

**AVANT - PROJET DE DÉCRET MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS DU CODE
CIVIL RELATIVES AU BAIL D'HABITATION**

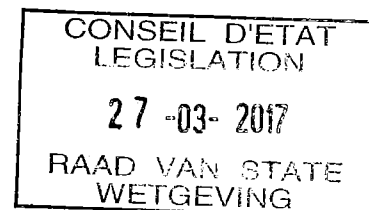
Le Gouvernement wallon,

Sur proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

ARRÊTE :

61228 / 2



Le Ministre du Logement est chargé de présenter au Parlement wallon le projet de décret dont la teneur suit :

Chapitre 1^{er}. Définition et champ d'application

Article 1^{er} §1^{er}. Le présent décret règle une matière visée à l'article 6, § 1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.

§2. Au sens du présent décret, on entend par bail d'habitation ci-dessous nommé « bail », le bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir de logement à une ou plusieurs personnes et qui permet l'exercice des activités de la vie privée.

Chapitre 2 : Dispositions modifiant et complétant le Code civil

Section 1^{re} : Dispositions modifiant et complétant le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 1

Sous-section 1^{re} : Dispositions modifiant le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 1

Art. 2. L'intitulé de la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, remplacé par la loi du 20 février 1991, est complété par les mots « et aux baux d'habitation ».

Art. 3. L'article 1714 du même Code, modifié par la loi du 20 février 1991 et par la loi du 21 décembre 2013, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 1714. § 1^{er}. Tout bail se constate 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 5 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions ; à défaut de s'être vu attribuer le numéro d'identification précité, ceci 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 tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif ;

6° le montant du loyer ;

7° le montant forfaitaire ou provisionnel des charges communes éventuelles;

8° la référence aux différentes réglementations applicables au contrat de bail et relatives aux droits et obligations respectives du propriétaire et du locataire, à la salubrité et à la sécurité.

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.

Le Service public de Wallonie tient à disposition du public un modèle type de contrat de bail.

§ 2. 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 1^{er} et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

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

Art. 4. L'article 1714bis du même Code, inséré par la loi du 25 avril 2007, est abrogé.

Art. 5. Dans l'article 1716 du même Code, abrogé par la loi du 20 février 1991 et rétabli par la loi du 25 avril 2007, dont le texte actuel formera le paragraphe 2, les modifications suivantes sont apportées :

1° Il est inséré un paragraphe 1^{er} rédigé comme suit

§1^{er}. Sans préjudice de l'article 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 montant des charges communes éventuelles ;

3° le caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles ».

2° dans le paragraphe 1^{er}, devenu le paragraphe 3:

a) l'alinéa 1 est abrogé ;

b) dans l'alinéa 2, les mots « de la présente obligation pourra justifier » sont remplacés par les mots « des obligations visées au paragraphe 2 peut entraîner » ;

c) dans l'alinéa 3, les mots « , à l'exception du § 5 » sont abrogés.

Art. 6. Dans l'article 1717 du même Code, modifié en dernier lieu par loi du 13 avril 1997, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

« La sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. » ;

2° dans l'alinéa 3, , les mots « une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une Société à finalité sociale » sont remplacés par les mots « un pouvoir public, une personne morale de droit public, une personne morale de droit privé exerçant des missions d'intérêt ou d'utilité générale ou publique » ;

3° les alinéas 4, 5 et 6 sont abrogés.

Art. 7. Dans l'article 1719 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans la première phrase, les mots « obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière » sont remplacés par le mot « tenu » ;

- 2° le 1° est complété par les mots « en bon état de réparations de toute espèce » ;
- 3° le 2° est complété par les mots « et d'y faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives » ;
- 4° dans le 3°, les mots « pendant la durée du bail » sont abrogés ;
- 5° l'énumération est complétée par un 4°, rédigé comme suit :
« 4° ne change pas la forme de la chose louée ».

Art.8. L'article 1720 du même Code est abrogé.

Art. 9. Dans article 1721, alinéa 1^{er}, du même Code, les mots « de la conclusion » sont insérés entre les mots « pas connus lors » et « du bail ».

Art. 10. L'article 1723 du même Code est abrogé.

Art. 11. Dans l'article 1724, alinéa 1^{er}, du même Code, les mots « ou si des travaux économiseurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement sont réalisés aux conditions fixées par celui-ci » sont insérés entre les mots « jusqu'à sa fin » et les mots «, le preneur doit les souffrir ».

Art. 12. Dans l'article 1728bis, § 1^{er}, du même Code, inséré par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par l'arrêté royal du 24 décembre 1993 et par la loi du 13 avril 1997, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans les alinéas 1^{er} et 5, les mots « l'indice des prix à la consommation » sont à chaque fois remplacés par les mots « l'indice santé » ;
- 2° l'alinéa 6 est abrogé.

Art. 13. Dans l'article 1730 du même Code, remplacé par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par la loi du 25 avril 2007, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans l'alinéa 1^{er}, les mots « impérativement » et « écrit au sens de l'article 1erbis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 » sont abrogés ;
- 2° dans le paragraphe 1^{er}, un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2:
« Le Service public de Wallonie tient à disposition du public un modèle type d'état des lieux » ;
- 3° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, devenu alinéa 4, les mots « ou de quinze jours selon le cas, » sont abrogés.
- 4° un paragraphe rédigé comme suit est inséré entre les paragraphes 1^{er} et 2 :

« §1erbis. L'état des lieux d'entrée comporte au minimum:

- 1° la date du constat ;
- 2° l'identité et la qualité du ou des auteurs des constatations ;
- 3° les références du bail : coordonnées des parties, adresse du bien, date de début du bail et éventuelles clauses particulières ;
- 4° une note générale reprenant un aperçu rapide de l'état du bien, des matériaux et des équipements ainsi que l'état général d'entretien et de propreté des locaux ;
- 5° la description de chaque local en situant et en qualifiant les surfaces ou objets examinés du point de vue de la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre des finitions, complétée de l'état apparent, des éventuels dégâts et état de propreté. L'état et le fonctionnement apparent des équipements présents;
- 6° le relevé des documents d'entretien des équipements et de leur date d'exécution ;
- 7° le relevé des compteurs accessibles d'énergies et d'eau, de la jauge de la citerne à mazout ;
- 8° la consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au locataire;
- 9° l'existence et la localisation des équipements en matière de sécurité visés à l'article 4bis du Code wallon du Logement et de l'habitat durable ;
- 10° la signature du ou des experts chargés des constatations ou des parties elles-mêmes.

L'état des lieux de sortie comporte au minimum:

- 1° l'identité et la qualité du ou des auteurs des constatations ;
- 2° la date des constatations ;
- 3° la désignation du bien objet de l'expertise ;
- 4° les références à la date du bail, à la date du procès-verbal d'état des lieux locatif à l'entrée ou en cours de bail, à la durée d'occupation des lieux et à tout avenant ;
- 5° la référence à l'éventuel établissement des constatations matérielles des manquements et dégâts imputables au locataire ;
- 6° le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes ;
- 7° la consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis ;
- 8° les éventuelles observations relatives à des éléments ou documents restant à remettre ;
- 9° le lieu et la date de signature ;
- 10° les signatures précédées de la mention « lu et approuvé » des parties présentes ou de leur mandataire ;
- 11° la ou les signatures du ou des éventuels experts intervenants. » ;

5° dans le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, les mots « d'entrée » sont insérés entre les mots « états des lieux » et « a été établi ».

Art. 14. Dans l'article 1732 du même Code, les mots « Il répond » sont remplacés par les mots « le locataire répond ».

Art. 15. Dans l'article 1733 du même Code, remplacé par la loi du 20 février 1991, dont le texte actuel devient le paragraphe 1^{er}, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, le mot « il » est remplacé par les mots « le locataire » ;

2° il est inséré un paragraphe 2, rédigé comme suit :

« § 2. La responsabilité du locataire visée au paragraphe 1^{er} est couverte par une assurance avant son entrée dans les lieux.

Sauf si les parties en conviennent autrement, le locataire contracte cette assurance. A défaut d'en apporter la preuve dans le mois suivant l'entrée dans les lieux, le bailleur peut contracter un abandon de recours au profit du locataire auprès de son organisme assureur assurant le logement. Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au locataire. La franchise peut être laissée à charge du locataire si sa responsabilité est engagée. ».

Art. 16. Dans l'article 1742 du même Code, modifié par la loi du 4 novembre 1969 et par la loi du 20 février 1991, le mot « résolu » est remplacé par le mot « résilié ».

Art. 17. L'article 1754 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 1754. Le locataire est tenu des réparations locatives ou de menu entretien qui sont désignées comme telles par l'usage des lieux. L'on entend par réparations locatives ou de menu entretien les réparations de minimales importances et dues à l'utilisation normale des lieux par le locataire.

Le Service public de Wallonie tient à disposition du public une liste exemplative non exhaustive de ces réparations locatives ».

Art. 18. L'article 1755 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 1755. Les réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure sont à charge du bailleur ».

Art. 19. L'article 1756 du même Code est abrogé.

Art. 20. Dans l'article 1758 du même Code, remplacé par la loi du 20 février 1991, le mot « appartement » est remplacé par les mots « bien d'habitation ».

Art. 21. Dans l'article 1760 du même Code, le mot « résiliation » est remplacé par le mot « résolution ».

Sous-section 2 : Dispositions complétant le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 1

Art. 22. Dans le Livre III, du Titre VIII, Chapitre II, section 1^{re} du même Code, il est inséré un article 1762ter rédigé comme suit :

« Art. 1762ter. Le bailleur choisit librement et sans discrimination le locataire.

Le bailleur peut, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, solliciter auprès du candidat locataire les données générales suivantes en vue de la conclusion du contrat de bail :

- 1) Nom et prénom du ou des candidats locataires ;
- 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) Le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur.

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 publics et les AIS de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions définies dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Le Gouvernement peut définir des modalités particulières de contrôle du respect du présent article ».

Art. 23. Dans la même section, il est inséré un article 1762quater rédigé comme suit :

« Art. 1762quater. § 1^{er}. L'habitation louée répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du Code wallon du Logement et de l'habitat durable.

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

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

Art. 24. Dans la même section, il est inséré un article 1762quinquies rédigé comme suit :

« Art. 1762quinquies. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

La cession de bail est en tout état de cause interdite si le bien concerné doit servir à la résidence principale du cessionnaire.

Le locataire répond seul vis-à-vis du bailleur et du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article ».

Art. 25. Dans la même section, il est inséré un article 1762sexies rédigé comme suit :

« Art. 1762sexies. Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur. »

Art. 26. Dans la même section, il est inséré un article 1762septies rédigé comme suit :
« Art. 1762septies. Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention. »

Art. 27. Dans la même section, il est inséré un article 1762octies rédigé comme suit :
« Art. 1762octies. Les articles 1714, 1718, 1721, 1724 alinéas 1 et 3, 1728, 1728bis 1728ter, 1728 quater, 1730§1^{er}, 1733, 1749, 1751, 1753, 1754, 1755, 1762bis, 1762 sexies, 1762 septies de la présente section sont impératifs.

Les articles 1762ter, alinéa 1^{er} et 1762quater sont d'ordre public. ».

Art. 28. Dans la même section, il est inséré un article 1762nonies rédigé comme suit :
« Art. 1762nonies. L'article 1747 n'est pas applicable aux baux d'habitation. ».

Section 2 : Dispositions modifiant et complétant le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2 du Code civil

Sous-section 1^{re} : Dispositions modifiant le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2 du Code civil.

Art. 29. Dans l'article 1^{er} du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2, du Code civil, modifié par les lois du 13 avril 1997 et du 24 décembre 2002 les modifications suivantes sont apportées :

1^o dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1, les mots « baux portant sur le logement » sont remplacés par les mots « baux d'habitation » ;

2^o la phrase « Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire » est abrogée ;

3^o dans l'alinéa 4, les mots « le logement visé à l'alinéa 1^{er} » sont remplacés par les mots « le bien d'habitation affecté à la résidence principale en exécution des alinéas 1 et 3 » ;

4^o dans le paragraphe 1bis devenu le paragraphe 2, le « § 2bis » est remplacé par « § 3 » et les mots « l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase » sont remplacés par les mots « l'article 1717, alinéa 3 » ;

5^o il est inséré un paragraphe 3, rédigé comme suit :

« § 3. La présente section s'applique au bail de colocation visé au Chapitre 4 du décret (...).

Les articles 5, 5ter, 7§2, 9 de la présente section s'appliquent au bail étudiant visé au Chapitre 5 du décret (...) »

6^o dans le paragraphe 2, devenu le paragraphe 4, les mots « le logement » sont remplacés par les mots « le bien d'habitation » ;

7^o le paragraphe 3 devient le paragraphe 5.

