



La législation régionale sur le bail d'habitation en bref

Auteur : R. Timmermans

Cadre légal :



Région flamande (R. fl.) : décret du 9 novembre 2018 portant des dispositions relatives à la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation



Région de Bruxelles-Capitale (R.Bxl.) : ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation



Région wallonne (R. w.) : décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Matière

Information précontractuelle	R. fl. R.Bxl.	<ul style="list-style-type: none">• loyer, frais et charges• description de l'habitation• loyer hors charges• existence de compteurs individuels pour les équipements utilitaires• estimation des charges pour les parties privatives et communes• PEB• modalités de gestion
	R. w.	<ul style="list-style-type: none">• loyer• caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes• montant et nature des charges communes• montant et nature des charges communes si forfaitaires
Document standardisé	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• non• oui• non

La législation régionale sur le bail d'habitation en bref

Renseignements à demander au preneur	R. fl. R.Bxl.	<ul style="list-style-type: none">• uniquement les documents nécessaires du candidat-preneur• nom et prénom du candidat-preneur• moyen de communication avec le candidat-preneur• preuve d'identité et capacité à contracter• nombre de personnes du ménage• montant des ressources du preneur
	R. w.	<ul style="list-style-type: none">• nom et prénom du candidat-preneur• moyen de communication avec le candidat-preneur• adresse du candidat• date de naissance, preuve de capacité• composition du ménage• état civil• montant des ressources du preneur• preuve du paiement des trois derniers loyers
Contrat écrit	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• obligatoire• obligatoire• obligatoire
Contrat de bail standard	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• non• oui• oui
Mentions minimales obligatoires	R. fl.	<ul style="list-style-type: none">• identité des parties contractantes• date de début du contrat• durée exacte• désignation de l'objet du bail• montant du loyer• régime des frais et charges• renvoi à une notice explicative vulgarisatrice
	R.Bxl.	<ul style="list-style-type: none">• identité complète des parties contractantes• date de début du contrat• désignation de l'objet du bail• montant du loyer• énumération et estimation du montant des charges de copropriété• existence de compteurs individuels
	R. w.	<ul style="list-style-type: none">• identité des parties contractantes• date de prise de cours• durée• type de contrat de bail• désignation de l'objet du bail• montant du loyer, hors charges• montant et nature des éventuelles charges communes• montant et nature des charges privatives• indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges• modalités de calcul des charges de copropriété, si pas forfaitaires• existence de compteurs individuels• date du dernier certificat PEB
État des lieux d'entrée	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• obligatoire• obligatoire• obligatoire

La législation régionale sur le bail d'habitation en bref

Modèle standard d'état des lieux	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • non • oui • oui
Enregistrement	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • sanction en cas de non-enregistrement • sanction en cas de non-enregistrement • sanction en cas de non-enregistrement
Qualité du logement		
• Cadre légal garantissant la qualité	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • art. 5 Code flamand du logement • art. 219 Code bruxellois du logement • art. 3 à 4bis Code wallon du logement et de l'habitat durable
• Certificat de conformité	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • par le bailleur dans les trois mois avant le début du contrat • non • non
• Sanction en cas d'infraction	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • nullité du contrat de bail/redevance d'occupation • exécution des travaux ou résolution • exécution des travaux ou résolution
• Contrat de bail de rénovation	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • oui, moyennant contrepartie du bailleur • preneur : demander attestation de conformité après la fin des travaux • oui, pour les contrats de bail d'une durée minimale de 3 ans, et moyennant contrepartie du preneur • oui, moyennant contrepartie du bailleur réception après la fin des travaux de rénovation
Loyer	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • à fixer librement conformément à l'autonomie de la volonté des parties • à fixer librement conformément à l'autonomie de la volonté des parties • existence d'une grille non contraignante de loyers de référence • à fixer librement
Révision du loyer	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • tous les trois ans • tous les trois ans • tous les trois ans
Indexation	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • oui, pour autant que prévue au contrat, une fois par année de location, indice de départ = indice santé • oui, pour autant que prévue au contrat, une fois par année de location, indice de départ = indice santé éventuel ou lissé • oui, pour autant que prévue au contrat, une fois par année de location
Frais et charges	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • maintien régime forfaitaire ou frais réels • maintien régime forfaitaire ou frais réels • maintien régime forfaitaire ou frais réels
Précompte immobilier	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • à charge du bailleur • à charge du bailleur • à charge du bailleur

La législation régionale sur le bail d'habitation en bref

Garantie locative		
<ul style="list-style-type: none"> • Montant 	<ul style="list-style-type: none"> R. fl. R.Bxl. 	<ul style="list-style-type: none"> • trois mois • deux ou trois mois
<ul style="list-style-type: none"> • Forme 	<ul style="list-style-type: none"> R. w. R. fl. 	<ul style="list-style-type: none"> • deux ou trois mois • compte individualisé au nom du preneur • sûreté réelle • garantie locative CPAS • caution • sanction : compensation avec la garantie locative retenue par le bailleur
	R.Bxl.	<ul style="list-style-type: none"> • compte individualisé au nom du preneur • garantie locative à constituer progressivement • garantie locative CPAS • sanction : intérêt légal sur la garantie locative retenue par le bailleur à partir de la remise
	R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • compte individualisé au nom du preneur • garantie locative à constituer progressivement • garantie locative CPAS • sanction : intérêt légal sur la garantie retenue par le bailleur à partir de la remise
Durée		
	R. fl.	<ul style="list-style-type: none"> • les grandes lignes du bail d'habitation fédéral sont maintenues avec le bail de neuf ans comme bail de base, mais aussi le bail de courte durée, le bail de plus de neuf ans et le bail à vie
	R.Bxl.	<ul style="list-style-type: none"> • les grandes lignes du bail d'habitation fédéral sont maintenues avec le bail de neuf ans comme bail de base, mais aussi le bail de courte durée, le bail de plus de neuf ans et le bail à vie
	R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • les grandes lignes du bail d'habitation fédéral sont maintenues avec le bail de neuf ans comme bail de base, mais aussi le bail de courte durée, le bail de plus de neuf ans et le bail à vie
Résiliation		
I. Bailleur		
A. À l'échéance		
<i>Neuf ans</i>	<ul style="list-style-type: none"> R. fl. R.Bxl. 	<ul style="list-style-type: none"> • six mois avant l'échéance • six mois avant l'échéance
	R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • six mois avant l'échéance
<i>Courte durée</i>	<ul style="list-style-type: none"> R. fl. R.Bxl. 	<ul style="list-style-type: none"> • trois mois minimum avant l'échéance • nombre illimité de contrats de bail de courte durée aussi longtemps que la durée totale reste limitée à trois ans ; les deux parties peuvent résilier le contrat moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer
<i>Location d'un mois</i>	R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • le loyer peut être prolongé à deux reprises aussi longtemps que la durée totale reste limitée à trois ans ; une des parties peut résilier le contrat trois mois avant l'échéance

