

# Table des matières

Introduction .....	1
<b>Partie 1. Pour mettre en location un bien, quelles formalités faut-il accomplir ?</b>	
<b>1. Quels sont les documents à prévoir ? .....</b>	<b>3</b>
1.1. Une attestation de propriété ? .....	3
1.2. Un certificat de performance énergétique ? .....	3
1.2.1. Qu'en est-il en Région bruxelloise ? .....	4
1.2.2. Qu'en est-il en Région wallonne ? .....	4
1.2.3. Qu'en est-il en Région flamande ? .....	4
1.2.4. Quelle est la durée de validité d'un certificat de performance énergétique ? .....	4
1.3. Une attestation de conformité de l'installation électrique ? .....	5
1.4. Une attestation d'entretien de la chaudière ? .....	5
1.5. Une attestation de sol ? .....	6
1.6. Un permis ? .....	6
1.6.1. D'urbanisme ? .....	6
1.6.2. De location ? .....	6
<b>2. État du bien .....</b>	<b>7</b>
2.1. Le bien doit-il être meublé ? .....	7
2.2. Les conditions sont-elles strictes quant à l'état du bien ? .....	7
2.3. Et si ces conditions élémentaires ne sont pas respectées ? .....	7
2.4. Le locataire souhaite louer et rénover mon bien délabré ? .....	8
2.4.1. Jusqu'au 1 <sup>er</sup> septembre 2018 en Wallonie et nouvel ordre en Flandre .....	8
2.4.2. À Bruxelles, suite à la réforme .....	8
2.5. Faut-il équiper le bien loué de détecteurs de fumée ? .....	9
2.5.2. En Région bruxelloise .....	10
2.5.3. En Région flamande .....	11
2.6. Particularité en Région bruxelloise en cas de travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique du logement .....	12
<b>3. Publicité .....</b>	<b>13</b>
3.1. Obligation de mentionner le loyer, les charges et les mentions du certificat de performance énergétique dans toute annonce .....	13

Bibliothèque centrale - SPW



BC000000002966

SERVICE PUBLIC  
DE WALLONIE

BIBLIOTHÈQUE DÉPARTIMENTALE

3474  
(493)  
VCO  
Q

3.2.	Un candidat locataire marque son accord sur le loyer affiché, suis-je engagé ?	14
3.3.	Obligation supplémentaire de publicité pour les locations de plus de neuf ans ?	14
<b>4.</b>	<b>Choix du futur locataire</b>	<b>15</b>
4.1.	Dans quelle mesure puis-je protéger mon bien ?	15
4.2.	Dans quelle mesure la vie privée du locataire est-elle protégée ?	15
4.3.	Quelles informations préalables puis-je obtenir ?	15
4.4.	Quelles informations sont essentielles ?	16
4.5.	Quelles sont les informations délicates à obtenir ?	16
4.5.1.	Le numéro d'inscription au registre national	16
4.5.2.	Le certificat de bonne vie et mœurs	16
4.5.3.	L'état du compte bancaire	16
4.5.4.	La fiche de salaire	17
4.6.	Le locataire peut-il posséder des animaux dans le bien loué ?	17
4.7.	Puis-je connaître le passé de l'amateur en tant que locataire ?	18
4.8.	Puis-je être exigeant dans mon choix et mes conditions ?	18