Art. 30. L'article 1^{er} bis de la même section, inséré par la loi du 26 avril 2007, est abrogé.

Art. 31. L'article 2 de la même section, modifié par la loi du 13 avril 1997 et par la loi du 25 avril 2007, est abrogé.

Art. 32. Dans l'article 3 de la même section, modifié par la loi du 13 avril 1997, les modifications suivantes sont apportées :

1^o dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, les mots « par l'une ou l'autre des parties au moins six mois à l'avant l'échéance » sont remplacés par les mots « par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, et par le locataire au moins trois mois avant l'échéance » ;

2^o dans le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le mot « toutefois » est abrogé ;

3^o dans le paragraphe 2, alinéa 3, les mots « Les lieux doivent être occupés » sont remplacés par les mots « L'occupation des lieux doit commencer » ;

4^o dans le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, les tirets sont respectivement remplacés par des 1^o, 2^o et 3^o ;

5^o dans le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, deuxième tiret devenu 2^o, le mot « logement » est remplacé par les mots « bien d'habitation » ;

6^o dans le paragraphe 3, l'alinéa 3 est remplacé comme suit : « A la demande du locataire, le bailleur communique au locataire dans les deux mois à dater de sa demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise faute de quoi le locataire 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. » ;

7^o dans le paragraphe 4, un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 2 et 3 :

« Si le bail a été conclu pour une durée supérieure à neuf ans, l'indemnité due par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration de la neuvième année d'occupation ou d'une période de trois ans subséquente, est équivalente à trois mois de loyer » ;

8° dans le paragraphe 5, alinéa 2, dont la phrase commençant par les mots « Cette indemnité » et finissant par les mots « de la troisième année » devient l'alinéa 3 et les mots « Cette indemnité » sont remplacés par les mots « Si le bail a été conclu pour une durée égale ou supérieure à neuf ans, l'indemnité » ;

9° dans le paragraphe 5, il est inséré un nouvel alinéa rédigé après l'alinéa 2, devenu alinéa 3 :

« Si le bail a été conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans, l'indemnité est égale à un mois de loyer. » ;

10° dans le paragraphe 5, alinéa 3, devenu alinéa 5, le mot « tant » est abrogé, le mot « que » est remplacé par les mots « est d'un mois et » et les mots « ne sont pas d'application » sont remplacés par les mots « n'est pas due » ;

11° dans le paragraphe 5, alinéa 4, devenu alinéa 6, les mots « l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots « l'alinéa 2 » ;

12° dans le paragraphe 5, alinéa 4, devenu alinéa 6, les mots « il n'est pas redevable » sont remplacés par le « le locataire n'est pas redevable ».

13° dans le paragraphe 6, alinéa 1^{er}, le sigle « § » est remplacé par le mot « paragraphe » et les mots « , par écrit, » sont abrogés ;

14° dans le paragraphe 6, alinéa 2, les mots « §§ 2 à 5 » sont remplacés par les mots « les paragraphes 2 à 4 » ;

15° dans le paragraphe 6, alinéa 3, les mots « qu'une seule » sont remplacés par les mots « que deux » ;

16° le paragraphe 6, alinéa 3 est complété par la phrase « L'écrit peut consister en un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle prorogeant le bail » ;

17° dans le paragraphe 6, alinéa 5, les mots « Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut » sont remplacés par « A défaut d'un écrit tel que prévu à l'alinéa 3 et » et les mots « et est dès lors régi par les §§ 1^{er} à 5 » sont abrogés ;

18° dans le paragraphe 6, alinéa 5, les mots « de courte durée » sont abrogés ;

19° dans le paragraphe 7, alinéa 1^{er}, le sigle « § » est remplacé par le mot « paragraphe » ;

20° dans le paragraphe 7 l'alinéa 4 est abrogé ;

21° dans le paragraphe 8, le sigle « § » est remplacé par le mot « paragraphe » et les sigles « §§ » sont remplacés par les mots « paragraphes ».

Art. 33. Dans l'article 4 de la même section, modifié par la loi du 13 avril 1197, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1^{er} est abrogé ;

2° dans le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, devenu paragraphe 1^{er}, le mot « logement » est remplacé par le mot « bien d'habitation » ;

3° dans le paragraphe 2, alinéa 7, devenu paragraphe 1^{er}, les mots « les deux alinéas précédents » sont remplacés par les mots « les alinéas 5 et 6 » ;

4° dans l'alinéa 6 du paragraphe 2 devenu paragraphe 1^{er}, les mots « , dans les huit jours suivant la notification du congé au bailleur, » sont insérés entre les mots « donner au sous-locataire » et « un congé de trois mois » ;

5° à la suite du paragraphe 2 devenu paragraphe 1^{er}, il est inséré un paragraphe 2 rédigé comme suit :

« § 2. Dans le cas visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 6, le sous-locataire dispose d'un délai d'un mois prenant cours le lendemain de la notification du congé donné par lettre recommandée par le locataire au sous-locataire, pour notifier au bailleur par lettre recommandée, sa volonté de poursuivre le bail principal. Il joint à sa demande copie de la notification du congé qui lui a été donnée par le locataire.

Le bailleur dispose d'un délai d'un mois, prenant cours le lendemain de la notification du sous-locataire visée à l'alinéa 1^{er} , pour notifier par lettre recommandée à celui-ci son opposition, à la reprise du bail.

À défaut d'opposition du bailleur dans le délai visé à l'alinéa 2, le sous-locataire poursuit le bail principal aux mêmes conditions que le locataire initial. Dans ce cas, l'indemnité visée au paragraphe 1^{er} alinéa 6 n'est pas due. » ;

6° dans le paragraphe 2bis, devenu paragraphe 3, les mots « l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase » sont remplacés par les mots « l'article 1717, alinéa 3 » et les mots « Les alinéas 3 à 7 du § 2 » sont remplacés par les mots « Les alinéas 3 à 7 du paragraphe 1^{er} » ;

7° dans le paragraphe 3, devenu paragraphe 4, les mots « ou du cessionnaire » sont abrogés.

Art. 34. Les articles 5 et 5 ter de ma même section sont abrogés.

Art. 35. Dans l'article 6 de la même section, modifié par la loi du 13 avril 1997 et par le décret du 3 mars 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1^{er}, les mots « et à condition que le bail ait été conclu par écrit » sont abrogés ;

2° il est inséré un alinéa rédigé comme suit entre les alinéas 2 et 3 :

« Si cette adaptation a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été conclu par écrit et a été enregistré ».

Art. 36. Dans l'article 7 de la même section, modifié par la loi du 13 avril 1997, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1, le mot « triennat » est remplacé par les mots « période de trois ans d'occupation » ;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, les mots « l'article 2, alinéa 1^{er} » sont remplacés par les mots « l'article 1762quater » ;

3° dans le paragraphe 1^{er}, il est inséré un alinéa rédigé comme suit entre les alinéas 3 et 4 :

« Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été conclu par écrit et a été enregistré. » 4° les paragraphes 1bis et 2 deviennent respectivement les paragraphes 2 et 3. ».

Art. 37. Dans l'article 8, alinéa 2, de la même section, remplacé par la loi du 13 avril 1997, les mots « l'article 2 » sont remplacés par les mots « l'article 1762quater ».

Art. 38. L'article 11 bis de la même section, inséré par la loi du 25 avril 2007, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 11bis. §1^{er}. Sans préjudice de l'article 3, le bail peut être résilié, sans indemnité, par les héritiers du locataire, légataires ou ayant cause du locataire, par le curateur à succession vacante, par l'administrateur désigné par le tribunal de la famille ou par tout autre mandataire de justice, dans les trois mois de son décès, moyennant un congé de deux mois.

§2. Toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès du locataire dispose d'un délai de un mois prenant cours le jour du décès du locataire pour faire part au bailleur, par courrier recommandé, de sa volonté de reprendre le bail.

Le bailleur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le lendemain de la notification visée à l'alinéa 1^{er}, pour notifier à son auteur son opposition à la reprise du bail.

À défaut d'opposition du bailleur dans le délai visé à l'alinéa 3, la personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès du locataire devient le locataire du bailleur, aux conditions à déterminer de commun accord ou, à défaut, par le juge.

§3. Si le logement est inoccupé, vide de tout bien et que deux échéances de loyer et/ou charges échues demeurent impayées depuis le décès du locataire, le bail est résilié de plein droit sans préavis ni indemnité.

Si le logement est inoccupé et toujours garni des biens du locataire décédé et que deux échéances de loyer et/ou charges échues demeurent impayées depuis le décès du locataire, le bail est résilié de plein droit sans préavis ni indemnité dès qu'un constat d'inventaire des biens présents dans le logement a été réalisé par un huissier soit désigné par le juge de paix à la demande du bailleur soit désigné par le bailleur. »

Art. 39. L'article 12 de la même section est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, l'article 11bis est supplétif ».

Chapitre 3 . Règles particulières relatives bail de colocation

Art.40. Au sens du présent chapitre on entend par :

1° bail de colocation : la location d'un même bien par plusieurs locataires formant un ou plusieurs ménages ayant signé un pacte de colocation au plus tard le jour de la signature du contrat de bail, formalisée par la conclusion d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur;

2° le colocataire : le locataire partie au bail de colocation ;

3° le pacte de colocation : la convention, dont une copie est annexée au bail de colocation, conclue entre les colocataires qui fixe leurs droits et devoirs réciproques.

Art. 41. Si, lors de l'entrée en jouissance, l'un des colocataires affecte le bien à sa résidence principale, les dispositions de la section 2 du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III du Code civil s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre. Le colocataire doit manifester son intention au plus tard le jour de la signature du contrat du bail.

Art. 42. Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail.

Art. 43. Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail, le congé doit être signé par chacun d'entre eux.

Art. 44. Le colocataire qui souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, notifie simultanément au bailleur et à ses colocataires un congé de trois mois.

Après la période de trois mois visée à l'alinéa 1^{er}, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

A défaut d'agrément, le colocataire visé à l'alinéa 1^{er} est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement d'une indemnité.

Si les colocataires sont solidairement tenus au paiement du loyer, l'indemnité visée à l'alinéa 3 est équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer. Elle est payée à ses colocataires.

Si un loyer distinct est dû par chaque colocataire, l'indemnité visée à l'alinéa 3 est équivalente à trois mois de loyer. Elle est payée au bailleur.

Art. 45. Le remplaçant du colocataire qui s'est libéré de ses obligations avant le terme du bail succède à ses droits et obligations pour la durée du bail restante.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties concluent un avenant au bail.

L'obligation d'enregistrement de l'avenant visé à l'alinéa 2 repose sur le nouveau colocataire.

Art. 46. À chaque départ et à chaque arrivée d'un colocataire, les colocataires dressent un état des lieux des parties privatives qui concernent le colocataire entrant ou sortant et des parties communes.

En cas de dérogation, même partielle, au principe de solidarité visé à l'article 42, cet état des lieux est signé par le bailleur.

En cas de départ anticipé d'un colocataire, l'état des lieux est établi à ses frais ou à frais partagés avec son remplaçant s'il est remplacé dans la colocation.

Art. 47. Lorsque plus de la moitié des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire..

Art. 48. Les colocataires signent un pacte de colocation.

Le pacte de colocation est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de colocataires.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, un avenant au pacte de colocation est conclu.

Le pacte est composé de deux parties.

La première partie peut notamment fixer :

1° la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail ;

2° la répartition des charges entre colocataires ;

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 règles applicables en cas de départ anticipé d'un colocataire et de son remplacement ;

7° les conditions de constitution et de libération de la garantie locative ;

8° les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

La seconde partie fixe les règles de vie interne au logement.

Art. 49. Les dispositions du présent chapitre sont impératives sauf l'article 42 qui est supplétif.

Chapitre 4. Règles particulières relatives bail étudiant

Art. 50. Au sens du présent chapitre, on entend par :

1° le bail étudiant : le bail d'habitation relatif à la location d'un bien, par ou pour le compte d'un ou de plusieurs étudiants, dans le cadre de l'accomplissement de ses études et aux conditions du présent chapitre ;

2° 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 fixées par l'article 54 ;

3° les études dans un établissement d'enseignement secondaires : 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 ;

4° 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 ;

Art. 51. Les articles 9 et 11 de la section 2 du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III du Code civil sont applicables au bail étudiant.

Art. 52. Si le locataire affecte le bien à sa résidence principale, les dispositions de la section 2 du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III du Code civil sont applicables, à l'exception de l'article 3, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre. Le locataire doit manifester son intention au plus tard le jour de la signature du contrat de bail.

Art. 53. Le Gouvernement peut créer et fixer les conditions et les modalités d'octroi d'un label « logement étudiant de qualité ».

Art. 54. § 1^{er}. Lors de la signature du bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 55, le locataire communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou, à défaut, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande.

