

La nouvelle législation wallonne en matière de baux d'habitation

Décret du 15 mars 2018

Entrée en vigueur le 01 septembre 2018

Objectif de la réforme

- Prendre en compte les formes modernes de location.
- Maintenir un équilibre propriétaire-locataire.
- Fournir plus de clarté et de sécurité juridique.

Principaux changements

- Listage des informations que le bailleur a le droit de demander au locataire (lutte contre les discriminations).
- Obligation pour le locataire de souscrire une assurance incendie pour couvrir sa responsabilité civile.
- Obligation d'un bail écrit.
- Obligation d'enregistrement de tous les baux de résidence principale.
- Meilleure transparence dans la répartition des travaux d'entretien entre locataire et propriétaire.
- Nouvelles dispositions concernant le bail de courte durée.

Principaux changements (suite)

- Plus de facilité pour passer de la sous-location à la location ou pour résilier le bail en cas de décès du locataire par exemple.
- Création du bail étudiant.
- Encadrement légal de la colocation.
- Nouveaux modèles de bail type et d'état des lieux sur le portail de la Wallonie.
- *N.B. : Les baux existants au 01 septembre 2018 sont soumis aux disposition du décret du 15 mars 2018.*

Informations que le bailleur a le droit de demander au locataire

- Nom et prénoms.
- Un moyen de communication.
- Adresse.
- Date de naissance ou une preuve de la capacité à contracter.
- Composition du ménage.
- Etat civil si le locataire est marié ou cohabitant légal.
- Montant des ressources financières.
- Preuve du paiement des trois derniers loyers.

N.B. : Le cas échéant le bailleur peut réclamer les justificatifs afférents à ces informations.

Obligation d'enregistrement

- Concerne tous les baux de résidence principale (y compris ceux de courte durée et de colocation).
- Enregistrement gratuit si réalisé dans les 2 mois de signature du bail.
- Sanctions claires en cas de non enregistrement, notamment :
 - pas d'indexation ni de révision du loyer possibles;
 - pas de délais de préavis pour quitter les lieux;
 - pas d'indemnité de rupture pour autant que le bailleur n'ait pas enregistré le bail dans un délai d'un mois après mise en demeure par le preneur.

Meilleure transparence dans la répartition des travaux d'entretien

- Définition claire.
- Liste non exhaustive des réparations locatives.

Nouvelles dispositions concernant le bail de courte durée

- Quant à son renouvellement :
 - Possibilité de proroger deux fois sans que la durée totale puisse dépasser 3 ans;
 - Obligation d'un écrit (avenant, nouveau bail ou clause contractuelle du bail initial) et respect des mêmes conditions prévalant dans le bail initial (sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement).
- Quant à sa résiliation anticipée :
 - **dans le chef du preneur** : moyennant préavis de 3 mois et règlement d'une indemnité d'un mois de loyer;
 - **dans le chef du bailleur** : après la première année de location, pour occupation personnelle, moyennant préavis de 3 mois et règlement d'une indemnité d'un mois de loyer.

N.B. : Pour un bail conclu pour une durée < ou = 3 mois : congé notifié par signature du bail ou sa prorogation.

Nouvelles dispositions concernant le bail de courte durée (suite)

- Défaut de respect des conditions de notification du préavis :
Faute de congé signifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, même si un nouveau bail est conclu, le bail initial est réputé conclu pour 9 ans.
Dans ce cas, loyer et autres conditions restent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'application des articles relatifs à l'indexation et à la révision des loyers et charges.

N.B. : Ces dispositions ne valent que pour les contrats conclus ou renouvelés depuis ce 01 septembre 2018 et ne peuvent être appliquées aux contrats en cours.

Plus de facilités pour passer de la sous-location à la location et pour résilier le bail en cas de décès du locataire

- Si la sous-location a été autorisée par le bailleur le sous-locataire peut devenir plus facilement locataire principal.
- Possibilité tant pour les héritiers que pour le bailleur, en cas de succession vacante, de résilier le contrat plus rapidement.

