

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decret/2018/03/15/2018201408/justel>

Dossier numéro : 2018-03-15/13

Titre

15 MARS 2018. - Décret relatif au bail d'habitation

Situation : Intégration des modifications en vigueur publiées jusqu'au 11-07-2019 inclus.

Source : SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Publication : Moniteur belge du 28-03-2018 page : 30498

Entrée en vigueur : 01-09-2018

Table des matières

[CHAPITRE Ier.](#) - Champ d'application et définitions

Art. 1-2

[CHAPITRE II.](#) - Dispositions générales relatives aux baux d'habitation

[Section 1.](#) - Eléments essentiels du contrat de bail

Art. 3-4

[Section 2.](#) - Communication publique

Art. 5

[Section 3.](#) - Droits et obligations du bailleur

Art. 6-13

[Section 4.](#) - Droits et obligations du preneur

Art. 14-23

[Section 5.](#) - Frais et charges imposés aux preneurs

Art. 24-25

[Section 6.](#) - Indexation

Art. 26

[Section 7.](#) - Etat des lieux

Art. 27-28

[Section 8.](#) - Modalités d'exécution et de fin de bail

Art. 29-39

[Section 9.](#) - Transmission de l'habitation louée

Art. 40-45

[Section 10.](#) - Décès du preneur

Art. 46

[Section 11.](#) - Sous-location

Art. 47-48

[Section 12.](#) - Cession de bail

Art. 49

[Section 13.](#) - Du bail à rénovation

Art. 50

[Section 14.](#) - Baux des biens des mineurs

Art. 51

[Section 15.](#) [¹ - Résolution des conflits]¹

Art. 51/1

[CHAPITRE III.](#) - Dispositions particulières relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

[Section 1.](#) - Champ d'application

Art. 52

[Section 2.](#) - Obligation d'enregistrement du contrat de bail

Art. 53-54

[Section 3.](#) - Durée du bail

Art. 55

[Section 4.](#) - Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Art. 56

[Section 5.](#) - Indexation

Art. 57

[Section 6.](#) - Révision du loyer et des charges

Art. 58

[Section 7.](#) - Précompte immobilier

Art. 59

[Section 8.](#) - Sous location

Art. 60-61

[Section 9.](#) - Garantie

Art. 62

[Section 10.](#) - Transmission de l'habitation louée

Art. 63

[Section 11.](#) - Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

Art. 64

[CHAPITRE IV.](#) - Dispositions particulières relatives au bail de colocation

Art. 65-75

[CHAPITRE V.](#) - Dispositions particulières relatives au bail étudiant

Art. 76-84

[CHAPITRE VI.](#) - Du bail glissant

Art. 85-88

[CHAPITRE VII.](#) - Grille indicative des loyers

Art. 89

[CHAPITRE VIII.](#) - Disposition modificative

Art. 90

[CHAPITRE IX.](#) - Disposition transitoire

Art. 91

[CHAPITRE X.](#) - Disposition abrogatoire

Art. 92

[CHAPITRE XI.](#) - Habilitation du Gouvernement en vue d'une codification

Art. 93

[CHAPITRE XII.](#) - Disposition finale

Art. 94

Texte

[CHAPITRE Ier.](#) - Champ d'application et définitions

Article [1er](#). Le présent décret règle une matière visée à l'article 6, § 1er, IV, 2°, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980. Il s'applique aux baux d'habitation définis à l'article 2, 1°.

[Art. 2.](#) Au sens du présent décret, on entend par :

1° le bail d'habitation ci-dessous nommé " bail " : le bail relatif à un ^[1] logement ou une habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, ^[1] destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme;

2° bail de colocation : la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. L'habitation prise en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires;

3° le colocataire : le preneur partie au bail de colocation. Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent être colocataires entre eux. Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins former un des preneurs dans un bail de colocation;

4° le pacte de colocation : la convention conclue entre les colocataires qui fixe leurs droits et devoirs réciproques;

5° le bail étudiant : le bail d'habitation relatif à la location d'un bien, par ou pour le compte d'un étudiant, dans le cadre de l'accomplissement de ses études et aux conditions du chapitre 5;

6° l'étudiant : la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement

d'enseignement secondaire ou supérieur, pour autant qu'il apporte la preuve de son inscription régulière dans les formes et délais fixés par l'article 79, § 2;

7° les études dans un établissement d'enseignement secondaire : les études dispensées au sein d'établissements d'enseignement secondaire, organisées ou subventionnées sous la forme d'un enseignement ordinaire ou spécialisé au sens du décret du 24 juillet 1997 définissant les missions prioritaires de l'enseignement fondamental et de l'enseignement secondaire et organisant les structures propres à les atteindre;

8° les études dans un établissement d'enseignement supérieur : les études de premier, deuxième ou troisième cycle dispensées au sein des établissements d'enseignement supérieur visés dans les articles 10 à 13 du décret du 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études.