À défaut pour l'étudiant de produire un des documents visés à l'alinéa 1^{er}, le bail est régi par les dispositions de la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

§ 2. Au plus tard dans les deux mois de son entrée dans les lieux loués ou dans les deux mois qui suivent la prorogation du bail prévue à l'article 55, l'étudiant apporte la preuve de sa qualité en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Le délai visé à l'alinéa 1^{er} est prorogé pour une même durée sur demande de l'étudiant au bailleur. À défaut pour l'étudiant de produire la preuve visée à l'alinéa 1^{er}, le bail est régi par les dispositions de la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

Art. 55. Sauf si les parties ont convenu d'une durée inférieure, le bail étudiant est réputé conclu pour une durée d'un an.

Il prend fin à l'expiration du terme convenu ou réputé.

Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à un an, il prend fin à l'expiration du terme convenu ou réputé, excepté si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur. Dans ce cas, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de moins d'un an est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

Au terme de la durée d'un an, si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions.

Art. 56. § 1^{er}. Le locataire peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois en versant une indemnité de trois mois de loyer au bailleur.

L'indemnité n'est pas due si

1° soit dans le mois suivant la notification de son congé, le locataire communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur soit un abandon d'études formalisé ;

2° soit, après accord écrit du bailleur sur une cession de bail et sur le remplaçant proposé par le locataire, le locataire cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut être refusé par le propriétaire que pour de justes motifs.

§ 2. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Art. 57. §1^{er}. L'accord du bailleur sur la sous-location est présumé si, dans le mois suivant la notification par envoi recommandé faite au bailleur du projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant un éloignement du lieu d'accomplissement des études pendant une durée supérieure à un mois dans le cadre de l'accomplissement des études, le bailleur n'a pas manifesté son refus.

Le bien loué par ou pour le compte d'un étudiant ne peut être sous-loué que par ou pour le compte d'un étudiant.

Les droits et obligations du locataire et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le présent chapitre, sous réserve des dispositions du paragraphe 2.

§ 2. La durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal restant à courir.

Le locataire informe préalablement le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le locataire notifie une copie du congé au sous-locataire au plus tard le septième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le locataire met fin anticipativement au bail principal, il donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire.

§ 3. Dans le cas visé au paragraphe 2, alinéa 4, le sous-locataire dispose d'un délai de quinze jours prenant cours le lendemain de la notification du congé donné par le locataire, pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail principal.

Le bailleur dispose d'un délai de quinze jours prenant cours le lendemain de la notification visée à l'alinéa 1^{er} pour notifier au sous-locataire son opposition à la reprise du bail.

A défaut d'opposition du bailleur dans le délai visé à l'alinéa 2, le sous-locataire reprend le bail principal aux mêmes conditions pour la durée du bail restante.

§ 4. Le locataire répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Art. 58. Les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Chapitre 5. Les commissions paritaires locatives

Art. 59. Selon les conditions et les modalités définies par le Gouvernement, des commissions paritaires locatives sont créées. Les commissions paritaires locatives sont composées paritairement notamment de représentants d'organisation représentative des locataires et de représentants d'organisation représentative des propriétaires chargées de :

- 1° l'information des citoyens quant aux droits et obligations des propriétaires et locataires dans le cadre d'un contrat de bail découlant de la présente législation ;
- 2° sur demande expresse des parties au bail et sans préjudice de leur droit d'avoir recours aux cours et tribunaux, d'une mission de conciliation à l'amiable des litiges entre propriétaire et locataire quant à leurs obligations légales.

Chapitre 6. Disposition transitoire

Art. 60. § 1^{er}. Les dispositions de la section 1^{re} du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III, rendues applicables par l'article 1 aux baux d'habitation, s'appliquent aux baux d'habitation relatifs aux biens meubles ou partie de ceux-ci, conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret.

§ 2. S'appliquent aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret :

- 1° l'article 1714§1^{er} du Code civil tel que modifié par l'article 3 ;
- 2° l'article 1733, § 2, du Code civil tel que modifié par l'article 15, 2° ;
- 3° l'article 3 de la section 2 du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III du Code civil tel que modifié par l'article 32, 13° ;
- 4° les chapitres 3 et 4.

§ 3. L'article 1714§2 tel que modifié par l'article 3 du présent décret s'applique aux contrats conclus à date d'entrée en vigueur du présent décret et aux contrats conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur du présent décret ;

§ 4. Le caractère impératif des dispositions de la section 1, du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III, prévu par l'article 1762octies, s'applique aux contrats conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur du présent décret.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le caractère impératif des articles 1715, 1728ter, 1728quater, 1730, 1762bis, 1762ter, 1762 sexies et 1762 septies s'applique à dater de l'entrée en vigueur du présent décret.

Chapitre 7 : Disposition portant habilitation du Gouvernement en vue d'une codification

Art. 61. Le Gouvernement peut codifier les dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable du 29 octobre 1998, les dispositions des sections 1 et 2 du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III Code civil, en ce qu'elles s'appliquent aux baux d'habitation ainsi que les chapitres 1er, 3, 4 et 5 du présent décret , en tenant compte des modifications expresses ou implicites que ces dispositions auraient subies au moment où la codification sera établie.

A cette fin, le Gouvernement peut :

1° modifier l'ordre, la numérotation et, en général, la présentation des dispositions à codifier;

2° modifier les références qui sont contenues dans les dispositions à codifier en vue de les mettre en concordance avec la numérotation nouvelle;

3° modifier la rédaction des dispositions à codifier en vue d'assurer leur concordance et d'en unifier la terminologie sans qu'il puisse être porté atteinte aux principes inscrits dans ces dispositions .

La codification portera l'intitulé suivant : « Code wallon du logement ».

Elle entrera en vigueur à la date de sa confirmation par décret.

Chapitre 8: Disposition finale

Art. 62. Le présent décret entre en vigueur en date du 1^{er} janvier 2018.

Namur, le

Le Ministre-Président,

Paul MAGNETTE

Le Ministre du Logement,

Pierre-Yves Dermagne

PROJET DE DECRET
MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL RELATIVES AU BAIL
D'HABITATION

Exposé des motifs

En exécution de l'article 15 de la loi spéciale relative à la Sixième réforme de l'Etat du 6 janvier 2014 la Région wallonne est compétente pour les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation.

Par le présent projet de décret, le Gouvernement s'empare de cette nouvelle compétence.

Le projet de texte divisé en sept chapitres est la première étape du processus d'appropriation de la nouvelle compétence de la Région en matière de bail d'habitation.

Lors de cette première étape, le Gouvernement propose de modifier certaines des dispositions du droit commun en matière de bail figurant dans la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, complète la section et la rend applicable au bail d'habitation. Il propose de modifier certaines dispositions de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil insérée par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer et ajoute une disposition. Il propose également de créer deux types particuliers de baux d'habitation : le bail de colocation et le bail étudiant.

Cette première étape de production législative sera suivie par une codification de l'ensemble des dispositions relatives au bail d'habitation dans un seul et même texte : le Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable. Ce code regroupera à terme l'ensemble des dispositions applicables au logement public et privé en Région wallonne. Ce travail constituera la deuxième étape du processus d'appropriation de la nouvelle compétence de la Région en matière de bail d'habitation.

Le projet de texte prévoit d'habiliter le Gouvernement pour procéder à cette codification, laquelle sera ensuite soumise à la ratification du Parlement. Il s'agit de la troisième étape du processus initié par le présent projet de décret.

La méthode de travail proposée par le Gouvernement est celle recommandée par le Conseil d'Etat dans son avis L.36.642 et 36.645/4 rendu à propos du Projet de décret relatif au livre premier du Code de l'environnement (Doc. Parl. Wallon, s. 2003-2004, n°695/1).

Le **premier chapitre** comprend le fondement légal du projet et

la définition du bail d'habitation.

Le Gouvernement propose de définir le bail d'habitation comme étant « le bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir de logement à une ou plusieurs personnes et qui permet l'exercice des activités de la vie privée ».

Cette définition englobe tous les types de baux destinés à servir de logement à une ou plusieurs personnes et qui permet l'exercice des activités de la vie privée. Tombent dans le champ d'application de cette définition tous les baux des biens immeubles ou partie de ceux-ci qu'ils soient ou non affectés à la résidence principale du preneur, des baux de colocation (Chapitre 4) ou des baux étudiants (Chapitre 5).

Tombent également dans le champ d'application de cette définition, les baux des biens meubles lorsqu'ils sont destinés à servir de logement à une ou plusieurs personnes pour y abriter les activités de leur vie privée. Jusqu'ici les dispositions relatives au bail de résidence principal étaient d'application aux biens meubles également. Par contre, les dispositions générales figurant dans la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil n'étaient applicables qu'aux biens immeubles.

Le Gouvernement entend rendre les mêmes dispositions générales applicables à l'ensemble des biens d'habitation qu'ils soient relatifs à des biens meubles ou à des biens immeubles, ou à une partie de ceux-ci.

Le **deuxième chapitre** contient les dispositions modifiant et complétant le Code civil.

Les modifications et ajouts à la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil sont de deux ordres.

Un certain nombre de modifications de fond sont apportées à cette Section qui s'applique désormais aux baux d'habitation.

Ces modifications et dispositions nouvelles n'ont ni pour objet ni pour effet de modifier les règles applicables aux baux des biens immeubles qui ne sont pas des baux d'habitation. Elles subsistent telles qu'elles figurent dans la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil actuel. Comme c'est souvent le cas après un transfert de compétences consécutif à une réforme de l'Etat, des dispositions antérieures à un transfert de compétence sont modifiées pour ce qui relève de la compétence d'un législateur, et subsistent dans l'ordonnancement juridique pour ce qui ne relève pas de sa compétence. En l'espèce, la situation a ceci de particulier que les dispositions que le Gouvernement propose de rendre applicables aux baux d'habitation restent d'application, sans modifications en Région wallonne, pour ce qui concerne les baux des biens immeubles qui ne sont pas des baux d'habitation. Le législateur régional n'intervient, en effet, dans le cadre du présent projet qu'en exécution de l'article 15 de la loi spéciale relative à la Sixième réforme de l'Etat du 6 janvier 2014.

D'autres modifications sont de pure forme et apportent des précisions ou des corrections à des dispositions existantes.

Les modifications et ajouts à la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil sont également de deux ordres : de fond et de forme.

Le **troisième chapitre** contient les dispositions instaurant le bail de colocation.

Le bail de colocation que le Gouvernement propose de créer et de régir est celui que les locataires (les colocataires) affectent à leur résidence principale. Si les colocataires n'affectent pas le bien d'habitation loué à leur résidence principale, les dispositions particulières du Chapitre 4 et celles applicables à la résidence principale, ne s'appliquent pas. Seules les dispositions générales applicables aux baux d'habitation s'appliquent. Le bail n'est pas un bail de colocation au sens du Chapitre 4.

Le **quatrième chapitre** contient les dispositions instaurant le bail étudiant.

Tout bail conclu par ou pour le compte d'un étudiant ne tombe pas automatiquement dans le champ d'application du Chapitre 5. Pour qu'un bail d'habitation soit qualifié de bail étudiant, il faut que l'étudiant prouve sa qualité dans certaines formes et délai. À défaut, les dispositions particulières du Chapitre 5 ne s'appliquent pas, et seules les dispositions générales applicables aux baux d'habitation s'appliquent.

Le **cinquième chapitre** contient la création des commissions paritaires locatives.

Le **sixième chapitre** contient les dispositions transitoires

Le **septième chapitre** contient les dispositions portant habilitation du Gouvernement en vue de la codification.

Le **huitième chapitre** contient une dispositions finale relative à la date d'entrée en vigueur du projet de décret.

PROJET DE DECRET
MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL RELATIVES AU BAIL
D'HABITATION

Commentaires des articles

Chapitre 1^{er} : Définitions

Art. 1. Cette disposition définit le bail d'habitation comme étant « le bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir de logement à une ou plusieurs personnes et qui permet l'exercice des activités de la vie privée ».

Cette définition englobe tous les types de baux destinés à servir de logement à une ou plusieurs personnes et qui permet l'exercice des activités de la vie privée. Tombent dans le champ d'application de cette définition tous les baux des biens immeubles ou partie de ceux-ci qu'ils soient ou non affectés à la résidence principale du preneur, des baux de colocation (Chapitre 3) ou des baux étudiants (Chapitre 4).

Tombent également dans le champ d'application de cette définition, les baux des biens meubles lorsqu'ils sont destinés à servir de logement à une ou plusieurs personnes pour y abriter les activités de leur vie privée. Jusqu'ici les dispositions relatives au bail de résidence principal étaient d'application aux biens meubles également. Par contre, les dispositions générales figurant dans la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil n'étaient applicables qu'aux biens immeubles.

