

# 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 <sup>er</sup> , 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 <sup>er</sup> , 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