

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decret/2018/11/09/2018015087/justel>

Dossier numéro : 2018-11-09/01

Titre

9 NOVEMBRE 2018. - Décret contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci

Situation : Intégration des modifications en vigueur publiées jusqu'au 17-11-2020 inclus.

Source : AUTORITE FLAMANDE

Publication : Moniteur belge du 07-12-2018 page : 96266

Entrée en vigueur : 01-01-2019

Table des matières

[TITRE Ier.](#) - Dispositions générales

Art. 1-4

[TITRE II.](#) - Baux pour résidences principales

[CHAPITRE Ier.](#) - Dispositions générales

Art. 5-7

[CHAPITRE II.](#) - Début de la location

Art. 8-13

[CHAPITRE III.](#) - Au cours de la location

[Section 1re.](#) - Disposition générale

Art. 14

[Section 2.](#) - Durée du contrat

Art. 15-24

[Section 3.](#) - L'état de l'habitation pendant le bail

Art. 25-30

[Section 4.](#) - Cession du bail et sous-location

Art. 31-32

[Section 5.](#) - Aspects financiers du bail

[Sous-section 1^{ère}.](#) - Le loyer, les frais et les charges

Art. 33-36

[Sous-section 2.](#) - La garantie

Art. 37

[Section 6.](#) - Transfert du bien loué

Art. 38

[CHAPITRE IV.](#) - Fin de la location

Art. 39-42

[CHAPITRE V.](#) - Contestations

[Section 1.](#) - Compétence

Art. 43-44

[Section 2.](#) - Procédure

Art. 45-50

[CHAPITRE VI.](#) - Dispositions spécifiques relatives à la colocation

Art. 51-52

[TITRE III.](#) - Baux pour le logement d'étudiants

Art. 53-65

[TITRE IV.](#) - Dispositions modificatives

[CHAPITRE 1er.](#) - Modifications du décret du 15 juillet 1997 contenant le code flamand du Logement

Art. 66-74

[CHAPITRE II.](#) - Modification du décret du 23 décembre 2011 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2012

Art. 75-76

[CHAPITRE III.](#) - Modifications du décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale

Art. 77-78

[TITRE V.](#) - Dispositions finales

Art. 79-84

Texte

[TITRE 1er.](#) - Dispositions générales

Article [1er.](#) . Compétence régionale et communautaire
Le présent décret règle une matière régionale et communautaire.

[Art. 2.](#) Titre de citation
Le présent décret est cité comme : Décret flamand sur la location d'habitations.

[Art. 3.](#) Fonctionnement supplétif du droit commun de location
Aux aspects non réglés par le présent décret ou ses arrêtes d'exécution, s'appliquent les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section I, du Code civil.

[Art. 4.](#) Publication du loyer, des frais et des charges
Si un bien destiné à l'habitation au sens large est loué, chaque communication officielle ou publique mentionne

au moins le montant du loyer demandé et des frais et charges.

Si le bailleur ou son mandataire ne respecte pas l'obligation visée à l'alinéa 1er, la commune peut imposer une amende administrative de 50 à 350 euros à celui qui fait la communication officielle ou publique.

La commune peut constater, poursuivre et sanctionner les infractions à l'obligation visée à l'alinéa 1er. La commune compétente est celle où le bien se situe. Les infractions sont constatées, poursuivies et sanctionnées conformément aux exigences formelles, aux délais et aux procédures, visés à la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales.

Le présent article ne s'applique pas lorsque le bien est donné en location comme hébergement touristique au sens du décret du 5 février 2016 relatif à l'hébergement touristique.

TITRE II. - Baux pour résidences principales

CHAPITRE Ier. - Dispositions générales

Art. 5. Champ d'application

§ 1er. Le présent titre s'applique aux baux pour une habitation que le preneur affecte, avec l'autorisation explicite ou tacite du bailleur, comme sa résidence principale à partir de l'entrée en jouissance. Une habitation est tout bien mobilier ou immobilier ou une partie de celui-ci qui est affecté(e) comme résidence principale du preneur.

Le présent titre s'applique aux baux qui comprennent une clause stipulant que le bien loué ne peut pas être affecté comme résidence principale du preneur dans la mesure où cela ne peut être justifié ni explicitement, ni sérieusement, entre autres par des éléments relatifs à l'affectation naturelle du bien, et dans lesquels la résidence principale du preneur pendant le bail n'est pas mentionnée. Cette clause est réputée non écrite.

Si un bien est affecté comme résidence principale au cours d'un bail, avec l'autorisation écrite du bailleur, un nouveau bail prend cours le jour auquel cette autorisation est accordée. Le nouveau bail est soumis au présent titre.

