

# Dossier



## Les baux à loyer version 6<sup>e</sup> réforme de l'État

**Le 1<sup>er</sup> janvier 2018 entrait en vigueur l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 sur le bail d'habitation<sup>1</sup>. Bruxelles devenait, ainsi, la première des trois Régions à se doter d'une législation spécifique en la matière depuis sa régionalisation. La Wallonie lui a emboîté le pas, et le 1<sup>er</sup> septembre 2018 est entré en vigueur le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation<sup>2</sup>. Petit tour d'horizon des nouveautés qui ne manqueront pas de s'appliquer aux nouveaux locataires.**

Des législations régionales ont abrogé les dispositions du Code civil en matière de louage de choses (articles 1713 et suivants) ainsi que la loi du 20 février 1991 sur le bail de résidence principale, laissant place à un certain nombre de nouveautés dont la principale réside certainement dans la création, à côté des baux d'habitation de droit commun et de résidence principale, de deux baux spécifiques: le bail étudiant et le bail de colocation.

Cet article nous donne l'occasion de faire le point sur les modifications intervenues, qui sont pour l'essentiel quasiment identiques à Bruxelles et en Wallonie.

### Les nouveautés dans les régimes existants

Concernant le bail d'habitation en général, la première nouveauté concerne, en Wallonie, le type de bien qui peut être mis et pris en location. À présent, tout bien meuble (ex.: roulotte, yourte, caravane, bateau,...), immeuble ou partie d'immeuble (kot, chambre meublée, studio...) peut faire l'objet d'un bail d'habitation. Sont, par contre, exclus les hébergements touristiques.

À Bruxelles, l'ordonnance se contente de définir le bail d'habitation comme celui «qui porte sur un logement, à l'exclusion des hébergements touristiques», sans autre précision sur ce qu'il y a lieu d'entendre par logement.

Les législateurs régionaux ont également codifié de manière plus stricte certains aspects généraux du bail. Ainsi, la publicité réalisée afin de mettre en location un bien doit dorénavant contenir des informations plus détaillées. Outre le montant du loyer hors charges, la publicité devra donner des informations transparentes concernant, notamment, le montant, la nature et le caractère provisionnel ou forfaitaire des charges privatives et communes, et ce sous peine de sanction civile ou administrative<sup>3</sup>.

Le législateur bruxellois impose par ailleurs au bailleur de fournir au preneur avant la conclusion du bail (ou au plus tard à la conclusion du bail) toute une série d'informations précontractuelles portant sur différents

points, qui ont trait au logement à proprement parler mais également au mode de gestion de l'immeuble<sup>4</sup>.

Tant les législateurs bruxellois que wallon ont prévu des règles pour éviter que la sélection du preneur se fasse de manière discriminante. Ainsi, le décret comme l'ordonnance prévoient que «le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination» et énumèrent strictement les justificatifs qui peuvent être demandés au preneur<sup>5</sup>.

Les décret et ordonnance prévoient tous deux que les baux d'habitation doivent en principe être établis dans un écrit signé par les deux parties et contenir des mentions bien déterminées<sup>6</sup>. Néanmoins, le bail verbal reste valable dans les deux Régions<sup>7</sup> mais tant le preneur que le bailleur peuvent exiger l'établissement d'un écrit par une mise en demeure signifiée à l'autre partie par lettre recommandée ou exploit d'huissier.

Les législateurs régionaux ont aussi imposé que tout nouveau contrat de bail soit accompagné d'une annexe reprenant plusieurs aspects importants de la législation, tels que les dispositions relatives aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, des explications sur l'enregistrement, la durée du contrat, les possibilités pour les parties de recourir à des processus de règlement alternatif de leur conflit ou d'être assistées en cas de litige. Pour Bruxelles, l'annexe dont question a été moulée dans un arrêté d'exécution du 12 juillet 2018<sup>8</sup>.

Le régime des réparations a également été quelque peu modifié. On retiendra notamment que le preneur doit effectuer toutes les réparations locatives et les travaux de menu entretien et toutes les réparations qui découlent d'un comportement fautif. Le bailleur, de son côté, doit effectuer toutes les autres réparations nécessaires à une utilisation normale des lieux loués ainsi que toutes les réparations locatives occasionnées par la vétusté ou un cas de force majeure. Notons que le gouvernement bruxellois a établi une liste non limitative des principales obligations de réparation et d'entretien à charge du pre-

neur et du bailleur. Cette répartition est impérative, les parties ne pouvant s'en écarter<sup>9</sup>. Une telle liste non limitative a également été établie en Wallonie<sup>10</sup>.