## **Partie 2. Signer et conclure un contrat de bail de résidence principale**

<b>1.</b>	<b>Qu'est-ce qu'un contrat de bail ?</b>	<b>19</b>
<b>2.</b>	<b>Qu'est-ce qu'un contrat de bail de résidence principale ? Pourquoi cette qualification est-elle importante ?</b>	<b>20</b>
2.1.	Qu'entend-on par logement affecté à la résidence principale du locataire ?	20
2.2.	Peut-on considérer la location d'une caravane, d'une péniche, d'une yourte comme étant un logement affecté à la résidence principale ?	21
2.3.	Qu'en est-il de l'accord du propriétaire quant à l'affectation du logement à titre de résidence principale ?	21
2.3.1.	Si le locataire installe sa résidence principale dans le logement dès la conclusion du bail ?	21
2.3.2.	Si le locataire installe sa résidence principale dans le logement en cours de bail ?	21
2.3.3.	Est-il possible d'interdire l'affectation à titre de résidence principale ?	22
2.3.4.	Et si le bien affecté à la résidence principale du locataire change d'affectation en cours de bail ?	22
2.3.5.	Le sous-locataire est-il automatiquement protégé par la loi sur le bail de résidence principale ?	22

2.3.6.	Le locataire est une commune, un CPAS, une société à finalité sociale : peut-on envisager de parler de bail de résidence principale ?	22
2.3.7.	Et si le preneur est une société qui loue pour le compte de son administrateur délégué, de son gérant ?	23
2.3.8.	Que se passe-t-il si la loi sur le bail de résidence principale n'est pas applicable ?	23
<b>3.</b>	<b>Quelles conditions de forme sont importantes ?</b>	<b>24</b>
3.1.	Faut-il un contrat écrit ou un simple engagement verbal suffit-il ?	24
3.1.1.	Jusqu'au 1 <sup>er</sup> septembre 2018 en Wallonie et nouvel ordre en Flandre	24
3.1.2.	En Région de Bruxelles-Capitale	24
3.2.	Quelles sont les mentions essentielles du contrat de bail de résidence principale ?	25
3.2.1.	Jusqu'à l'entrée en vigueur des nouvelles règles, pour les baux de résidence principale, en Régions wallonne et flamande	25
3.2.2.	Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2018, en Région bruxelloise, pour tous les baux d'habitation	25
3.2.3.	À dater du 1 <sup>er</sup> septembre 2018 en Wallonie	25
3.3.	Combien d'exemplaires originaux sont obligatoires ? Pour un bail de résidence principale, au minimum trois !	25
3.4.	Un simple écrit ou un acte notarié ?	26
3.5.	Dans quelle langue dois-je établir le contrat de bail ?	26
3.6.	Annexes ?	26
<b>4.</b>	<b>Quelle est la durée d'un bail de résidence principale ?</b>	<b>28</b>
4.1.	Règle générale : neuf années	28
4.1.1.	Quand débute la période de neuf ans ?	28
4.1.2.	Comment expire la période de neuf ans ?	28
4.1.3.	Et si aucune des parties ne manifeste son intention de mettre fin au bail ?	29
4.1.4.	Attention particulière pour les anciens baux quant à la durée ?	29
4.2.	Bail de courte durée (maximum trois ans ou moins)	30
4.2.1.	Faut-il un bail écrit ?	30
4.2.2.	Puis-je signer plusieurs baux successifs de trois ans avec le même propriétaire ou locataire ?	30
4.2.3.	Et si aucune des parties ne manifeste son intention de mettre fin au bail ?	30
4.2.4.	À l'expiration de mon bail de courte durée, puis-je convenir d'un bail de six ans ?	31
4.2.5.	Nouveautés à Bruxelles	31

