

Table des matières

I.	Où se trouvent les règles ? Le Code bruxellois du logement . . .	5
II.	Quel est le régime juridique de mon bail ?	7
	A. Principe général	7
	B. Bail étudiant	8
	1. Si le locataire affecte le bien à sa résidence principale	8
	2. Si le locataire n'affecte pas le bien à sa résidence principale	9
	C. Colocation	9
	1. Si le locataire affecte le bien à sa résidence principale	10
	2. Si aucun des preneurs n'affecte le bien loué à sa résidence principale	11
	D. Illustrations	11
III.	Caractère impératif des règles (art. 216 Code bruxellois du logement)	15
IV.	Les règles communes à tous les baux (Le droit commun du bail)	17
	A. Avant de signer le contrat (art. 200bis, 200ter et 217 Code bruxellois du logement)	17
	B. Le contrat lui-même (art. 218 Code bruxellois du logement)	20

C. L'état du bien loué (art. 219 Code bruxellois du logement)	22
D. L'état des lieux d'entrée et de sortie (art. 220 Code bruxellois du logement)	25
E. Les travaux et réparations dans les lieux (art. 223 Code bruxellois du logement)	26
F. Les travaux économiseurs d'énergie (art. 221 Code bruxellois du logement)	28
G. Le loyer et l'indexation (art. 224 Code bruxellois du logement)	29
H. Les charges (art. 224 Code bruxellois du logement)	31
I. Le précompte immobilier (art. 226 Code bruxellois du logement)	33
J. Enregistrement du bail (art. 227 Code bruxellois du logement)	34
K. Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble (art. 228 Code bruxellois du logement)	35
L. Vente du bien loué (art. 229 Code bruxellois du logement)	35
1. Le bail qui a date certaine avant la vente (art. 229, § 1 ^{er} , Code bruxellois du logement)	36
2. Le bail qui n'a pas date certaine mais dont le locataire est dans les lieux depuis plus de 6 mois	37
3. Les autres cas	37
M. Effet des congés (art. 231 Code bruxellois du logement)	38
N. Décès du locataire (art. 232 Code bruxellois du logement)	38
O. La cession du bail (art. 230 Code bruxellois du logement)	40

P.	La sous-location (art. 230 Code bruxellois du logement) . . .	42
Q.	En cas de conflit : les procédures (art. 233 Code bruxellois du logement)	43
V.	Les règles propres au bail de logement étudiant	47
A.	Les conditions (art. 253 Code bruxellois du logement)	47
B.	Les particularités du bail étudiant	51
C.	L'éventuel régime complémentaire	55
VI.	Les règles propres au bail de colocation	57
A.	Les conditions (art. 257 Code bruxellois du logement) . . .	57
B.	Les particularités du bail de colocation	58
C.	L'éventuel régime complémentaire	65
VII.	Les règles du bail de résidence principale	67
A.	Règles complémentaires au bail étudiant et au bail de colocation	67
B.	La notion de « résidence principale » (art. 234 Code bruxellois du logement)	68
C.	La durée du bail (pour la colocation, pas pour le bail étudiant)	69
1.	Le bail de 9 ans	69
a)	Principe général (art. 237, § 1 ^{er} , Code bruxellois du logement)	69
b)	Résiliation anticipée par le bailleur	70
c)	Résiliation anticipée par le preneur (art. 237, § 5, Code bruxellois du logement) . . .	73
d)	Révision du loyer pour les baux de 9 ans (art. 240 Code bruxellois du logement)	75

2. Le bail de courte durée : jusqu'à 3 ans (art. 238 Code bruxellois du logement)	76
a) Principe général	76
b) Résiliation anticipée du bail par les colocataires	77
c) Résiliation anticipée du bail par le bailleur	78
d) Cas spécifique du bail de moins de six mois.	78
e) Lissage du loyer des baux de courte durée successifs	78
D. Garantie locative (art. 248 Code bruxellois du logement)	79
1. Types possibles de garantie	79
2. Garanties organisées par la loi	80
a) Le compte individualisé	80
b) La garantie bancaire	81
c) La garantie bancaire à l'intervention du CPAS.	81
3. À Bruxelles : le fonds Brugal	82
4. Placement de la garantie locative	83
5. Libération de la garantie	83
E. Droit d'information du locataire en cas de vente du bien loué (art. 242 et s. Code bruxellois du logement).	84
F. Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles (art. 250 Code bruxellois du logement).	85
VIII. Entrée en vigueur des nouveaux régimes du bail étudiant et de la colocation	87
Annexe : l'ordonnance du 27 juillet 2017	89