Enfin, une dernière modification qui mérite notre attention concerne l'hypothèse du décès du preneur. Sous l'empire de l'ancienne législation, le décès du locataire ne mettait pas fin au bail, les obligations découlant du contrat incombant, au décès du preneur, à ses héritiers. Cette situation pouvait être source, pour le bailleur, de difficultés lorsque le locataire mourait sans laisser d'héritier ou lorsque aucun héritier ne se manifestait pour reprendre le bail. Pour remédier à cette situation, le législateur, tant wallon que bruxellois, a adopté de nouvelles dispositions en cas de décès du locataire. Ainsi, à Bruxelles, si le logement reste inoccupé par les membres du ménage après le décès du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ou indemnité. Il ne doit donc plus passer par le juge de paix au préalable<sup>11</sup>. En Wallonie, l'article 46 du décret précise que «*le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur sans préavis ni indemnité*» et ajoute que «*toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès du preneur*» doit, si elle veut reprendre

le bail, le notifier au bailleur dans un délai d'un mois à compter du jour du décès. Le bailleur peut refuser pour de justes motifs. Il dispose à son tour d'un délai d'un mois à dater du lendemain de la notification faite par le «candidat» repreneur, pour signifier son opposition.

À défaut d'opposition, le bail est repris dans les mêmes conditions que celles qui préexistaient au décès du preneur. Si l'habitation est inoccupée et vide de tout bien, le bailleur peut le faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. Dans cette hypothèse, le bail est résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

Concernant le bail de résidence principale, on soulignera deux nouveautés importantes. D'une part, les législateurs régionaux octroient à présent au preneur une faculté de résiliation anticipée d'un bail de résidence principale de courte durée (bail dont la durée totale ne dépasse pas trois ans), moyennant le respect un préavis de trois mois, qui peut être donné à tout moment, et une indemnité d'un mois<sup>12</sup>.

D'autre part, le législateur fait de l'enregistrement des baux de résidence principale une formalité qui a des conséquences civiles. Premièrement, la sanction, en cas d'absence d'enregistrement, qui permettait au preneur de résilier son contrat de bail sans indemnité ni préavis ne sera plus applicable qu'à la condition qu'il adresse préalablement à son bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail dans un délai d'un mois<sup>13</sup>. Ce n'est qu'à défaut de réaction que le preneur pourra bénéficier d'une résiliation sans contrainte. Deuxièmement, en Wallonie seulement, l'indexation et la révision du loyer prévues par le contrat de bail ne seront plus possibles que si celui-ci a été enregistré<sup>14</sup>.

### Les nouveaux types de baux

Trois nouveaux régimes de baux ont vu le jour tant à Bruxelles qu'en Wallonie. Il s'agit du bail de colocation, du bail étudiant et du bail glissant<sup>15</sup>. Nous ne développerons que les deux premières catégories, la troisième étant un système de bail spécifique pratiqué par certaines personnes morales<sup>16</sup>.

Les législateurs régionaux ont tenu compte de l'évolution des nouveaux modes d'habitation en créant un régime spécifique relatif au bail de colocation<sup>17</sup>. Le bail de colocation est la conclusion d'un contrat unique entre le bailleur et au minimum deux colocataires pour un logement présentant au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun<sup>18</sup>. Ce contrat crée une solidarité entre les colocataires à l'égard du bailleur pour toutes les obligations découlant du contrat de bail<sup>19</sup>. Parallèlement, les rapports entre les colocataires sont régis par un pacte de colocation, lequel doit contenir un minimum de mentions obligatoires<sup>20</sup>. Le régime prévoit également des modalités spécifiques, très souples, de départ et de remplacement d'un colocataire. Les modalités de départ varient selon que la

Un mauvais  
bail, ça peut  
faire mal.

Les baux d'habitation  
à Bruxelles.

be living  
be.brussels

volonté de mettre fin au bail émane de l'ensemble des colocataires, d'un seul d'entre eux ou du bailleur.

Finalement, nous concluons avec le bail étudiant<sup>21</sup>. Ce bail vise la location d'un logement par un étudiant (ou pour le compte de celui-ci) dans le cadre de ses études. Pour que les dispositions relatives au bail étudiant puissent s'appliquer, il faut, d'une part, que le bailleur et le preneur acceptent de soumettre la location aux dispositions spécifiques à ce type de contrat et, d'autre part, que le preneur prouve sa qualité d'étudiant pour la durée du bail, ou du moins pour une partie importante de cette dernière. Ce bail est en principe conclu pour une durée d'un an, mais les parties peuvent convenir expressément d'une durée inférieure.