Le Gouvernement entend rendre les mêmes dispositions générales applicables à l'ensemble des biens d'habitation qu'ils soient relatifs à des biens meubles ou à des biens immeubles, ou à une partie de ceux-ci.

Chapitre 2 : Dispositions modifiant et complétant le Code civil

Section 1 : Dispositions modifiant et complétant le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 1

Sous-section 1: Disposition modifiant le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 1

Art. 2. La disposition commentée modifie le titre de l'actuelle Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil pour ce qui concerne les baux d'habitation. Le titre de cette Section est désormais le suivant : « Dispositions générales applicables aux baux des biens immeubles et aux baux d'habitation ».

Le Gouvernement rend ainsi applicable à tous les baux d'habitation, qu'ils se rapportent à des biens meubles ou immeubles, toutes les dispositions de la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, exception faite de l'article 1747 du Code civil. En effet, cette disposition ne trouve à s'appliquer qu'aux baux de manufactures, d'usines ou d'autres établissements qui exigent de grandes avances. L'article 1762nonies le prévoit expressément.

L'intervention du législateur régional wallon se faisant exclusivement au titre de sa compétence en matière de location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation visée à l'article 6, § 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, l'ensemble de ses dispositions de la Section 1 subsistent dans l'ordonnancement juridique et continuent à s'appliquer aux baux des biens immeubles autres que les baux d'habitation définis à l'article 1^{er} du présent projet.

Art. 3. La disposition commentée remplace l'article 1714 du même Code pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Le principe selon lequel le bail doit être établi dans un écrit, actuellement applicable aux baux relatifs à la résidence principale du preneur est étendu à l'ensemble des baux d'habitation (article 1^{er} bis de la loi du 20 février 1991 relative aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale, ci-après loi du 20 février 1991). Il est énoncé dans le premier alinéa du paragraphe 1^{er} de l'article 1714 nouveau.

Le caractère écrit d'un contrat constitue un élément important en ce qui concerne la charge de la preuve et participe à l'équilibre des intérêts des parties contractantes. Le Gouvernement entend en faire bénéficier toutes les parties à un bail d'habitation, qu'il soit ou non affecté à la résidence principale du preneur.

L'alinéa 2 du même paragraphe énonce les mentions qui doivent obligatoirement figurer dans le bail écrit. Y figurent la mention de l'identité des parties (1°), de la date de prise en cours (2°), de la désignation de tous les locaux et parties d'immeubles couvrant l'objet locatif (5°) et du montant du loyer (6°). Ces mentions étaient déjà imposées dans l'écrit relatif au bail de résidence principale. Elles sont désormais imposées pour tous les baux d'habitation.

Figurent également parmi les mentions obligatoires, l'identification des parties, les modalités de cette identification et les sanctions. Ces mentions étaient déjà prévues dans l'article 1714 qui est remplacé.

À ces mentions déjà connues, s'ajoutent celles relatives à la durée du bail (3°), au type de bail (4°), au montant forfaitaire ou provisionnel des charges communes éventuelles (7°), ainsi qu'aux différentes réglementations applicables relatives aux droits et obligations respectives du propriétaire et du locataire, à la salubrité et à la sécurité (8°).

Le Gouvernement entend que le bail écrit soit le plus complet et le plus clair possible afin que chaque partie sache précisément à quoi s'en tenir, notamment s'agissant des charges. Il est désormais requis que le bail mentionne si des charges communes sont dues et si elles sont forfaitaires ou provisionnelles. Le montant de ces charges doit également figurer dans le contrat de bail. Si les charges sont provisionnelles, il va de soi que le montant mentionné dans le contrat de bail est celui de la provision demandée et pas celui des charges qui seront effectivement supportées par le locataire. Le montant mentionné dans le contrat de bail écrit devra, cependant, être le plus proche possible de la réalité, hors situations imprévisibles ayant une incidence sur le montant provisionnel mentionné.

L'actuel article 11bis de la loi du 20 février 1991 applicable aux baux relatifs à la résidence principale du preneur prévoit qu'une annexe contenant l'ensemble des dispositions applicables au bail de résidence principale, en ce compris les normes de salubrité, sécurité et habitabilité doit être jointe au bail. Le texte en projet prévoit l'abrogation de cette disposition. Parallèlement, il impose qu'une référence à l'ensemble de ces dispositions figure dans tous les baux d'habitation. Concrètement, tous les baux d'habitation devront contenir la liste des dispositions applicables, mais ces dispositions ne devront plus être annexées au bail. Il s'agit d'alléger le bail écrit. Cette obligation figure dans le 8° du paragraphe 1^{er} de l'article 1714 nouveau ici commenté.

L'alinéa 3 du paragraphe 1^{er} du nouvel article 1714 prévoit que le Service public de Wallonie tient à disposition du public un modèle type de contrat de bail. L'une des volontés du Gouvernement en vue d'améliorer le fonctionnement du marché locatif privé, exprimée dans sa déclaration de politique régionale pour la législature 2014-2019 (p.59), est d'élaborer un modèle de bail-type et d'encourager son utilisation, afin de permettre à tous les bailleurs de disposer d'un document comprenant les clauses minimales que doit comporter un contrat de bail d'habitation et des clauses supplétives que les parties pourront ou non choisir de d'adopter. Dès lors que le recours à ce bail-type est simplement encouragé, il sera tenu à la disposition du public, notamment sur le site du SPW, sans qu'il soit nécessaire de l'annexer au Code civil.

Le paragraphe 2 de l'article 1714 nouveau prévoit la procédure applicable lorsqu'une des parties refuse de rédiger le bail par écrit. Il s'agit de la procédure auparavant applicable dans le régime des baux relatifs à la résidence principale, laquelle est rendue applicable à tous les baux d'habitation

Art. 4. L'article 1714bis prévoyait l'exigence d'un écrit pour la location de chambre d'étudiants. Cette disposition n'est plus utile dès lors que l'exigence d'un écrit a été étendue à tous les types de baux d'habitation.

Art. 5. La disposition commentée modifie l'article 1716 du même Code pour ce qui concerne les baux d'habitation. L'actuel article 1716 fixe les mentions que devra désormais comporter toutes les communications publiques ou officielles relatives à la mise en location d'un bien d'habitation.

Concrètement, le 1^o de la disposition commentée prévoit que toute communication publique ou officielle relative à la mise en location d'un bien destiné à l'habitation doit contenir le montant du loyer hors charge, le montant des charges communes éventuelles et le caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes.

L'obligation de prévoir le montant du loyer et des charges communes était auparavant prévue à l'alinéa 2.

Il est, donc, ajouté à cette obligation préexistante la mention du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes, afin de parfaire l'information des potentiels locataires avant qu'ils prennent contact avec le bailleur ou son mandant. Une telle obligation de transparence participe à la lutte contre la discrimination dans le cadre de l'accès au logement, dès lors que les informations précitées sont connues à l'avance des candidats locataires et s'appliquent dès lors de manière identique et prévisible à tous. Ces nouvelles mentions obligatoires dans toute communication publique ou officielle ne portent pas préjudice à l'obligation de mentionner, dans les publicités réalisées pour la location d'un bien immobilier, le ou les indicateurs de performance énergétique et, lorsque le certificat PEB est requis, de communiquer le certificat PEB au locataire avant la signature de la convention qui atteste que cette communication a bien été réalisée (articles 34, § 4, et 36 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments).

Le 2^o a) de la disposition commentée abroge, dans le paragraphe 1^{er}, devenu le paragraphe 3, l'alinéa 1^{er}, dont le contenu est dorénavant repris dans le paragraphe 1^{er}.

Le 2^o b) de la disposition commentée remplace, dans le paragraphe 1^{er}, devenu le paragraphe 2, alinéa 2, les mots « de la présente obligation pourra justifier » par les mots « des obligations visées au paragraphe 1^{er} ou 2 peut entraîner », afin d'adapter le renvoi aux modifications intervenues.

Le 2^o c) de la disposition commentée abroge, dans le paragraphe 1^{er}, devenu le paragraphe 2, l'alinéa 3, les mots « à l'exception du §5 » de l'article 119bis de la Nouvelle Loi Communale. L'ancien l'article 119bis, § 5, précité, dont le contenu est aujourd'hui repris dans l'article 7 de la loi du 24 juin 2013 relatives aux sanctions administratives communales à laquelle renvoie le nouvel article 119bis, fixait les principes selon lesquels, d'une part, la sanction administrative est proportionnée à la gravité des faits qui la motivent, et en fonction de l'éventuelle récidive et, d'autre part, la constatation de plusieurs contraventions concomitantes « aux mêmes règlement ou ordonnance » donnera lieu à une sanction administrative unique, proportionnelle à la gravité de l'ensemble des faits. Dès lors que les communes peuvent sanctionner les violations aux obligations visées à l'article 1716, § 1^{er}, de sanctions administratives, conformément à l'article 119bis de la Nouvelle Loi communale, qui renvoie à la loi du 24 juin 2013 précitée, l'article 7 de cette dernière trouve à s'appliquer. Il est entendu que, dans le cadre de l'application de l'article 7, les contraventions qui sont sanctionnées sont des contraventions à l'article 1716, § 1^{er}, du Code civil, et non à un règlement ou une ordonnance de police.

Art. 6. La disposition commentée modifie l'article 1717 du même Code relatif à la sous-location, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Le 1^o de la disposition commentée remplace l'alinéa 1^{er} par un alinéa qui prévoit que la sous-location est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Cette exigence d'accord écrit préalable n'était auparavant requise que pour la sous-location d'un bien faisant l'objet de la résidence principale du preneur (article 4 de la loi du 20 février 1991 précitée). Elle est dorénavant rendue applicable à tous les types de baux d'habitation,

afin de s'assurer que les bailleurs soient avisés de la sous-location et, partant, de l'existence d'un sous-locataire. Une telle connaissance peut s'avérer importante en cas de résiliation du bail principal par le locataire dès lors que c'est le sous-locataire qui occupe le bien.

L'alinéa 1^{er} remplacé visait également la cession de bail. L'alinéa 1^{er} nouveau ne vise plus la cession de bail. Dorénavant, les règles relatives à la cession de bail figurent à l'article 1762quinquies.

Le 2^o de la disposition commentée remplace, dans l'alinéa 3, les mots « une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une Société à finalité sociale » par les mots « un pouvoir public, une personne morale de droit public, une personne morale de droit privé exerçant des missions d'intérêt ou d'utilité générale ou publique » afin de ne pas limiter le champ d'application de l'exception visée à l'alinéa 3.

Cette exception permet dorénavant à tout pouvoir public, personne morale de droit public, personne morale de droit privé exerçant des missions d'intérêt ou d'utilité générale ou publique de sous-louer la *totalité* d'un bien d'habitation pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Le 3^o de la disposition commentée abroge l'alinéa 4 qui prévoit que la cession de bail est interdite si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire. Dorénavant, les règles relatives à la cession de bail figurent à l'article 1762quinquies.

Le 3^o de la disposition commentée abroge également les alinéas 5 et 6 qui prévoit que la sous-location ou la cession peut être interdite pour le tout ou partie et que cette clause est toujours de rigueur. Ces dispositions ne se justifient plus dans la mesure où l'accord du bailleur est exigé pour la sous-location.

Art. 7. La disposition commentée modifie l'article 1719 du même Code qui fixe certaines des obligations du bailleur, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Le 1^o de la disposition commentée remplace, dans la première phrase, les mots « obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière » par le mot « tenu », qui suffit à établir l'obligation du bailleur.

Le 2^o de la disposition commentée complète, dans le 1^o, l'obligation du bailleur de délivrer au locataire la chose louée par les mots « en bon état de réparations de toute espèce ». L'obligation du bailleur de délivrer la chose louée en bon état de réparation de toute espèce était auparavant prévue à l'article 1720, alinéa 1^{er}. L'article 1719 regroupe dorénavant toutes les obligations du bailleur.

Le 3^o de la disposition commentée complète, dans le 2^o, l'obligation du bailleur d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée par les mots « et d'y faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives ». L'obligation d'y faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, était auparavant prévue à l'article 1720, alinéa 2. L'article 1719 regroupe dorénavant toutes les obligations du bailleur.

Le 4^o de la disposition commentée abroge, dans le 3^o, les mots « pendant la durée du bail ». Il est évident que l'obligation de faire jouir paisiblement le locataire du bien s'applique durant la durée du bail. Il est inutile de le préciser.

Le 5^o de la disposition commentée complète l'article par un 4^o, qui prévoit l'obligation pour le bailleur de ne pas changer la forme de la chose louée. Cette obligation était auparavant prévue à l'article 1723. L'article 1719 regroupe dorénavant toutes les obligations du bailleur.

Vu le champ d'application de la Section, les obligations du bailleur telles que réunies dans la disposition ici commentée s'appliquent à tous les bailleurs parties à un bail d'habitation.