4.3.	Bail de longue durée (plus de neuf ans) .....	31
4.3.1.	Quelle est la durée d'un bail de longue durée ? .....	32
4.3.2.	Faut-il un écrit ? .....	32
4.4.	Bail à vie .....	32
4.4.1.	Utilité d'un bail à vie ? .....	32
4.4.2.	Faut-il un écrit ? .....	33
<b>5.</b>	<b>Qui peut conclure et signer le bail ? .....</b>	<b>34</b>
5.1.	Qui est le bailleur ? .....	34
5.1.1.	Le propriétaire .....	34
5.1.2.	L'usufruitier .....	34
5.1.3.	Pluralité de propriétaires .....	34
5.1.4.	Propriétaires mariés .....	34
5.1.5.	Une société propriétaire .....	35
5.2.	Qui est le locataire ? .....	35
5.2.1.	Un seul locataire .....	35
5.2.2.	Pluralité de locataires .....	35
5.2.3.	Locataires mariés .....	36
5.2.4.	Locataires cohabitants légaux .....	36
5.2.5.	Locataires en concubinage (union libre) .....	36
5.2.6.	Une société locataire .....	36
<b>6.</b>	<b>Quels sont les éléments financiers ? .....</b>	<b>37</b>
6.1.	Le loyer est-il fixé librement ? .....	37
6.1.1.	En principe : oui .....	37
6.1.2.	Mais... .....	37
6.1.3.	La grille indicative des loyers en Région bruxelloise .....	37
6.2.	Indexation du loyer .....	38
6.2.1.	Tous les baux sont-ils concernés par l'indexation du loyer ? .....	38
6.2.2.	Quand le loyer est-il indexé ? .....	38
6.2.3.	L'indexation est-elle automatique ? .....	38
6.2.4.	Le locataire refuse de payer le montant de l'indexation ? .....	39
6.2.5.	Comment calculer l'indexation ? .....	39
6.3.	La révision du loyer .....	40
6.3.1.	Quand le loyer peut-il être révisé ? .....	40
6.3.2.	À quelles conditions le loyer peut-il être révisé ? .....	41
6.4.	Charges et taxes .....	42
6.4.1.	Les charges .....	42
6.4.2.	Précompte immobilier : à charge du propriétaire ou du locataire ? ..	42
6.4.3.	Frais d'un agent immobilier ? .....	43

6.5.	Garantie locative .....	43
6.5.1.	Est-elle obligatoire ? .....	43
6.5.2.	Quel montant et quel type de garantie locative sont prévus par la loi ? .....	43
6.5.3.	Quand et comment la garantie est-elle remboursée au locataire ? ..	44
6.5.4.	Est-il possible de convenir d'autres modalités de constitution de la garantie locative ? .....	44
<b>7.</b>	<b>Quelles sont les annexes obligatoires au contrat de bail ? .....</b>	<b>45</b>
7.1.	Un état des lieux .....	45
7.1.1.	Est-il obligatoire ? Qui en assume la charge financière ? .....	45
7.1.2.	Quand doit-il être dressé ? .....	45
7.1.3.	Faut-il recourir aux services d'un expert ? .....	45
7.1.4.	Doit-il être détaillé ? .....	46
7.1.5.	Une des parties refuse de procéder à l'état des lieux ? .....	46
7.1.6.	Le bail est terminé, que se passe-t-il ? .....	46
7.1.7.	Et si aucun état des lieux n'a été dressé ? .....	46
7.2.	Les autres annexes obligatoires .....	47
<b>8.</b>	<b>Lorsque le bail est signé, quelles formalités d'ordre fiscal ne faut-il pas oublier ? .....</b>	<b>48</b>
8.1.	Qui doit faire enregistrer le bail ? .....	48
8.2.	Pourquoi faire enregistrer le bail ? .....	48
8.3.	Dois-je faire enregistrer les annexes ? .....	48
8.4.	Comment dois-je faire enregistrer mon bail ? .....	48
8.5.	Quand dois-je faire enregistrer mon bail ? .....	49
8.6.	Qui doit faire enregistrer le bail ? .....	49
8.7.	Où dois-je faire enregistrer le bail ? .....	49
8.8.	À qui en incombent les frais ? .....	49
8.9.	Quelles sont les sanctions civiles si je ne fais pas enregistrer mon bail ? .....	49

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

<b>1.</b>	<b>Si le bien doit subir des réparations, qui paie quoi ? .....</b>	<b>51</b>
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 .....	54
2.3.1. Occupation des lieux par le locataire depuis moins de six mois ....	54
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 ? .....	55
<b>3. Le locataire peut-il sous-louer son habitation ou le logement affecté à sa résidence principale ?</b> .....	56
3.1. Autorisé ? .....	56
3.2. Quelques règles particulières pour le locataire ? .....	56
3.3. Quelques règles particulières pour le sous-locataire ? .....	56