(1)<DRW 2019-05-02/52, art. 28, 004; En vigueur : 01-09-2019>

CHAPITRE II. - Dispositions générales relatives aux baux d'habitation

Section 1. - Eléments essentiels du contrat de bail

Art. 3. § 1er. Tout bail est établi par un écrit.

Cet écrit contient à tout le moins :

1° l'identité de toutes les parties contractantes, à savoir :

a) pour les personnes physiques, leurs nom et deux premiers prénoms, leurs domicile, date et lieu de naissance;

b) pour les personnes morales, leur dénomination sociale et leur numéro d'entreprise visé à l'article III, 17°, du Code de droit économique; à défaut de s'être vu attribuer le numéro d'identification précité, celui-ci est remplacé par le siège social;

2° la date de prise en cours;

3° la durée du bail;

4° le type de bail;

5° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif;

6° le montant du loyer hors charge;

7° le montant et la nature des charges communes éventuelles;

8° le montant et la nature des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire;

9° l'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles;

10° dans le cas d'immeubles à habitations multiples, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée;

11° la mention de l'existence de compteurs individuels ou collectifs.

12° la date du dernier certificat PEB lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Concernant le 1°, b), lorsqu'une partie à un tel acte ne s'est pas encore vu attribuer de numéro d'entreprise, elle le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

La partie qui manque à son obligation d'identification par le numéro visé à l'alinéa 2, supporte toutes les conséquences de l'absence d'enregistrement du bail.

§ 2. Le Gouvernement rédige une annexe pour chaque type de baux, contenant une explication synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

- les dispositions en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative;

- les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement;

- la durée du bail;

- les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges;

- les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant;

- les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige. Cette annexe est obligatoirement jointe au contrat de bail.

§ 3. La partie contractante la plus diligente peut, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par envoi recommandé ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie, par voie procédurale s'il y échet, à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1er et requérir si besoin que le jugement vaille bail écrit.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.

§ 4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de contrat de bail à valeur indicative.

§ 5. Les paragraphes 1er et 3 sont impératifs.

Art. 4. Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Section 2. - Communication publique

[Art. 5.](#) § 1er. Sans préjudice des articles 34, § 4, et 36 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments et des sanctions qui sont attachées à la violation de ces dispositions, toute communication publique ou officielle de mise en location contient à tout le moins :

- 1° le montant du loyer hors charges;
- 2° le caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles;
- 3° le montant et la nature des charges communes éventuelles;
- 4° le montant et la nature des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire.

§ 2. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire des obligations visées au paragraphe 1er peut entraîner le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Les communes, en tant qu'autorité décentralisée, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés aux articles 6, 7, 20, 21, § § 1er et 3, 25, 26, § § 1er et 3, 27 alinéas 1er et 4, 30, 31, 33 alinéa 1er, 43 et 44 de la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales.

[Section 3.](#) - Droits et obligations du bailleur

[Art. 6.](#) Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination, au sens du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

- 1° nom et prénom du ou des candidats preneurs;
- 2° un moyen de communication avec le candidat;
- 3° l'adresse du candidat;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;
- 5° la composition de ménage;
- 6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;
- 8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

L'alinéa 3 s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions définies dans le [\[1 Code wallon de l'habitation durable\]](#)¹.

Cet article est d'ordre public.

(1)<DRW 2019-05-02/52, art. 27, 004; En vigueur : 01-09-2019>

[Art. 7.](#) Le bailleur :

- 1° délivre au preneur la chose louée en bon état de réparations de toute espèce;
- 2° entretient cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée et y fait toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives;
- 3° en fait jouir paisiblement le preneur;
- 4° ne change pas la forme de la chose louée.

[Art. 8.](#) Les réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure sont à charge du bailleur.

Le Gouvernement arrête une liste non limitative des réparations locatives.

[Art. 9.](#) § 1er. Sauf dans l'hypothèse [\[2 ...\]](#)² d'un bail à rénovation, l'habitation louée répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du [\[1 Code wallon de l'habitation durable\]](#)¹.

§ 2. Si l'habitation louée ne répond pas aux exigences élémentaires visées au paragraphe 1er, et si le bailleur, préalablement mis en demeure, n'exécute pas les travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité, le preneur, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, peut soit exiger l'exécution de ces travaux, soit demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

(1)<DRW 2019-05-02/52, art. 27, 004; En vigueur : 01-09-2019>

(2)<DRW 2019-05-02/52, art. 29, 004; En vigueur : 01-09-2019>

[Art. 10.](#) Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

[Art. 11.](#) Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, demander la résolution du bail.

[Art. 12.](#) Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de