Art. 8. Cet article abroge l'article 1720 du Code civil. Les articles 1720 et 1723 fixaient des obligations du bailleur. Ces dispositions ne sont plus utiles dès lors que leur contenu a été repris dans l'article 1719 qui prévoit dorénavant toutes les obligations du bailleur.

Art. 9. La disposition commentée modifie l'article 1721 du même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation. Les mots « de la conclusion » sont insérés entre les mots « pas connus lors » et « du bail », afin de préciser que les vices pour lesquels le bailleur doit garantir au locataire sont ceux qu'il n'aurait pas connus lors de la conclusion du bail. Cette modification ne change pas le sens de l'actuel article 1721 qui est déjà interprété dans le sens de la modification réalisée.

Art. 10. Cet article abroge l'article 1723 du Code civil. Les articles 1720 et 1723 fixaient des obligations du bailleur. Ces dispositions ne sont plus utiles dès lors que leur contenu a été repris dans l'article 1719 qui prévoit dorénavant toutes les obligations du bailleur.

Art. 11. La disposition commentée modifie l'article 1724 du même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Les mots « ou si des travaux économeurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement sont réalisés aux conditions fixées par celui-ci » sont insérés entre les mots « jusqu'à sa fin » et les mots « , le preneur doit les souffrir ».

Les travaux économeurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement sont ajoutés aux travaux qui peuvent être effectués durant le bail par le bailleur, quels que soient les inconvénients qu'ils causent au locataire. Cet ajout vise à encourager les travaux visant à la réduction de la consommation énergétique des biens, lesquels ne peuvent une fois terminés, que bénéficier au locataire.

Art. 12. La disposition commentée modifie l'article 1728bis, § 1^{er}, du même Code relatif à l'indexation du loyer, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Le 1^o de la disposition commentée remplace, dans le paragraphe 1^{er}, l'indice des prix à la consommation par à l'indice santé. L'indexation des loyers se fait depuis le 1^{er} février 1994 sur pied de l'indice santé. Les alinéas 1^{er} à 5 du paragraphe 1^{er} de l'article 1728bis n'avaient jamais été adaptés. C'est chose faite avec la modification ici commentée.

Le 2^o de la disposition commentée abroge l'alinéa 6. « L'indice de prix calculé est nommé à cet effet » est l'indice santé selon l'article 2, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays. Dès lors que les alinéas 1 à 6, il et désormais fait référence à l'indice santé, l'alinéa 6 n'est plus nécessaire pour convertir l'indice des prix à la consommation en indice des prix pour les baux conclu à partir du 1^{er} février 1994.

Art. 13. La disposition commentée modifie l'article 1730 du même Code relatif à l'état des lieux, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Le 1^o de la disposition commentée abroge, dans l'alinéa 1^{er}, les mots « impérativement » et « écrit au sens de l'article 1erbis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 ».

Le mot « impérativement » n'est plus utile dès lors que l'article 1762octies précise désormais que les dispositions applicables aux baux d'habitation, sauf si elles en disposent autrement, sont impératives. Les mots « écrit au sens de l'article 1erbis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 » ne sont plus utiles dès lors l'exigence d'un écrit a été élargie à tous les baux d'habitation et que l'article 1erbis dont question est abrogé par le présent projet.

Le 2^o de la disposition commentée insère un alinéa rédigé comme suit entre les alinéas 1 et 2 : «

Le Service public de Wallonie tient à disposition du public un modèle type d'état des lieux ».

Le Gouvernement a souhaité qu'un modèle type d'état des lieux soit à la disposition des parties dans le souci de parfaire leur information et de limiter dans toute la mesure du possible la naissance de litiges. Il n'a, toutefois, pas souhaité rendre obligatoire l'utilisation d'un tel modèle type, raison pour laquelle il n'a pas prévu de l'annexer au décret en projet ou à un arrêté du Gouvernement à adopter. Le modèle type qui sera mis à disposition sur le Site internet du SPW précisera, entre autres choses, les critères objectifs de constatation pouvant être utilisés par les parties, afin d'assurer sa clarté et

de son objectivité et, partant, l'efficiencia de son obligation et de son éventuelle utilisation en justice.

Le 3° de la disposition commentée abroge, dans l'alinéa 2, devenu alinéa 4, les mots « ou de quinze jours selon le cas, ».

A défaut d'accord entre parties, le juge de paix doit être saisi de la requête visant à la désignation d'un expert pour procéder à l'état des lieux avant l'expiration du délai d'un mois à dater de l'occupation laissé aux parties pour dresser l'état des lieux. Le délai de quinze jours qui était auparavant laissé aux parties pour établir l'état des lieux dans les baux de courte durée ne doit plus être mentionné dès lors qu'il a été porté à un mois par l'article 100 de la loi du 24 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV).

En outre, un nouveau paragraphe indiquant les mentions minimales que doivent comporter les états des lieux d'entrée et de sortie est inséré dans l'article 1730. Outre les dates, identités et références du bail, ces mentions minimales visent à préciser le paragraphe 1^{er} de l'article 1730 lorsqu'il indique que les parties dressent un état des lieux « détaillé ». Il s'agit donc d'aller du plus général vers le plus particulier afin d'avoir une vue exhaustive de l'état du logement lors de l'entrée ou de la sortie du locataire.

Ainsi la note générale prévue lors de l'état des lieux d'entrée permettra d'avoir une vision globale de l'état du logement. Elle pourrait notamment indiquer que les murs intérieurs du logement sont des murs plâtrés recouverts ou non de peinture et indiquer si ce plâtre est en bon état. La description de chaque local permettra d'avoir une vision plus précise de l'état pièce par pièce du logement.

Le relevé des documents d'entretien des équipements et leur date d'exécution sont particulièrement importants notamment lorsque le contrat de bail prévoit une périodicité à la réalisation de ces entretiens (quelle que soit la partie qui sera chargée de les réaliser). Il peut notamment s'agir des appareils de chauffage, de traitement de l'eau, ...

Le relevé des consommations est également prévu afin de prévenir tout litige possible.

L'état des lieux devra également comporter le relevé des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au locataire afin, également, de prévenir tout litige.

L'état des lieux indiquera également l'existence et la localisation des équipements en matière de sécurité visés à l'article 4bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Les équipements en matière de sécurité dont l'existence et la localisation doit figurer dans l'état des lieux ne sont volontairement pas listés afin de ne pas figer l'obligation et de ne pas risquer d'exclure certains dispositifs qui feront leur apparition dans l'avenir. Il est, toutefois, entendu que font partie de ces dispositifs en matière de sécurité les détecteurs incendie et les extincteurs dont le bien d'habitation serait équipé. L'objectif par l'insertion d'une telle obligation est d'attirer l'attention des parties sur ces équipements et le caractère obligatoire de certains d'entre eux.

L'état de lieux de sortie comprendra particulièrement les éventuelles constatations matérielles des manquements et dégâts imputables au locataire avec les détails chiffrés.

Art. 14. La disposition commentée modifie l'article 1732 du même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Le mot « il » est remplacé par les mots « le locataire », afin que l'article 1732 puisse être lu et compris indépendamment des articles qui le précèdent.

Art. 15. La disposition commentée modifie l'article 1733 du même Code relatif à la responsabilité du locataire en matière d'incendie, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Le 1° de la disposition commentée remplace, dans le paragraphe 1^{er}, le mot « il » par les mots « le locataire », afin que l'article 1733 puisse être lu et compris indépendamment des articles qui le précèdent. C'est bien le locataire qui est présumé responsable de l'incendie.

Le 2° de la disposition commentée insère un paragraphe 2, qui prévoit que la responsabilité du locataire pour l'incendie doit être couverte par une assurance avant son entrée dans les lieux. Le cas du défaut est également prévu en permettant au bailleur de suppléer la défaillance du locataire en prenant lui-même cette assurance.

Le Gouvernement prévoit que cette assurance est contractée par le locataire, sauf si les parties en disposent autrement. L'objectif du Gouvernement est d'éviter dans toute la mesure du possible qu'un bien d'habitation loué ne soit pas assuré contre l'incendie. En prévoyant sur qui repose l'obligation de souscrire l'assurance à défaut d'accord en sens contraire, le Gouvernement limite les cas dans lesquels chaque partie pense de bonne foi que l'autre souscrira l'assurance incendie.

Si les parties conviennent que c'est le bailleur contracte cette assurance via un abandon de recours auprès de son organisme assureur ou si le locataire ne s'exécute pas et que le bailleur prévoit un abandon de recours au profit du locataire, le propriétaire peut en répercuter le coût au locataire et la franchise peut être laissée à charge de ce dernier si sa responsabilité est engagée. Toutefois, le propriétaire qui ne contracterait pas cet abandon de recours ne pourra pas être déclaré responsable de l'éventuel sinistre. S'il contracte cet abandon de recours, c'est à l'avantage du locataire, s'il ne le fait pas, la responsabilité reste celle du locataire.

Ces ajouts visent à ce que les risques encourus par le locataire sont en tout état de cause couverts par une assurance, au vu des conséquences financières particulièrement importantes que peut impliquer la responsabilité d'un incendie.

Art. 16. La disposition commentée modifie l'article 1742, pour ce qui concerne les baux d'habitation. Le mot « résolu » est remplacé par le mot « résilié ». La résolution implique la faute d'une des parties (Y. MERCHERS, Le bail en général, Larcier, 1989, p.281). Il est donc ici question de résiliation, et non de résolution.

Art. 17. La disposition commentée modifie l'article 1754 du même Code relatif aux réparations à charge du locataire, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

L'article 1754 qui est modifié, prévoit l'obligation pour le locataire de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien et dresse une liste non exhaustive de celles-ci. L'obligation du locataire est reprise dans le nouvel article 1754.

La liste non exhaustive des réparations locatives ou de menu entretien est, par contre, abrogée dans la mesure où elle a été adoptée en 1804 et qu'elle n'est plus d'actualité.

Une liste modernisée n'est pas adoptée. Une telle liste exemplative et non exhaustive ne trouve pas sa place dans un décret.

Une liste exemplative non exhaustive des réparations locatives généralement admises sera désormais dressée par le Service public de Wallonie et tenue à disposition du public pour sa parfaite information.

Art. 18. La disposition commentée modifie l'article 1755 du même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation. La modification est faite afin de respecter les consignes applicables en matière de légistique. Une formulation négative est remplacée par une formulation positive.

Art. 19. L'article 1756 précisait que le curement des puits et des fosses d'aisances était à charge du bailleur. Dès lors que ces obligations ne sont pas des réparations locatives ou de menu entretien telles que visées par l'article 1754, le bailleur doit les assumer en vertu de l'article 1719, sans qu'il soit nécessaire de viser explicitement ces travaux.

Art. 20. La disposition commentée modifie l'article 1758 du même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Elle remplace le mot « appartement » par les mots « bien d'habitation », afin d'étendre le champ d'application de l'article 1758.

Le bail d'un bien meublé est censé être fait à l'année, au mois ou à la semaine si le loyer est fixé par an, mois ou semaine, quelle que soit ce bien, qu'il s'agisse d'un appartement, d'une maison, ou encore d'un autre bien d'habitation.

Art. 21. La disposition commentée modifie l'article 1760 du même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Elle y remplace le mot « résiliation » par le mot « résolution » dans la mesure où le Code civil parle erronément de résiliation, s'agissant de mettre fin à un contrat en raison de la faute d'une des parties (Y. MERCHERS, Le bail en général, Larcier, 1989, p.281). Si la résolution opère en principe *ex tunc*, on peut ici utilement rappeler que la Cour de cassation a jugé qu'en règle, la résolution judiciaire d'un bail remonte quant à ses effets à la demande en justice (Cass., 29 mai 1980, *Pas.*, 1980, I., p.119 ; Cass., 28 juin 1990, *Pas.*, p.1242 ; Cass., 31 janvier 1991, *Pas.*, p.520 ; Cass., 5 juin 2009 C.07.0482.N, *Pas.*, p.1425).

Sous-section 2 : Disposition modifiant le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 1

Art. 22. La disposition commentée insère un article 1762ter dans le même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Cet article rappelle le principe du libre choix du locataire par le bailleur.

Le libre choix du bailleur ne peut cependant s'exercer sans limite et l'amener à discriminer d'éventuels potentiels locataires.

Toute discrimination est, en effet interdite, de manière générale en vertu du principe d'égalité et de non discrimination visé aux articles 10 et 11 de la Constitution. En matière de logement, le décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination (article 5, §1^{er}, 9°) interdit toute discrimination directe ou indirecte fondée sur la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, toute discrimination basée sur le sexe et les critères apparentés que sont la grossesse, l'accouchement et la maternité, ou encore le transsexualisme et le changement de sexe et toute discrimination directe ou indirecte fondée sur l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale ou la conviction syndicale.