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

<b>1. Le décès met-il fin au bail ?</b> .....	57
1.1. Décès du locataire .....	57
1.1.1. Qui sont les héritiers ? .....	57
1.1.2. Particularité à Bruxelles .....	58
1.2. Décès du bailleur .....	58
1.2.1. Qui sont les héritiers ? .....	58
<b>2. Le contrat expire-t-il automatiquement à son échéance ?</b> .....	59
2.1. Faut-il un préavis ? .....	59
2.1.1. Le préavis doit-il être écrit ? .....	59
2.1.2. Simple lettre ou lettre recommandée ? .....	59
2.1.3. À qui le locataire doit-il signifier le préavis ? .....	59
2.1.4. Quand débute le délai d'un préavis ? .....	59
2.2. Et si le préavis n'a pas été signifié ? .....	60
2.3. Puis-je prolonger le bail en cours ? .....	60
2.4. Est-il possible de rompre le contrat avant son échéance ? .....	60
2.4.1. D'un commun accord ? .....	60
2.4.2. Préavis dans le cadre d'un bail de neuf ans .....	61
2.4.3. Préavis dans le cadre d'un bail de courte durée .....	63
2.4.4. Préavis dans le cadre d'un bail de longue durée .....	64
2.4.5. Préavis dans le cadre d'un bail à vie .....	64
2.4.6. Quelles sont les circonstances qui ne mettent pas fin au bail ? ....	65

<b>3. Prolongation pour circonstances exceptionnelles</b> .....	66
3.1. Quelles circonstances peuvent justifier une telle demande ? .....	66
3.2. Quand le locataire doit-il faire cette demande ? .....	66
3.3. Accord des parties ou refus du propriétaire ? .....	66
3.4. Le bail peut-il être prolongé une seconde fois ? .....	66
<b>4. Et si le locataire quitte le bien avant l'expiration du délai fixé dans le préavis ?</b> .....	67
<b>5. Le propriétaire doit-il accepter les clés sans autre formalité ?</b> .....	68
<b>6. Le contrat est rompu, le locataire a déménagé, mais a encore son domicile dans le bien loué ?</b> .....	69

## Partie 5. Le dénouement des conflits locatifs

<b>1. À quel juge de paix s'adresser ?</b> .....	70
<b>2. La procédure en conciliation</b> .....	71
2.1. Si les parties s'entendent ? .....	71
2.2. Mais si les parties ne s'entendent pas .....	71
<b>3. La procédure judiciaire</b> .....	72
<b>4. Comment expulser mon locataire ?</b> .....	73
4.1. Interdiction de toute clause autorisant l'expulsion du locataire ? .....	73
4.2. La procédure d'expulsion du locataire .....	73
<b>5. Comment récupérer les loyers impayés ?</b> .....	74
5.1. Interdiction de toute clause résolutoire dans les contrats .....	74
5.2. Quels recours pour le propriétaire ? .....	74
5.2.1. Peut-il récupérer les loyers impayés ? .....	74
5.2.2. Peut-il rompre le contrat et expulser le locataire ? .....	75
<b>6. Et si le bien a subi des dégâts locatifs ?</b> .....	76
6.1. En principe... .....	76
6.2. Comment chiffrer le montant des dégâts locatifs ? .....	76
6.3. Qu'en est-il de la garantie locative ? .....	76

## **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> .....	78
<b>2. Particularités de la location d'un logement d'étudiants (kots)</b> .....	79
2.1. Est-il question d'un bail de résidence principale ? .....	79
2.1.1. En Région wallonne, dois-je obtenir certaines autorisations ? .....	79
2.1.2. En Région bruxelloise, qu'en est-il depuis la réforme entrée en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2018 ? .....	80

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

<b>1. Le bail de colocation</b> .....	82
<b>2. L'habitat intergénérationnel et solidaire</b> .....	84
<b>3. Le bail glissant</b> .....	85

