

TABLE DES MATIÈRES

<i>Sommaire</i>	5
LE NOUVEAU DROIT DU BAIL D’HABITATION	7
Benoît KOHL	
<i>Introduction : la nouvelle arborescence du droit du bail en Région wallonne</i>	7
Section 1. – <i>Champ d’application et force obligatoire des dispositions régissant le bail d’habitation</i>	11
Section 2. – <i>Formalisme et preuve du bail</i>	15
Section 3. – <i>Communication publique et négociation du bail</i>	19
Section 4. – <i>Effets du contrat de bail</i>	22
I. – Les obligations du bailleur	22
II. – Les obligations du preneur	28
Section 5. – <i>Durée du contrat de bail</i>	33
Section 6. – <i>Cession et sous-location du contrat de bail</i>	35
Section 7. – <i>Transmission du bien loué</i>	37
Section 8. – <i>Extinction du contrat de bail</i>	39
Section 9. – <i>Règlement des conflits</i>	43
LA RÉFORME DU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE EN RÉGION WALLONNE	49
Benoît KOHL	
<i>Introduction</i>	49
Section 1. – <i>Champ d’application</i>	50
Section 2. – <i>Formalisme et enregistrement</i>	51
Section 3. – <i>Durée du contrat de bail</i>	54
Section 4. – <i>Obligations des parties</i>	59
Section 5. – <i>Entrée en vigueur et dispositions transitoires</i>	63
LES NOUVELLES FORMES DE BAIL EN RÉGION WALLONNE : LE BAIL DE COLOCATION, LE BAIL ÉTUDIANT ET LE BAIL GLISSANT	67
Benoît KOHL, Caroline BARÉ	
<i>Introduction</i>	67
Section 1. – <i>Le bail de colocation</i>	68
Section 2. – <i>Le bail étudiant</i>	77
Section 3. – <i>Le bail glissant</i>	84

LE BAIL COMMERCIAL DE COURTE DURÉE.....	89
Benoît KOHL	
Section 1. – <i>Champ d'application</i>	90
Section 2. – <i>Durée et fin du bail</i>	94
Section 3. – <i>Loyer</i>	97
Section 4. – <i>Travaux</i>	99
Section 5. – <i>Cession, sous-location et aliénation du bien loué</i>	101
Section 6. – <i>Procédure</i>	102
Section 7. – <i>Modifications apportées à la loi du 30 avril 1951 et entrée en vigueur</i>	103
LA RÉFORME DU BAIL À FERME EN RÉGION WALLONNE	105
Etienne BEGUIN, Alain CAPRASSE	
<i>Introduction</i>	105
Chapitre 1. – <i>Les modifications de la législation</i>	109
Section 1. – Le cohabitant légal : la prise en compte des évolutions sociétales	109
Section 2. – L'exigence renforcée de l'écrit.....	110
§ 1. – Le principe	110
§ 2. – Les mentions obligatoires	111
§ 3. – Le jugement valant bail	111
§ 4. – L'offre personnelle de paiement	113
Section 3. – La durée du bail : La limitation du nombre des renouvellements.....	113
§ 1. – Le bail à ferme « de droit commun »	114
§ 2. – Le bail de longue durée	115
§ 3. – Le bail de carrière	115
§ 4. – Le bail de courte durée.....	116
§ 5. – Le bail de fin de carrière	118
Section 4. – Les congés	119
§ 1. – Le congé pour vendre (art. 6, § 4).....	119
§ 2. – Le preneur pensionné	120
§ 3. – Le congé donné par les personnes morales	121
§ 4. – Congé et échange.....	122
§ 5. – Procédure de congé	123
Section 5. – Les baux des biens des propriétaires publics	125
Section 6. – Les clauses environnementales.....	126
§ 1. – La nature des clauses	126
§ 2. – La détermination des clauses.....	128
§ 3. – Le contrôle du respect des clauses	128

Section 7. – La cession du bail et la sous-location.....	129
§ 1. – L'interdiction de principe et les exceptions (art. 30).....	129
§ 2. – L'information du bailleur (art. 31 et 34).....	130
§ 3. – Les échanges de culture (art. 30, § 2).....	130
§ 4. – La sanction des cessions et des sous-locations non autorisées (art. 30, § 3).....	131
Section 8. – Le changement de bailleur.....	131
Section 9. – Le retrait d'un preneur.....	132
Section 10. – La cession privilégiée.....	132
§ 1. – Le principe.....	132
§ 2. – Des conditions de capacité.....	133
§ 3. – Une suspension temporaire en cas d'aliénation (art. 36bis).....	134
Section 11. – Le décès du preneur.....	134
Section 12. – L'état des lieux.....	135
Section 13. – Le droit de préemption.....	136
§ 1. – Les modalités d'exercice du droit de préemption.....	136
§ 2. – La privation du droit de préemption : le preneur pensionné.....	136
Section 14. – L'aliénation du bien loué.....	137
Section 15. – Les modifications techniques.....	138
Chapitre 2. – <i>La transmission des données à l'Observatoire foncier</i>	139
Chapitre 3. – <i>La limitation des fermages</i>	139
Section 1. – Les baux de longue durée et les baux de carrière.....	140
Section 2. – Les baux en 3 ^e et 4 ^e périodes.....	141
Section 3. – Champ d'application.....	141
Chapitre 4. – <i>Le droit transitoire</i>	142
Chapitre 5. – <i>Les dispositions fiscales</i>	143
Section 1. – Les droits de succession.....	143
Section 2. – Les droits de donation.....	145
Section 3. – Entrée en vigueur.....	146