La législation régionale sur le bail d'habitation en bref

Plus de neuf ans	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • six mois minimum avant l'échéance • six mois minimum avant l'échéance par une des parties • six mois minimum avant l'échéance par le bailleur, trois mois par le preneur
À vie	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • prend fin avec le décès du preneur ou l'accord des parties • prend fin avec le décès du preneur ou l'accord des parties • prend fin avec le décès du preneur ou l'accord des parties
B. Résiliation anticipée		
Neuf ans	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • résiliation pour occupation personnelle, travaux de rénovation ou sans motif avec indemnité • résiliation pour occupation personnelle, travaux de rénovation ou sans motif avec indemnité • résiliation pour occupation personnelle, travaux de rénovation ou sans motif avec indemnité
Courte durée	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • uniquement par le preneur moyennant une indemnité de préavis de trois mois • par le preneur à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer ; par le preneur uniquement après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer • par le preneur à tout moment moyennant un préavis de trois mois ; par le preneur uniquement après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer
Plus de neuf ans	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • résiliation sans motif avec indemnité de trois mois de loyer • résiliation sans motif avec indemnité de trois mois de loyer • résiliation sans motif avec indemnité de trois mois de loyer
Bail à vie	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • décès du preneur ou accord des parties • décès du preneur ou accord des parties • décès du preneur ou accord des parties
II. Preneur à tout moment		
	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • droit général de résiliation moyennant un délai de préavis de trois mois et une indemnité de préavis dégressive de trois mois au cours des trois premières années dans le régime du bail de neuf ans • droit général de résiliation moyennant un délai de préavis de trois mois et une indemnité de préavis dégressive au cours des trois premières années dans le régime du bail de neuf ans • droit général de résiliation moyennant un délai de préavis de trois mois et une indemnité de préavis dégressive au cours des trois premières années dans le régime du bail de neuf ans
III. Résiliation d'un bail non enregistré		
	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none"> • résiliation sans délai ni indemnité de préavis, mais obligation d'informer le bailleur • résiliation sans délai ni indemnité de préavis, mais obligation d'informer le bailleur • résiliation sans délai ni indemnité de préavis, mais obligation d'informer le bailleur

La législation régionale sur le bail d'habitation en bref

Entretien et réparation	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• le bailleur• le bailleur• le bailleur
Petites réparations	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• le preneur• le preneur• le preneur
Liste des petites réparations	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• oui• oui• oui
Réparations urgentes	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• le bailleur• le bailleur• le bailleur
Responsabilité du preneur	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• incendie & dégâts des eaux• incendie• incendie
Décès du bailleur ou du preneur	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• résolution de plein droit à la fin du deuxième mois, sauf poursuite par les héritiers• résilié si bien inoccupé ou si loyer impayé pendant deux mois• résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur
Cession de bail	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• interdit, sauf si accord du bailleur• interdit, sauf si accord du bailleur• interdit, sauf si accord du bailleur
Sous-location	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• sous-location complète interdite• en cas de sous-location partielle : tenir compte de la résiliation par le bailleur et le preneur principal• autorisation du bailleur requise• autorisation du bailleur requise
Transfert du bien loué	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• obligation du bailleur d'informer l'acheteur• acheteur subrogé dans les droits ; date certaine sans importance• obligation du bailleur d'informer le preneur• importance de la date certaine• importance de la date certaine• si clause d'expulsion, le bailleur doit indemniser le preneur
Bail glissant	R. fl. R.Bxl. R. w.	<ul style="list-style-type: none">• non• oui• oui

La législation régionale sur le bail d'habitation en bref

Colocation	R. fl.	• régime de colocation tant pour les conjoints et les cohabitants légaux que pour les cohabitants de fait
	R.Bxl.	• obligation d'établissement et de signature d'un pacte de colocation par tous les colocataires
	R. w.	• obligation d'établissement et de signature d'un pacte de colocation par tous les colocataires
Bail de logement étudiant	R. fl.	• oui
	R.Bxl.	• oui
	R. w.	• oui



Auteur : Roland Timmermans

Roland Timmermans est avocat au barreau de Leuven. En plus d'être chargé de cours chez Syntra, il est rédacteur en chef de la Revue copropriété et droit immobilier et rédacteur en chef du Tijdschrift Huur. Il est également l'auteur de plusieurs ouvrages, notamment du Handboek Appartementsrecht.



Plus d'informations sur la législation régionale sur le bail d'habitation ?

Vous les trouverez dans le Jura

→ wkbe.be/jura-fr