## **Partie 8. Et en Wallonie, quelles sont les grandes lignes de la réforme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018 ?**

<b>1. Sur quel type de bail porte la réforme ?</b> .....	86
<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 .....	103
2.3.1. Plusieurs locataires ? (art. 52 et 53 de l'avant-projet de décret) .....	103
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 .....	105
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. Le bail d'étudiant</b> .....	108
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

# Introduction

La location d'un immeuble d'habitation est, à première vue, un acte simple de gestion de son patrimoine, un acte qui touche à la vie quotidienne de bon nombre d'entre nous.

Pourtant, les propriétaires et les locataires semblent souvent dépassés par les aspects administratifs et juridiques qu'engendrent la conclusion et les conséquences d'un contrat portant sur un immeuble que le locataire entend affecter à sa résidence principale. Les conflits portés devant les tribunaux en cette matière sont nombreux et témoignent de la complexité, pour un propriétaire comme pour un locataire, de connaître ses droits et obligations.

Le droit belge connaît, depuis la loi du 20 février 1991, des règles impératives concernant certains aspects des baux relatifs à la résidence principale et auxquelles il n'est pas possible de déroger.

Depuis lors, l'objectif du législateur, à savoir la reconnaissance du droit à un logement décent pour le locataire, a généré la prolifération de dispositions légales impératives, fédérales, mais aussi régionales, tendant non seulement à garantir le droit au logement, mais aussi la qualité du logement servant de logement principal au preneur.

Cet ouvrage se veut un guide pratique, clair et simple d'utilisation grâce à de nombreuses illustrations, permettant à tout futur propriétaire ou locataire d'envisager la location d'un immeuble affecté à la résidence principale, en toute sérénité.

Toutefois, les informations fournies dans les pages qui suivent sont relatives à une matière qui est désormais transférée complètement ou partiellement aux Communautés, Régions ou Commissions communautaires depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014, suite à la sixième réforme de l'État. L'objectif de ces réformes régionales est de garantir la sécurité juridique, la lisibilité des droits et obligations des parties liées par un bail.

La Région bruxelloise fut la plus avancée des trois, car est entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation. Les nouvelles règles sont formulées dans le Code bruxellois du logement, ce dernier ayant pour dessein de devenir un « Code de l'habitation ». Ces règles seront abordées dans le présent ouvrage.

Ces nouvelles dispositions, impératives, concernent à présent tout bail portant sur un logement (excepté les hébergements touristiques). Dans un premier temps, le Code bruxellois du logement traite de tous les baux d'habitation pour ensuite déterminer quelques spécificités pour les baux de résidence principale, les baux de logement d'étudiant, et aussi légiférer, ce qui assurément est inédit, sur de nouvelles formes d'habitat urbain que sont les baux de colocation, les baux glissants et les baux d'habitat intergénérationnel et solidaire.

Introduction

La Région wallonne a récemment approuvé, en date du 15 mars 2018, un décret relatif à la réforme du bail d'habitation. Il a été publié le 28 mars suivant et est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018. Cette réforme wallonne est très proche dans son contenu de la réforme bruxelloise ; il existe bon nombre de similitudes.

La Région flamande a également fait usage de ses prérogatives en la matière pour approuver, en date du 14 juillet 2017, un projet de décret en la matière, lequel devrait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018, après approbation par les autorités compétentes. À ce jour, rien n'a encore été voté.

Concernant cette Région, il est difficile de cerner avec précision les règles qui seront édictées. Toujours est-il que dans cet ouvrage, nous en tracerons les grandes lignes sous réserve des changements possibles avant l'approbation parlementaire. Dans l'intervalle, la réglementation existante reste d'application.

L'objectif est d'aborder de manière chronologique les différents aspects de la législation actuelle, ce dès l'apposition de l'affiche « à louer » jusqu'à la fin du contrat de location.

**Alexandre Lecomte**

Notaire