Le présent titre s'applique à la sous-location de l'habitation, visée à l'alinéa 1er, qui est contractée conformément à l'article 32 et dans les limites visées à l'article précité.

§ 2. Le présent titre s'applique à la sous-location contractée par des associations ou des personnes morales dans les limites visées à l'article 32, § 1er, alinéa 2. Le cas échéant, les dispositions du présent titre s'appliquent également au bail principal.

§ 3. Le présent titre ne s'applique pas si le contrat sur la base duquel l'habitation est attribuée au preneur, est subordonné à un contrat principal concernant la fonction ou l'activité du preneur.

§ 4. Le présent titre ne s'applique plus si l'immeuble loué n'est plus affecté comme résidence principale.

Art. 6. Caractère contraignant de ces dispositions

Les dispositions du présent titre sont impératives, sauf stipulation contraire.

Art. 7. Données exigibles d'un candidat-preneur

Un bailleur ne peut demander au candidat-preneur que les documents nécessaires pour vérifier si le candidat-preneur pourra satisfaire à ses obligations de preneur.

CHAPITRE II. - Début de la location

Art. 8. Exigence d'un document

Chaque bail relevant de l'application du présent titre est repris dans un document qui, indépendamment de toutes autres modalités, mentionne les données suivantes :

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

a) pour les personnes physiques : leur nom, leur deux premiers prénoms, leur domicile et leur numéro de registre national. A défaut d'un numéro de registre national, la date et le lieu de naissance sont mentionnés ;

b) pour les personnes morales :

1) leur raison sociale ;

2) leur siège social ;

3) leur numéro d'entreprise, attribué par la Banque-Carrefour des Entreprises, visé à l'article I.2, 1°, du Code de droit économique. A défaut d'attribution du numéro d'entreprise précité, cette partie le confirme dans le bail ou dans une déclaration complémentaire signée en bas de l'acte ;

2° la date de début du contrat ;

3° la durée exacte du bail ;

4° la désignation de tous les espaces et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ;

5° le montant du loyer ;

6° le règlement concernant les frais et les charges ;

7° une référence à la notice explicative vulgarisatrice, visée à l'article 10.

La partie qui ne respecte pas son obligation d'identification à l'aide du numéro d'entreprise, visée à l'alinéa 1er, 1°, b), 3), assume toutes les conséquences du manque d'enregistrement du bail.

S'il n'est pas donné suite à la demande d'établissement d'un bail écrit dans les huit jours après une mise en demeure signifiée par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice, la partie contractante la plus diligente obligera, le cas échéant, l'autre partie par voie judiciaire à établir, compléter ou signer un contrat écrit et, si nécessaire, demandera que le jugement ait la valeur d'un bail écrit.

Art. 9. Etat des lieux

§ 1er. Les parties sont obligées à dresser un état des lieux circonstancié, contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les lieux sont inoccupés, soit au cours du premier mois auquel le preneur peut disposer du bien. L'état des lieux est annexé au bail et sera également soumis à enregistrement.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois, visé à l'alinéa 1er, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs. L'avenant à l'état des lieux est également enregistré.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi par requête désigne un expert pour procéder à l'avenant à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

Art. 10. Notice explicative vulgarisatrice

Le Gouvernement flamand établit une notice explicative vulgarisatrice à laquelle le bail fait référence. Le Gouvernement flamand arrête la manière dont cette notice explicative est mise à disposition du public.

La notice explicative comprend des informations sur les dispositions réglementaires relatives aux éléments suivants :

- 1° les normes en matière de salubrité, sécurité et habitabilité ;
- 2° la nature d'une règle impérative ;
- 3° le bail écrit, son enregistrement et le règlement des frais de l'enregistrement ;
- 4° l'importance d'un état des lieux circonstancié ;
- 5° la durée du bail ;
- 6° les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les frais et les charges ;
- 7° les possibilités de réduction du précompte immobilier pour preneurs ;
- 8° le régime concernant les réparations locatives ;
- 9° l'obligation d'une assurance incendie ;
- 10° les possibilités de mettre fin au bail ;
- 11° le régime en cas d'un changement de propriétaire ;
- 12° les possibilités pour les parties en cas d'un litige avec leur partie adverse.

Art. 11. L'obligation d'enregistrement et les frais d'intermédiation locative

L'obligation de l'enregistrement du bail et de l'état des lieux incombe au bailleur. Les frais liés à un éventuel enregistrement tardif sont entièrement à sa charge.

Toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intermédiation d'un tiers relatifs à la location d'un bien immobilier est interdite, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d'intermédiation.

Art. 12. Obligation de livraison et état du bien

§ 1er. Le bailleur est tenu de délivrer le bien en bon état d'entretien à tous égards.