Le bail étudiant

- Durée :
 - En principe d'un an ce bail prend fin moyennant préavis d'un mois notifié par l'une des parties;
 - Si au terme d'un an, l'étudiant occupe toujours les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'application de l'indexation;
 - Pour un bail d'une durée < un an : à défaut d'un préavis notifié par l'une des parties et si l'étudiant occupe toujours les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour un an à compter de la date d'entrée en vigueur du bail initial; dans ce cas le loyer et les autres conditions restent inchangées.
- Grande souplesse, dans le chef du preneur, pour mettre fin au bail :
 - moyennant préavis de 2 mois signifié après le 15 mars et paiement d'une indemnité de 3 mois de loyer;
 - l'indemnité n'est pas due :
 - 1°) si dans le mois suivant notification du préavis l'étudiant produit les documents justifiant
 - soit l'irrecevabilité du ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur;
 - soit un abandon d'études;
 - 2°) si l'étudiant, ou le preneur lorsqu'il n'est pas étudiant, cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis, après accord écrit du bailleur sur la cession et sur le remplaçant proposé par l'étudiant;
 - 3°) en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve du décès et de la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée.

N.B. : Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

- De la qualité d'étudiant : l'étudiant doit communiquer une attestation d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande.
- Pour plus d'informations : <https://www.notaires.be/achter-louer-emprunter/kots-d-etudiants>.

N.B. : Si le bail est conclu avec plusieurs étudiants il s'agit d'une colocation.

Encadrement légal de la colocation

- Solidarité imposée entre colocataires : concerne la garantie locative, le paiement des loyers et charges ou les dégâts locatifs.
Exemple : les colocataires doivent assumer les conséquences financières du départ de l'un d'entre eux s'il n'est pas remplacé.
- Pas de durée imposée.
- Départ anticipé d'un colocataire : moyennant préavis de 3 mois signifié au bailleur et aux autres colocataires et sans indemnité si agrément du bailleur et des autres colocataires sur le remplaçant. Si ce n'est pas le cas ou s'il ne présente pas de remplaçant, il règlera aux colocataires une indemnité correspondant à trois fois sa part du loyer.
N.B. : Le remplaçant du colocataire succède à ses droits et obligations pour la durée du bail restante.
- Arrivée d'un nouveau locataire : les parties concluent un avenant au bail et au pacte de colocation (voir diapositive ci-dessous); l'enregistrement de l'avenant au bail incombe au nouveau colocataire.
- Résiliation anticipée du bail par le bailleur : possible, si la moitié au moins des colocataires ont signifié leur congé, moyennant préavis de 6 mois signifié dans le mois qui suit la notification du dernier congé d'un colocataire.

Encadrement légal de la colocation (suite)

- Obligation d'établir un pacte de colocation fixant au minimum :
 - 1°) la répartition du loyer entre colocataires (si elle n'est pas prévue dans le contrat de bail);
 - 2°) la répartition des charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles entre locataires;
 - 3°) l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire;
 - 4°) les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement relatifs aux charges;
 - 5°) les modalités de conclusion des contrats d'assurance relatifs au bien loué;
 - 6°) les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire;
 - 7°) les conditions de constitution et de libération de la garantie locative;
 - 8°) les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Nouveaux modèles de bail type et d'état des lieux sur le portail de la Wallonie

- Voir le lien :

<https://www.wallonie.be/fr/actualites/bail-dhabitation-nouvelles-dispositions-en-vigueur>

Pour en savoir plus

- Prenez contact avec l'auteur de cette présentation, chargé de mission auprès du Service Fabrique d'église/AOP :

Guy JOURQUIN

GSM : +32474/89.92.95

Email : jourquin.guy@skynet.be

Wavre, le 29 janvier 2019