A cette fin, sur base du travail réalisé en la matière par UNIA (Centre interfédéral pour l'égalité des chances) et sur base de la recommandation de la Commission de la protection de la vie privée aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128) n°1/2009 du 18 mars 2009., une liste des données pouvant être sollicitées par le propriétaire à un candidat-locataire en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail est établie. Aucune autre donnée ne pourra être sollicitée et recueillie par le propriétaire sauf si cette production est justifiée par des motifs sérieux et proportionnée avec la finalité poursuivie. A titre d'exemple, un propriétaire pourrait solliciter du locataire le numéro de la plaque d'immatriculation du véhicule si un garage est mis à disposition du locataire, que celui-ci est en copropriété et fait l'objet d'une surveillance. En outre, il est également prévu que les opérateurs immobiliers publics (et notamment les Sociétés de logement de service public) puissent solliciter des informations complémentaires afin de leur permettre d'exercer leur mission de service public définies par le Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Le Gouvernement est par ailleurs habilité à définir les modalités de contrôle du respect de cette disposition. Il pourrait ainsi, par exemple, prévoir un régime de contrôle impliquant des « candidats locataires mystères », chargés de vérifier, sur le terrain, que l'interdiction de discrimination en matière d'accès au logement est bien respectée. Pour rappel, l'article 34 du décret du 6 novembre 2008 prévoit que dans le domaine du logement, la surveillance et le contrôle du respect de l'interdiction de discrimination est assuré par les agents désignés par le Gouvernement.

Art. 23. La disposition commentée insère un article 1762quater dans le même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Cet article prévoit que le bien loué doit répondre aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité élémentaires qui sont fixées par le Gouvernement en exécution du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Cette obligation n'était auparavant prévue que pour les baux relatifs à la résidence principale du preneur (article 2 de la loi du 20 février 1991) et est désormais étendue à tous les baux d'habitation.

L'habitation louée doit répondre à ces exigences durant toute la durée du bail, alors qu'en ce qui concerne les baux relatifs à la résidence principale, l'habitation ne devait répondre à cette exigence que lors de l'entrée en jouissance du preneur.

Cette disposition prévoit que, lorsque la non-conformité du logement n'est pas imputable au locataire, si le bailleur, mis en demeure, n'exécute pas les travaux nécessaires à la mise en conformité du bien, le locataire a le choix d'exiger soit l'exécution des travaux de mise en conformité, soit la résiliation du bail, avec dommages et intérêts et qu'en attendant l'exécution des travaux, le juge peut lui accorder une diminution du loyer.

Cette sanction du non respect de l'obligation visée au paragraphe 1^{er} était déjà prévue en ce qui concerne les baux relatifs à la résidence principale.

Art. 24. La disposition commentée insère un article 1762quinquies dans le même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Cet article reprend, tout d'abord, le régime auparavant applicable à la cession du bail en matière de résidence principale (article 4, § 1 et 3 de la loi du 20 février 1991). La cession de bail n'est désormais autorisée que moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future découlant du bail cédé, sauf si le bailleur déroge à cette règle dans l'accord qu'il marque sur la cession de bail.

Cet article reprend, ensuite, l'interdiction de céder le bail si le bien concerné doit servir à la résidence principale du cessionnaire, qui figurait jusqu'ici à l'article 1717, alinéa 4 du Code civil.

Art. 25. La disposition commentée insère un article 1762sexies dans le même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation. Cet article interdit que le précompte immobilier soit mis à charge du locataire. Cette interdiction n'était auparavant prévue que pour les baux relatifs à la résidence principale du preneur (article 5 de la loi du 20 février 1991) et est désormais étendue à tous les baux d'habitation.

Art. 26. La disposition commentée insère un article 1762septies dans le même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation. Cet article reprend le contenu de l'article 5ter de la loi de 1991 qui n'était applicable qu'aux baux relatifs à la résidence principale et l'étend désormais étendu à tous les baux d'habitation. Sera dès lors réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention. Cette disposition vise à empêcher que l'on fasse assumer par le locataire les frais d'intermédiation afférents à un mandat donné par le bailleur à l'agent immobilier. Toute stipulation contraire dans le bail ou dans toute autre convention éventuelle est nulle et non avenue.

Art. 27. La disposition commentée insère un article 1762octies dans le même Code, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Cet article précise les dispositions qui sont impératives ou d'ordre public.

Art. 28. L'article 1762nonies prévoit que l'article 1747 du Code civil n'est pas applicable aux baux d'habitation.

Section 2 : Dispositions modifiant et complétant le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2 du Code civil.

Sous-section 1 : Dispositions modifiant le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2 du Code civil.

Art. 29. La disposition commentée modifie l'article 1^{er} du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2, du Code civil, modifié par les lois du 13 avril 1997 et du 24 décembre 2002, qui précise le champ d'application de la section 2, intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur ».

Le 1^o de cette disposition remplace, dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1, les mots « baux portant sur le logement » par les mots « baux d'habitation », tels que définis à l'article 2 du décret commenté.

Le 2^o de cette disposition abroge, au même endroit, la phrase « Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire ».

Il est décidé de ne plus recourir à la notion de « logement », mais de se référer à la notion de bail d'habitation définie dans le présent décret.

Dans l'alinéa 4, les mots « le logement visé à l'alinéa 1^{er} » sont remplacés par les mots « le bien d'habitation affecté à la résidence principale en exécution des alinéas 1 et 3 ». Le mot logement n'est plus utilisé. Il lui est préféré les mots « bien d'habitation » conformément à la définition des termes figurant à l'article 2 du décret commenté.

Dans le paragraphe 1bis devenu le paragraphe 2, il est renvoyé à l'article 4, § 3 et non plus à l'article 4, § 2bis. En effet, en application de l'article 27 décret commenté, le paragraphe 2bis de l'article 4 est devenu le paragraphe 3.

Le 5^o de cette disposition précise que le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2, du Code civil, est applicable au bail de colocation. L'étendue du champ d'application de cette section découle du fait que les colocataires sont tenus, dans le bail de colocation, d'affecter l'habitation à leur résidence principale. Le second alinéa rend également applicable au bail étudiant certains articles de cette même section.

Dans le paragraphe 2 qui devient le paragraphe 4, le mot « logement » par le mot « bien d'habitation » pour les mêmes motifs que ceux précités.

Les 4^o, 6^o et 7^o de cette disposition modifient la numérotation des paragraphes, afin de répondre aux consignes applicables en matière de légistique. Le paragraphe 1bis devient le paragraphe 2, le paragraphe 2 devient le paragraphe 4 et le paragraphe 3 devient le paragraphe 5.

Art. 30. L'article 1bis est abrogé. Il prévoyait l'exigence d'un écrit pour le bail de résidence principale et les mentions obligatoires du bail. Ces exigences s'appliquent dorénavant à tous les baux d'habitation, de sorte que l'article 1bis n'est plus utile.

Art. 31. L'article 2 est abrogé. Dans son paragraphe 1^{er}, cette disposition fixait les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité du bien loué. Ces exigences s'appliquent dorénavant à tous les baux d'habitation. Dans son paragraphe 2, cette disposition précisait le caractère impératif des dispositions en vertu desquelles le bailleur est tenu des réparations autres que locatives. Ces dispositions revêtent dorénavant un caractère impératif en ce qu'elles s'appliquent à tous les baux d'habitation. L'article 2 n'est donc plus utile.

Art. 32. La disposition commentée modifie l'article 3 de la même section, relatif à la durée du bail.

Le 1^o de la disposition commentée remplace, dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, les mots « par l'une ou l'autre des parties au moins six mois à l'avant l'échéance » par les mots « par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, et par le locataire au moins trois mois avant l'échéance ». Désormais, il est expressément prévu dans l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2 que le locataire peut mettre fin au bail de neuf années à l'expiration de cette durée moyennant un congé notifié trois mois avant son échéance. Cette disposition

prévoyait, avant modification que le congé devait être notifié six mois avant l'échéance. Un tel délai était incohérent dans la mesure où la durée que le locataire doit respecter lorsque le locataire met fin à son bail « à tout moment » est de trois mois (article 3, § 5). La durée du congé du bailleur, à savoir six mois également, n'est quant à elle pas modifiée.

Le 2° de la disposition commentée supprime, dans le paragraphe 2, alinéa 1, première phrase, le mot « toutefois », qui est inutile.

Le 3° de la disposition commentée remplace, dans le paragraphe 2, alinéa 3, les mots « Les lieux doivent être occupés » par les mots « L'occupation des lieux doit commencer », pour une meilleure compréhension du texte.

Le 4° de la disposition commentée remplace, dans le paragraphe 3, alinéa 1, les tirets par des 1°, 2° et 3°, afin de répondre aux consignes applicables en matière de légistique.

Le 5° de la disposition commentée remplace dans le paragraphe 3, alinéa 1, deuxième tiret devenu 2°, le mot « logement » par le mot « bien d'habitation ». Le terme « logement » n'est, en effet, plus utilisé.

Le 6° de la disposition commentée remplace, dans le paragraphe 3, l'alinéa 3 est remplacé comme suit : « A la demande du locataire, le bailleur communique au locataire dans les deux mois à dater de sa demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise faute de quoi le locataire 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 », afin, d'une part, de répondre aux consignes applicables en matière de légistique et d'autre part de renforcer l'analogie avec la procédure de résiliation pour occupation personnelle.

Le 7° de la disposition commentée insère, dans le paragraphe 4, un alinéa entre les alinéas 2 et 3, rédigé comme suit : « Si le bail a été conclu pour une durée supérieure à neuf ans, l'indemnité due par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration de la neuvième année d'occupation ou d'une période de trois ans subséquente, est équivalente à trois mois de loyer ».

Dorénavant, le paragraphe 4 fixe le montant de l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met fin à un bail d'une durée de neuf ans (alinéas 1 et 2) ou à une bail d'une durée supérieure à neuf ans (alinéa 3). Le montant de l'indemnité due dans ce dernier cas était auparavant fixé dans le paragraphe 7. Il s'agit d'une restructuration du texte qui prévoyait ce même principe dans l'article 3, §7, dernier alinéa.

Le 8° de la disposition commentée apporte deux modifications dans le paragraphe 5, alinéa 2, qui prévoit que le bailleur a droit à une indemnité si le locataire met fin au bail durant les trois premières années d'occupation. Les mots « Cette indemnité » sont remplacés par les mots « Si le bail a été conclu pour une durée égale ou supérieure à neuf ans, l'indemnité », afin de fixer le montant de l'indemnité due par le locataire lorsqu'il résilie une bail d'une durée égale ou supérieure à neuf ans durant les trois premières années d'occupation. Cette phrase ainsi modifiée devient l'alinéa 3 du paragraphe 5. Cette modification est rendue nécessaire par l'ajout d'un alinéa 4, qui fixe le montant de l'indemnité du par le locataire qui résilie un bail de courte durée durant les trois premières années d'occupation.

Le 9° de la disposition commentée insère, dans le paragraphe 5, un nouvel alinéa après l'alinéa 2, devenu alinéa 3, rédigé comme suit: « Si le bail a été conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans, l'indemnité est égale à un mois de loyer. ». Le locataire dans un bail de courte durée peut donc désormais mettre anticipativement fin à son moyennant un congé de trois mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer. Ce régime de résiliation anticipée des baux de courte durée est instauré afin de permettre au locataire de se libérer d'un bail de courte durée, tout en préservant les intérêts du bailleur qui recevra, dans ce cas, non seulement un congé de trois mois mais également une indemnité d'un montant d'un mois, ce qui devrait permettre de prévenir et palier, le cas échéant, un vide locatif. Le délai de trois mois pour le congé a été fixé par référence à la durée du congé applicable lorsque le locataire met fin à un bail d'une durée de neuf ans ou plus. Il est possible que l'indemnité en cas de résiliation d'un bail de courte durée soit inférieure à l'indemnité prévue dans le cadre du bail classique de 9 ans durant les 3

premières années. Cela se justifie d'une part par la situation du locataire qui choisit cette durée d'un bail de courte durée en raison d'une situation transitoire entre deux logements, cet article permet donc de lui assurer une sortie plus aisée du logement. D'autre part, cela se justifie également par la nécessité de protéger le locataire dans son droit au logement en ne faisant pas du bail de courte durée une situation qui devienne automatique car plus avantageuse pour le bailleur.

Le 10° de la disposition commentée abroge dans le paragraphe 5, alinéa 3, devenu alinéa 5, le mot « tant » et remplace le mot « que » par les mots « est d'un mois et » et les mots « ne sont pas d'application » par les mots « n'est pas due ». Cet alinéa prévoit désormais que lorsque le bail n'est pas enregistré dans le délai de deux mois requis, le locataire peut à tout moment mettre fin au bail (de courte et de longue durée) moyennant un congé d'un mois sans indemnité. Auparavant, le locataire pouvait à tout moment mettre fin au bail sans congé et sans indemnité dans une telle hypothèse.