Pour le reste, le régime de résiliation varie fortement entre Bruxelles et la Wallonie. À Bruxelles, l'étudiant

peut mettre fin au bail à tout moment, sans indemnité et moyennant un préavis de deux mois. Sous certaines conditions, il peut même résilier le bail avant son entrée effective dans le bien loué. En Wallonie, l'étudiant ne peut mettre fin au bail que moyennant un préavis de deux mois et le paiement d'une indemnité de trois mois de loyer, sans que ce préavis ne puisse être donné après le 15 mars. En outre, le décret wallon, au contraire de l'ordonnance bruxelloise, a prévu une possibilité de sous-location moyennant accord exprès ou présumé du bailleur, en cas d'éloignement de l'étudiant dans le cadre d'un programme Erasmus ou d'un stage à accomplir.

**Eléonore Dheygere et Sylvie Moreau,**

juristes respectivement à l'Observatoire du crédit et de l'endettement et au Centre d'appui aux SMD bruxellois

## LE BAIL D'HABITATION EN WALLONIE



### Pour plus d'informations sur cette thématique

L'Observatoire du crédit et de l'endettement organise trois modules de formation à Liège (24/09), à Namur (1/10) et Charleroi (2/10). Inscription sur notre site internet [www.observatoire-credit.be](http://www.observatoire-credit.be).

Toujours en Région wallonne, le Créno organise pour sa part une formation sur cette nouvelle législation du bail le 2 octobre prochain, de 9 h à 12 h 30 à La Louvière (pour plus d'infos: [www.creno.be](http://www.creno.be)). Le Gils prévoit une formation le 14 janvier 2019 et Medenam, le 25 mars 2019, en collaboration avec Luc Tholomé du SPW ([www.medenam.be](http://www.medenam.be)).

Quant au nouveau bail à Bruxelles, Marie Godefridi, avocate et médiatrice judiciaire, donnera une formation le 7 décembre 2018 au Centre d'appui (voir [www.mediationdedettes.be](http://www.mediationdedettes.be), onglet formations)

Service public de Wallonie

#### Notes:

1 MB, 30 octobre 2017.

2 MB, 28 mars 2018.

3 Voy. art. 5 du décret wallon relatif au bail d'habitation et art. 217 §2 alinéa 2 nouveau du Code bruxellois du logement (CBL).

4 Voy. art. 217 §1<sup>er</sup> al. 1 du CBL.

5 Voy. art. 6 du décret wallon et art. 200ter du CBL.

6 Voy. art. 3 §1<sup>er</sup> du décret wallon et art. 218 §1<sup>er</sup> du CBL.

7 Voy. art. 3 §3 du décret wallon et art. 218 §2 et §4 du CBL.

8 Cette annexe est disponible sur <https://bit.ly/2NNqg1r>

9 <https://bit.ly/2Nj0rXN>

10 Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (M.B. 31.08.2018, p. 67533)

11 Article 232 du Code bruxellois du logement.

12 Notons cependant qu'à Bruxelles, si le bail porte sur une durée inférieure à six mois, aucune résiliation anticipée ne peut intervenir. Voir article 238 al. 3 du CBL.

13 Voy. art. 227 CBL et art. 54 du décret wallon.

14 Cela impose donc également l'existence d'un bail écrit.

15 Les régimes spéciaux sont à la fois régis par les dispositions particulières les concernant et par des dispositions relatives au bail de résidence principale.

16 Voy. art. 85 et suivants du décret du 15 mars 2018 et art. 263 à 266 du CBL.

17 Voy. art. 65 et suivants du décret wallon et art. 257 à 261 du CBL. Les régimes spéciaux sont à la fois régis par les dispositions particulières les concernant et par des dispositions relatives au bail de résidence principale.

18 Le Code bruxellois du logement ne reprend pas ces exigences de partage de pièce d'habitation ou de local sanitaire.

19 Voy. art. 66 du décret wallon et art. 259 du Code bruxellois du logement.

20 Voy. art. 72 du décret wallon et art. 261 du code bruxellois du logement. En Wallonie, un arrêté d'exécution entrera bientôt en vigueur proposant des modèles de contrats et de pactes. À Bruxelles, aucun modèle de pacte arrêté par le gouvernement n'est prévu.

21 Voy. art. 76 et suivants du décret wallon et art. 253 et suivants du CBL.