



Conférence du Jeune Barreau – 11 octobre 2018

Le bail d'habitation en Wallonie – René Robaye

1. Le décret wallon du 15 mars 2018

- ▶ Entrée en vigueur : le 1^{er} septembre 2018
- ▶ Remplace intégralement la législation fédérale en la matière

- ▶ Application à tous les baux
- ▶ Exception : cinq dispositions applicables uniquement aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} septembre 2018
 - ▶ - mentions obligatoires (art. 3, § 1)
 - ▶ - assurance incendie (art. 17, § 2)
 - ▶ - résiliation du bail de courte durée de résidence principale (art. 55, § 6)
 - ▶ - bail de colocation (art. 64 à 75)
 - ▶ - bail étudiant (art. 76 à 84)

Champ d'application :

Bien meuble ou immeuble destiné à l'habitation (maisons, appartements, studios, chambres d'étudiants, caravanes, péniches, yourtes ...), à l'exception des hébergements touristiques



2.1. Principales nouveautés

- ▶ - Le bailleur peut exiger la preuve du paiement des trois derniers loyers
 - ▶ et la communication du montant des ressources financières (art. 6)
- ▶ - Obligation pour le preneur de contracter une assurance incendie,
 - ▶ applicable aux nouveaux contrats (art. 17, § 2)
- ▶ - Obligation d'enregistrement étendue à tous les baux
 - ▶ et plus seulement aux baux de neuf ans (art. 53 et 54)
- ▶ - Harmonisation des délais de préavis pour le bail de résidence principale :
 - ▶ six mois pour le bailleur / trois mois pour le locataire (art. 55)
- ▶ - Possibilité de deux prorogations du bail de courte durée et non plus
 - ▶ d'une seule, mais durée cumulée de trois ans maximum (art. 55, § 6)



2.2. Principales nouveautés

- ▶ - Possibilité de résilier anticipativement un bail de résidence principale
 - ▶ de courte durée : préavis de trois mois et indemnité d'un mois
 - ▶ (art. 55 § 6 pour les contrats à partir du 01/09/18)
- ▶ - Résiliation du bail de plein droit trois mois après le décès du preneur
 - ▶ sans préavis ni indemnité (art. 46, § 1) et possibilité de reprise du bail
 - ▶ par une personne domiciliée depuis plus de six mois (art. 46, § 2)
- ▶ - Création d'une grille des loyers à caractère indicatif (art. 89)
- ▶ - Création de trois régimes spécifiques :
 - ▶ bail étudiant, bail de colocation et bail glissant



3.1. Le bail de colocation

- ▶ Définition : *location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail (art. 2, 2°)*
- ▶ Le bien doit contenir au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun (art. 2, 2°).
- ▶ Public cible : jeunes travailleurs, étudiants, personnes isolées, aînés
- ▶ Deux conjoints ou cohabitants légaux sont considérés comme un seul locataire (art. 2, 3°).
- ▶ Il ne faut pas confondre un bail de colocation et un bail de colocation de résidence principale (art. 65).



3.2. Le bail de colocation

- ▶ Contrat de bail unique entre le bailleur et les colocataires
- ▶ Solidarité entre colocataires pour toutes les obligations du bail (art. 66)
- ▶ Obligation de signer un pacte de colocation : loyer et charges, assurances, inventaire, remplacement d'un colocataire (art. 72)
- ▶ Possibilité pour le colocataire de se libérer avant le terme du bail :
 - ▶ notification aux colocataires et au bailleur, congé de trois mois, agrément du remplaçant ou, à défaut, indemnité égale à trois fois la part dans le loyer, au profit des autres colocataires (art. 68)
- ▶ Possibilité pour le bailleur de résilier le bail : congé de six mois si la moitié au moins des colocataires initiaux sont partis (art. 71)



4.1. Le bail étudiant

- ▶ Définition : *location d'un bien d'habitation, par ou pour le compte d'un étudiant, dans le cadre de ses études* (art. 2, 5°)
- ▶ Quatre éléments importants : preuve / durée / résiliation / sous-location
- ▶ Public cible : les étudiants, qui doivent prouver cette qualité par une attestation d'inscription (art. 2, 6° et art. 79, § 2)
- ▶ Un contrat de bail conclu par un étudiant n'est pas nécessairement un bail étudiant.
- ▶ Un bail étudiant peut être également un bail de résidence principale : application de deux séries de normes (art. 77).



4.2. Le bail étudiant

- ▶ Durée d'un an, renouvelable (art. 80)
 - ▶ préavis d'un mois
 - ▶ prorogation tacite pour une année aux mêmes conditions
 - ▶ durée inférieure à un an possible (dix mois par exemple)
- ▶ Sous-location autorisée dans certaines hypothèses (art. 82)
 - ▶ accord explicite ou présumé du bailleur
 - ▶ notification au bailleur
 - ▶ preuve de la poursuite des études (Erasmus par exemple)
- ▶ Résiliation du bail avant terme (art. 81)
 - ▶ préavis de deux mois et indemnité de trois mois
 - ▶ pas d'indemnité si refus d'inscription, abandon des études, cession du bail, décès d'un parent qui pourvoit à l'entretien de l'étudiant



5.1. Le bail glissant

- ▶ Définition : *bail conclu entre un bailleur et un opérateur immobilier en vue d'une sous-location à une personne en état de précarité* (art. 1^{er}, 38° du CWLHD)
- ▶ Objectif : permettre à un sous-locataire d'avoir accès au logement et de devenir autonome grâce à un accompagnement social
- ▶ Public cible : les personnes morales autorisées, d'une part (sociétés d'habitation sociale, CPAS, agences immobilières sociales), les personnes bénéficiaires d'un suivi social de l'autre
- ▶ Deux contrats sont conclus : un contrat de location entre le bailleur et l'opérateur et un contrat de sous-location entre l'opérateur et la personne en état de précarité.



5.2. Le bail glissant

- ▶ Le preneur principal (association) doit être agréé (art. 85, § 1^{er}) et le bail doit mentionner les objectifs de l'association et l'identité du sous-locataire.
- ▶ Le contrat de bail et le contrat de sous-location ont une durée maximale de trois ans (art. 87, § 1^{er})
- ▶ L'association assume toutes les obligations d'un locataire ordinaire (art. 86 § 2) et doit assurer un suivi social du sous-locataire.
- ▶ Transfert du bail au sous-locataire (art. 86, § 3)
 - ▶ Condition: objectifs de l'accompagnement social atteints, autonomie du sous-locataire (art. 87, § 2)
 - ▶ Transfert du bail à la fin de la première, deuxième ou troisième année
 - ▶ Effet : le sous-locataire devient le preneur principal