Le 11° de la disposition commentée remplace dans le paragraphe 5, alinéa 4, devenu alinéa 6, les mots « l'alinéa précédent » par les mots « l'alinéa 2 » afin d'adapter le renvoi aux modifications apportées à l'article 3.

Le 12° de la disposition commentée précise la portée de l'article en nommant clairement que c'est le locataire qui n'est pas redevable d'une indemnité.

Le 13° de la disposition commentée abroge dans le paragraphe 6, alinéa 1, les mots « , par écrit, ». L'exigence d'un écrit a été rendue applicable à tous les baux d'habitation, de sorte que les mots abrogés ne sont plus utiles.

Le 14° de la disposition commentée a pour objet de rendre applicable le paragraphe 5 au bail de courte durée. Le paragraphe 5 ancien ne s'appliquait pas au bail de courte durée dans la mesure où il réglait uniquement les modalités de résiliation des baux de neuf ans ou plus. Dorénavant, en application du 13°, le paragraphe 5 prévoit une possibilité de résiliation anticipée d'un bail de courte durée par le preneur. Le paragraphe 6 qui fixe les règles applicables aux baux de courte durée y renvoie donc désormais. Par ailleurs, le renvoi au paragraphe 5 implique que le défaut d'enregistrement du bail de courte durée est sanctionné de la même manière que le défaut d'enregistrement des baux de neuf ans ou plus.

Le 15° de la disposition commentée remplace, dans le paragraphe 6, alinéa 3, les mots « qu'une seule » par les mots « que deux ». Le bail de courte durée peut dorénavant être prorogé à deux reprises, pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans..

Le 16° de la disposition commentée complète le paragraphe 6, alinéa 3, par la phrase « L'écrit peut consister en un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle prorogeant le bail », afin de préciser en quoi peut consister l'écrit par lequel est prorogé le bail de courte durée. Il s'en déduit notamment que la conclusion d'un nouveau bail de courte durée à la suite de l'échéance d'un premier bail de courte durée constitue une prorogation de ce dernier.

Le 17° de la disposition commentée abroge, dans le paragraphe 6, alinéa 5, première phrase, les mots « et est dès lors régi par les §§ 1^{er} à 5 ». Cette précision n'est pas utile. Il est évident que les règles applicables aux baux d'une durée de neuf ans ou plus sont applicables au bail qui est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans.

Le 18° de la disposition commentée abroge dans le paragraphe 6, alinéa 5, deuxième phrase, les mots « de courte durée ». Il résulte déjà de l'alinéa 1^{er} que le bail initial est un bail de courte durée. Cette précision n'est pas utile.

Le 19° de la disposition commentée abroge, dans le paragraphe 7, l'alinéa 4, qui fixait le montant de l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met anticipativement fin à un bail à l'expiration de la neuvième année d'occupation ou d'une période de trois ans subséquente. Ce montant est dorénavant prévu à l'article 3, § 4, alinéa 3.

Art. 33. La disposition commentée modifie l'article 4 de la même section, relatif à la cession et la sous-location.

Le 1° de la disposition commentée abroge le paragraphe 1^{er}, qui fixait l'obligation d'accord écrit préalable du bailleur en ce qui concerne la cession. Cette obligation est

dorénavant applicable dans tous les baux d'habitation, de sorte que le paragraphe 1^{er} n'est plus utile.

Le 2^o de la disposition commentée remplace, dans le paragraphe 2, devenu paragraphe 1^{er}, dans l'alinéa 1, le mot « logement » par le mot « bien d'habitation ». Le terme logement n'est, en effet, plus utilisé.

Le 4^o de cette disposition précise le délai dans lequel le locataire principal doit adresser son congé au sous-locataire. Le non-respect du délai prescrit n'a pas d'effet sur le congé remis par le locataire au bailleur. Le seul effet que pourrait avoir le délai prescrit est de permettre au sous-locataire qui s'en sent lésé de demander une indemnité pour dommage devant les juridictions compétentes.

Le 5^o de cette disposition insère un paragraphe 2, rédigé comme suit :

« § 2. Dans le cas visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 6, le sous-locataire dispose d'un délai d'un mois prenant cours le lendemain de la notification du congé donné par le locataire, pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail principal.

Le bailleur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le lendemain de la notification visée à l'alinéa 1^{er} pour notifier au sous-locataire son opposition à la reprise du bail.

À défaut d'opposition du bailleur dans le délai visé à l'alinéa 2, le sous-locataire reprend le bail principal aux mêmes conditions. Dans ce cas, le sous-locataire devenu locataire principal est tenu de constituer sa propre garantie locative pour assurer les biens..

Lorsque le locataire résilie anticipativement son bail et si le bailleur ne s'y oppose pas, le sous-locataire peut reprendre le bail principal, et donc exécuter celui-ci en son nom propre, en lieu et place du locataire, pour la durée restante, aux conditions initialement prévues par le bailleur et le locataire. Pour ce faire, le sous-locataire doit manifester au bailleur son souhait de reprendre le bail dans le mois à dater du lendemain de la notification du congé par le locataire. Le bailleur peut s'opposer à la reprise dans un délai d'un mois à dater du lendemain de la notification du souhait du sous-locataire. À défaut pour le bailleur de s'y opposer, le sous-locataire reprend le bail. Cette présomption d'accord du bailleur en faveur de la reprise du bail par le sous-locataire s'explique par le fait que le bailleur doit avoir marqué son accord sur la sous-location. En cas de reprise du bail par le sous-locataire, le locataire n'est pas redevable à celui-ci de l'indemnité prévue à l'alinéa 6 du paragraphe 1^{er}.

Le 6^o de la disposition commentée remplace dans le paragraphe 2bis, devenu paragraphe 3, la phrase « les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location. » par les mots « les alinéas 3 à 7 du § 1 sont applicables à cette sous-location. ». Le paragraphe 2 est en effet devenu le paragraphe 1^{er} à la suite de l'abrogation du paragraphe 1^{er} initial.

Le 7^o de la disposition commentée abroge, dans le paragraphe 3, devenu paragraphe 4, les mots « ou du cessionnaire ».

Les principes applicables à la cession de bail ne figurent, en effet, plus dans la disposition commentée, mais dans l'article 1762quinquies nouveau introduit par l'article 22 du présent projet. Elles sont désormais applicables à l'ensemble des baux d'habitation.

Art. 34. Les articles 5 et 5ter sont abrogés. Ils prévoyaient, pour le premier, que le précompte immobilier ne pouvait être mis à charge du locataire dans le cadre d'un bail de résidence principale et pour le second qu'était réputé non écrite la clause qui ferait assumer par le locataire les frais d'intermédiation afférents à un mandat donné par le bailleur à un agent immobilier. Ces exigences s'appliquent dorénavant à tous les baux d'habitation, de sorte que les articles 5 et 5ter ne sont plus utiles.

Art. 35. La disposition commentée modifie l'article 6 de la même section.

Le 1^o de la disposition commentée abroge, dans l'alinéa 1^{er}, les mots « et à condition que le bail ait été conclu par écrit ».

Le 2^o de la disposition commentée insère un alinéa rédigé comme suit entre les alinéas 2 et 3 :

« Si cette adaptation a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été conclu par écrit et a été enregistré ».

Le bailleur ne pourra dorénavant indexer le montant du loyer à la hausse que si le bail a été conclu par écrit et a été enregistré. Il s'agit d'une conséquence découlant de la violation des obligations du bailleur en matière d'enregistrement. Le législateur tend à inciter, par une sanction de nature financière, le bailleur à procéder à l'enregistrement du bail.

Art. 36. La disposition commentée modifie l'article 7 de la même section.

Le 1^o de la disposition commentée remplace, dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1, le mot « triennat » par les mots « période de trois ans d'occupation », pour une meilleure compréhension du texte.

Le 2^o de la disposition commentée remplace, dans la paragraphe 1^{er}, alinéa 3, les mots « l'article 2, alinéa 1^{er} » par les mots « l'article 1762quater », afin d'adapter le renvoi à l'abrogation de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 et l'adoption de l'article 1762quater.

Le 3^o de la disposition commentée insère, dans le paragraphe 1^{er}, un alinéa rédigé comme suit entre les alinéas 3 et 4 :

« Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été conclu par écrit et a été enregistré. ». Le loyer ne pourra donc dorénavant être revu à la hausse que si le bail a été conclu par écrit et a été enregistré. Il s'agit d'une conséquence découlant de la violation de ses obligations par le bailleur. Le législateur tend à inciter, de la sorte, les parties à procéder à l'enregistrement du bail.

Le 4^o de la disposition commentée remplace les numéros des paragraphes 1bis et 2 qui deviennent respectivement les paragraphes 2 et 3, afin de répondre aux consignes applicables en matière de légistique.

Art. 37. La disposition commentée modifie l'article 8, alinéa 2, de la même section. Elle y remplace les mots « l'article 2 » par les mots « l'article 1762quater », afin d'adapter le renvoi à l'abrogation de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 et l'adoption de l'article 1762quater.

Art. 38. La disposition commentée remplace l'article 11bis. L'article 11bis ancien est ainsi abrogé. Il prévoyait l'obligation d'annexer au bail une explication des dispositions applicables 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 et les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige.

Le nouvel article 11bis est relatif au décès du locataire.

L'article 1742 du Code civil prévoit que la mort des parties ne met pas fin au contrat.

Le premier paragraphe de la disposition commentée prévoit qu'en cas de décès du locataire, ses héritiers, légataires, ayant droits, le curateur à succession vacantes ou un autre mandataire de justice peuvent, dans les trois mois de ce décès, résilier le bail sans indemnité, moyennant un congé de deux mois.

Ce délai de deux mois vise à permettre au bailleur de disposer du temps nécessaire pour remettre son bien en location.

Dans son paragraphe 2, la disposition tend à protéger les personnes domiciliées avec le locataire décédé au moment de son décès de reprendre le bail. Il pourrait notamment s'agir du cohabitant de fait. Celui-ci devra être domicilié depuis plus de 6 mois dans le bien pour bénéficier de la protection prévue par la présente disposition. Par contre, cet article ne vise pas le cas du marié survivant ou cohabitant légal survivant qui sont considérés, en application de l'article 215§1^{er} du code civil, comme cocontractant et pour lesquels le bail continue à produire pleinement ses effets.

Dans son paragraphe 3, la disposition commentée tend à permettre au bailleur de reprendre possession de son bien rapidement lorsqu'après le décès de son locataire, il apparaît qu'aucun héritier ne reprend les obligations du locataire et que le bien est inoccupé. Ainsi, deux situations sont envisagées. La première vise le cas où le logement est inoccupé et vide de tout bien meuble au moment du décès. Le bail est ainsi résilié dès que 2 mois de loyers et/ou de charges n'ont pas été honorés. La seconde vise le cas où le logement est inoccupé et toujours garni des biens meubles. Dans le cas, le bail sera résilié de plein droit sans préavis ni indemnité dès qu'un constat d'inventaire des biens présents dans le logement aura été réalisé par un huissier soit désigné par le juge de paix à la demande du bailleur dans le cadre d'une procédure en succession vacante soit désigné par le bailleur.

Art. 39. La disposition commentée ajoute un alinéa 2 à l'article 12 pour prévoir que l'article 11bis nouveau de la section est supplétif. Les autres dispositions restent impératives sauf si elles en disposent autrement en application de l'alinéa 1^{er} qui n'est pas modifié.

L'article 11bis nouveau inséré par l'article 31 du présent décret prévoit des modalités particulières pour mettre fin au bail en cas de décès du locataire. La présente disposition prévoit qu'il peut être dérogé à ces modalités dans le bail. Le Gouvernement ne souhaite pas exclure d'autres modalités qui seraient convenues par les parties.

Chapitre 3 : Le bail de colocation

Art. 40. L'article 34 définit la colocation, le colocataire et le pacte de colocation.

La colocation régie par le présent chapitre a pour objet location d'un même bien par plusieurs locataires formant un ou plusieurs ménages.. Le ménage est défini dans l'article 1^{er}, 28°, du même Code. La personne seule est un ménage au sens de cette disposition. Pour qu'il y ait colocation au sens du présent chapitre, il faut donc qu'au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire soit utilisé par plusieurs colocataires.

La colocation régie par le présent chapitre implique qu'un seul contrat de bail soit conclu entre les colocataires et le bailleur et qu'un pacte de colocation lie les colocataires. Si le bailleur conclut un contrat de bail distinct avec chaque locataire, le présent chapitre ne s'applique pas.

Enfin, lorsqu'un des colocataires affecte le logement à sa résidence principale, la colocation est également régie, en cas de silence du présent chapitre, par les règles relatives au bail de résidence principale. .

La définition du colocataire n'appelle pas de commentaire.