[² Le bien loué doit répondre à l'exigence de conformité, visée à l'article 2, § 1er, alinéa 1er, 4° ter, du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, ci-après dénommé le Code flamand du Logement.]²

La présence d'une attestation de conformité telle que visée à [¹ l'article 3.6 du Code flamand du Logement de 2021]¹, délivrée dans les trois mois avant le début du bail, vaut comme présomption du respect de l'obligation, visée à l'alinéa 2.

§ 2. Un bail conclu pour un bien qui ne répond pas aux exigences visées au paragraphe 1er, alinéa 2, est nul. La nullité doit être constatée par le juge.

Sous réserve du droit du preneur de réclamer une indemnisation, le juge qui prononce la nullité visée à l'alinéa 1er, peut imposer une indemnité d'occupation basée sur la valeur locative de l'immeuble, en tenant compte des défauts du bien.

(1)<AGF 2020-07-17/73, art. 57, 003; En vigueur : 01-01-2021>

(2)<DCFL 2019-03-29/29, art. 37, 004; En vigueur : 01-01-2021>

Art. 13. Bail à rénovation

Les parties peuvent convenir par écrit que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué des travaux déterminés, qui devraient être effectués par le bailleur. Elles fixent le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Il peut être dérogé aux exigences, visées à l'article 12, § 1er, alinéa 2, si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences visées à l'article 12, § 1er, alinéa 2 ;
- 2° les travaux envisagés sont décrits avec précision dans le bail ;
- 3° le début des travaux est fixé dans un délai raisonnable ;
- 4° aucun loyer n'est exigible pendant la durée convenue pour les travaux, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

Tant que le bien loué présente des défauts impliquant un risque de sécurité ou de santé, le bailleur ne peut pas habiter le bien loué. Le Gouvernement flamand établit les défauts impliquant un risque de sécurité ou de santé et

peut fixer des règles relatives à la preuve de la réparation de ces défauts.

Si le bien a été mis en conformité avec les exigences, visées à l'article 12, § 1er, alinéa 2, le preneur demande une attestation de conformité telle que visée à [1 l'article 3.6, du Code flamand du Logement de 2021]1.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée qui peut comprendre plus de neuf ans, à la faculté de mettre fin anticipativement au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

(1)<AGF 2020-07-17/73, art. 58, 003; En vigueur : 01-01-2021>

CHAPITRE III. - Au cours de la location

Section 1re. - Disposition générale

Art. 14. Obligation d'assurer la jouissance paisible

Le bailleur est tenu de donner au preneur la jouissance paisible du bien loué pour la durée de la location.

Sous réserve de l'application de l'alinéa 1er, le bailleur peut entrer dans le bien à des moments convenus afin de pouvoir respecter ses obligations conformément à l'article 25 et afin de s'assurer si le preneur respecte ses obligations.

Section 2. - Durée du contrat

Art. 15. Début du délai de préavis

Dans tous les cas où le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le congé est donné.

Art. 16. Durée de neuf ans

Chaque bail auquel le présent titre s'applique, est censé être conclu pour une durée de neuf ans.

Le bail prend fin à l'expiration d'une période de neuf ans si le bailleur a notifié un congé au moins six mois avant l'échéance. Si le bailleur a notifié un congé, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Si le bailleur n'a pas notifié de congé dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Art. 17. Congé notifié par le bailleur pour occupation personnelle

§ 1er. Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement.

Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, s'il a l'intention de faire occuper le bien personnellement et effectivement par le conjoint ou le partenaire cohabitant légal du bailleur, ou par les descendants, les enfants adoptifs, les ascendants ou les collatéraux jusqu'au troisième degré du bailleur ou de son conjoint ou cohabitant légal. Le délai de préavis est de six mois, sauf si le congé est donné pendant le premier triennat. Dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

§ 2. L'occupation du bien doit commencer dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution du bien par le preneur. Le bien doit rester occupé de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne satisfait pas aux conditions visées à l'alinéa 1er, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 3. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Art. 18. Congé notifié par le bailleur pour des travaux de rénovation en profondeur

§ 1er. Le bailleur peut à tout moment mettre fin au bail s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, et si toutes les conditions suivantes sont remplies :

1° les travaux sont exécutés dans le respect des dispositions décrétales et réglementaires en matière d'aménagement du territoire ;

2° les travaux sont exécutés à la partie occupée par le preneur ;

3° les travaux sont d'un coût dépassant trois années de loyer du bien loué. Si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, les travaux sont d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le délai de préavis est de six mois, sauf si le congé est donné pendant le premier triennat. Dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le bailleur transmet les documents suivants au preneur au moment du congé :

1° le permis d'environnement pour des actes urbanistiques qui lui est octroyé, si celui-ci est requis pour les