Un nouveau régime : le bail de logement étudiant	42
4.1.	Définitions – Champ d'application	42
4.2.	Preuve du statut d'étudiant	43
4.3.	Durée du bail de logement étudiant et prolongations éventuelles	43
4.4.	Fin du bail d'étudiant – Congés et préavis	44
4.5.	L'éloignement temporaire de l'étudiant – Le cas particulier de l'Erasmus	45
5.	Un nouveau régime : la colocation	45
5.1.	Définitions – Champ d'application	45
5.2.	Le principe : la solidarité entre colocataires	46
5.3.	Le départ d'un des colocataires et l'arrivée d'un nouveau colocataire	47
6.	Un nouveau régime : le bail glissant	48
6.1.	Définitions – Champ d'application	48
6.2.	Le mécanisme de la cession du bail au sous-locataire	48
7.	Conclusion	49
IV	PARTICULARITÉ EN CAS DU DÉCÈS DU PRENEUR	51
V	ANNEXES	53
1.	Modèle de bail de résidence principale en Région wallonne	53
2.	Modèle de bail de résidence principale en Région bruxelloise	62
3.	Modèle de bail étudiant (résidence principale) en Région wallonne	76
4.	Modèle de bail étudiant (résidence principale) en Région bruxelloise	84
5.	Modèle de bail de colocation (résidence principale) en Région wallonne	96
6.	Modèle de bail de colocation (résidence principale) en Région bruxelloise	106

7.	Modèle de bail glissant en Région wallonne	120
8.	L'annexe à un bail de résidence principale en Région wallonne	127
9.	L'annexe à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, 55, du Code bruxellois du Logement	136
10.	Modèle d'état des lieux d'entrée de location d'un appartement ou d'une maison	148
11.	L'annexe à un état des lieux (Bruxelles)	175