Quant au pacte de colocation, celui-ci est une annexe au bail de colocation, ce qui permet de l'enregistrer gratuitement en même temps que le bail. Le bailleur n'est pas partie au pacte de colocation. Il ne lui est pas opposable.

Art. 41. La disposition commentée fixe la conséquence de l'affectation du bien par un des colocataires à sa résidence principale. Ainsi, dès qu'un des colocataires affecte le bien à sa résidence principale, les règles particulières applicables à la résidence principale (par exemple la durée et les modalités pour mettre fin au contrat de bail) trouvent à s'appliquer au bail de colocation. A défaut, ce sont les règles générales se trouvant dans la section 1 du chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil qui s'appliquent.

Art. 42. La disposition commentée pose le principe de la solidarité entre colocataires. Les colocataires sont donc, par défaut, solidairement tenus à l'égard du bailleur de l'entretien, de la constitution de la garantie, du paiement du loyer et des charges, ainsi que des éventuels dégâts et réparations locatifs tant dans les parties privées que dans les parties communes.

L'article 50 du présent chapitre prévoit que l'article commenté est supplétif. Les parties pourront, donc, déroger, en tout ou en partie, au principe de solidarité. D'interprétation restrictive, les dérogations éventuelles au principe de solidarité pourront porter sur le

paiement du loyer et/ou sur le paiement des charges communes et/ou privées et/ou des dégâts aux parties privatives et/ou communes.

Art. 43. La disposition commentée impose la signature de l'ensemble des colocataires pour mettre fin au contrat de colocation. Ainsi, si les règles relatives à la résidence principale sont applicables au contrat de colocation en exécution de l'article 41, l'ensemble des colocataires seront tenus de signer le congé prévu dans l'article 3 de la section 2 du chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

Il en résulte notamment que les colocataires peuvent toujours mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois donné conjointement, et le paiement d'une indemnité, le cas échéant.

Art. 44. Même si la colocation au sens du présent chapitre implique la conclusion d'un contrat unique, le paragraphe 1^{er} de cet article offre la possibilité au colocataire qui le souhaite de se libérer de ses obligations avant le terme du bail et fixe les conditions de cette libération tant à l'égard du bailleur que de ses colocataires.

La sortie d'un colocataire ne met pas fin au bail.

Le colocataire qui souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail devra notifier un congé de trois mois au bailleur et à ses colocataires. La durée de ce congé a été fixée de la même manière que pour le bail de résidence principale. Dans ce régime la résiliation anticipée du bail par le locataire se fait moyennant la remise d'un congé de trois mois. Ces trois mois peuvent être mis à profit par le colocataire sortant, le bailleur ou les autres colocataires pour trouver un remplaçant. Le remplaçant devra être agréé à la fois par le bailleur et par les autres colocataires. Ils ne pourront, toutefois, refuser l'entrée d'un nouveau colocataire dans le logement collectif que pour de « justes motifs ». L'existence ou non de « justes motifs » au refus d'agrément sera, en cas de désaccord entre parties, soumise à l'appréciation du juge.

Si à l'expiration du terme de trois mois, le colocataire sortant n'est pas remplacé dans la colocation, il devra payer une indemnité.

Selon que les colocataires sont ou non solidairement tenus au paiement du loyer, l'indemnité sera payée aux autres colocataires ou au bailleur. Elle sera payée aux autres colocataires en cas de solidarité quant au paiement du loyer. En effet, ces derniers restent solidairement tenus du paiement de l'intégralité du loyer malgré le fait que le colocataire sortant n'a pas été remplacé. L'indemnité sera payée au bailleur lorsque le bail ne prévoit pas de solidarité pour le paiement du loyer. En effet, dans ce cas, c'est le bailleur qui subit les conséquences financières du défaut de remplacement du colocataire sortant.

Le montant de l'indemnité sera de trois fois la part du colocataire dans le montant du loyer en cas de solidarité. Pour connaître la part du colocataire sortant dans le paiement du loyer, il faudra soit se référer au pacte de colocation, soit se référer à la part du loyer qu'il a effectivement supportée pendant qu'il était partie au bail de colocation.

Le montant de l'indemnité sera équivalente à trois mois de loyer lorsqu'il n'y a pas de solidarité pour le paiement du loyer.

Art. 45. la disposition commentée tire les conséquences du fait que la sortie d'un colocataire et son remplacement dans la colocation ne met pas fin au bail.

L'alinéa 1^{er} prévoit que le remplaçant du colocataire sortant succède à ses droits et obligations pour la durée du bail restante. Cela vaut tant pour les droits et obligations qui naissent du contrat de colocation que ceux qui naissent du pacte de colocation.

L'alinéa 2 prévoit qu'un avenant au bail est conclu entre le bailleur, les colocataires restants et le nouveau colocataire.

L'alinéa 3 prévoit que l'obligation d'enregistrer le bail repose sur le colocataire entrant.

Art. 46. L'article 38 est relatif à l'état des lieux.

Son alinéa 1^{er} prévoit qu'un état des lieux des parties communes et des parties privatives qui concernent les colocataires entrant et sortant est dressé à chaque entrée et à chaque

sortie du bail de colocation. Cet état des lieux est dressé entre colocataires uniquement lorsqu'il n'a pas été dérogé au principe de solidarité énoncé à l'article 42. Il est signé par le bailleur lorsqu'il a été dérogé, même partiellement au principe de solidarité de l'article 42.

L'alinéa 3 prévoit que les frais générés par l'établissement de l'état des lieux sont à charge du colocataire sortant. S'il est remplacé dans la colocation, les frais sont partagés entre le colocataire sortant et son remplaçant. L'article 1730 du Code civil prévoit que l'état des lieux est dressé à frais commun entre les parties. Dans la mesure où un état des lieux est imposé lors de chaque sortie de colocation et chaque entrée dans la colocation, les frais relatifs aux états des lieux pourraient rapidement représenter une charge importante pour le bailleur, et le cas échéant du ou des colocataires restants. L'alinéa commenté vise à éviter cet écueil en mettant à charge du colocataire sortant les frais relatifs à son état des lieux de sortie. S'il est remplacé dans la colocation, l'alinéa prévoit que les frais relatifs à l'état des lieux établi à l'occasion du changement de colocataires est partagé entre les colocataires entrant et sortant.

Art. 47. L'article commenté introduit une nouvelle faculté de résiliation du bail de résidence principale qu'est le bail de colocation, par le bailleur. Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail initial ont donné leur congé en vue de se libérer de leurs obligations avant le terme du bail comme prévu par l'article 44, le bailleur peut mettre fin au bail. Il doit, dans ce cas, donner un préavis de six mois.

Il a semblé légitime de permettre au bailleur dont la moitié de ses cocontractants a changé depuis la conclusion du bail, de mettre fin à celui-ci. Rien n'interdit, bien évidemment, la conclusion d'un nouveau bail avec tout ou partie des colocataires qui n'avaient pas donné leur congé avant le terme du bail.

Art. 48. L'article commenté est relatif au pacte de colocation. Il prévoit que les colocataires signent un pacte de colocation. La conclusion de ce pacte de colocation est un élément constitutif du bail de colocation telle que le prévoit la définition à l'article 40. Le pacte de colocation doit être conclu dans le respect des formes prévues par les alinéas 2 et 3.

L'alinéa 4 prévoit que ce pacte est divisé en 2 parties. Cette division en deux parties se justifie par le fait que la première partie pourra faire l'objet d'un enregistrement. L'enregistrement de la seconde partie du pacte de colocation qui vise les règles relatives aux relations quotidiennes entre les colocataires n'est pas opportune car elle relève essentiellement des règles du savoir vivre.

Les deux alinéas suivant prévoient ce que peut contenir le pacte de colocation, sans toutefois imposer de contenu précis à celui-ci.

La volonté du Gouvernement est que les colocataires disposent d'une marge de manœuvre importante pour régler leurs rapports contractuels et fixer les règles de leur vie en colocation.

Art. 49. L'article commenté prévoit que toutes les dispositions du présent chapitre sont impératives sauf l'article 42 relatif à la solidarité.

Chapitre 4 : Le bail étudiant

Art. 50. L'article commenté définit le bail étudiant, la colocation étudiante et l'étudiant.

Le bail étudiant régi par la présente section est un bail d'habitation relatif à la location d'un bien par ou pour le compte d'un étudiant. Les dispositions de la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil s'appliquent au bail étudiant dans la mesure où les dispositions du présent chapitre n'y dérogent pas.

Le bail étudiant n'est pas un bail de résidence principale. Si les parties souhaitent conclure un bail de résidence principale, elles peuvent le faire mais ce bail ne peut pas prendre la forme d'un bail étudiant.

Les termes « par ou pour le compte d'un étudiant » permettent de qualifier de bail étudiant, celui qui est conclu, par exemple, par les parents d'un étudiant pour le compte de celui-ci.

Les termes « dans le cadre de l'accomplissement de ses études » permette de faire la distinction entre la location d'un bien par ou pour le compte d'un étudiant en vue de permettre à celui-ci de se rapprocher de son lieu d'étude et d'y étudier de tout autre logement que pourrait louer un étudiant tel que, par exemple, un logement de vacances. Les termes « aux conditions du présent chapitre », combiné au fait que l'article 58 prévoit que l'article 1^{er} est impératif, impliquent que dès qu'un bail d'habitation relatif à la location d'un bien est conclu par ou pour le compte d'un ou de plusieurs étudiants, il tombe dans le champ d'application du présent chapitre.

L'étudiant est la personne régulièrement inscrite et qui poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, pour autant qu'il apporte la preuve de son inscription régulière selon les modalités fixées par l'article 54. Un bail conclu avec une personne qui ne démontre pas sa qualité d'étudiant dans les formes et délais fixés par l'article 54, n'est pas un bail étudiant au sens du présent chapitre.

Art. 51. La disposition commentée rend applicable au bail étudiant les articles 9 et 11 de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil. Il s'agit des règles relatives à la transmission du bien loué et à la prorogation du bail pour circonstance exceptionnelles.

Art. 52. La disposition commentée prévoit l'application des règles relatives au bail de résidence principale à l'étudiant lorsque celui-ci y établit sa résidence principale à l'exception de l'article 3 de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil relatif à la durée du bail et sans préjudice des règles particulières définies le chapitre 4. Il peut notamment s'agir des étudiants étrangers qui doivent avoir une résidence principale en Belgique pour poursuivre leurs études.

Art. 53. L'article commenté permet au Gouvernement de fixer un label de qualité pour le logement étudiant et d'en fixer les conditions. Ce label de qualité se distingue du permis de location tel que prévu par le Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Art. 54. L'article commenté prévoit les modalités et les délais de communication de la preuve de la qualité d'étudiant.

Le paragraphe 1^{er} prévoit que le locataire communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, lors de la signature du bail ou un mois avant sa prorogation. Ce paragraphe prévoit, toutefois, que le locataire peut à ce moment là ne communiquer qu'une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande. Cette disposition a pour but de permettre la signature de contrats de bail étudiants malgré le fait qu'une inscription n'est pas encore effective.

Le paragraphe 2 prévoit logiquement que, si le locataire n'a pas communiqué d'attestation d'inscription régulière lors de la signature du bail ou un mois avant sa prorogation, il doit impérativement la communiquer dans les deux mois de son entrée dans les lieux loués ou dans les deux mois qui suivent la prorogation du bail.

Le bail d'étudiant étant en principe conclu pour une durée d'un an en vertu de l'article 55, il est prévu que l'attestation d'inscription régulière doit couvrir une partie significative de la durée du bail et pas nécessairement toute la durée du bail. Une année d'études ne dure pas nécessairement un an.

L'alinéa 2 du paragraphe 2 tire les conséquences du défaut de communication de l'attestation d'inscription régulière dans le délai prévu à l'alinéa 1^{er} : le bail n'est pas un bail étudiant au sens du présent chapitre. Les dispositions particulières en matière de durée du bail (article 55), de résiliation par le locataire (article 56, § 1^{er}), et de sous-location (article 57) ne s'appliquent alors pas. Seules les dispositions générales

applicables au bail d'habitation figurant dans la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, s'appliquent.

Art. 55. L'article commenté fixe la durée du bail et les conditions de résiliation du bail par chacune des parties à l'expiration du terme convenu ou réputé.

L'alinéa 1^{er}, prévoit que le bail étudiant est réputé conclu pour un an, sauf si les parties ont convenu d'une durée inférieure. Le bail étudiant peut, donc, être conclu pour une durée maximale d'un an. Cela n'exclut pas qu'il puisse être reconduit.. Le bail prend fin au terme convenu ou réputé.

Le terme convenu vise l'hypothèse d'un contrat de bail étudiant conclu pour une durée inférieure à un an en exécution de l'alinéa 1^{er}. Le terme réputé vise l'hypothèse d'un contrat d'étudiant dont les parties n'ont pas expressément convenu qu'il aurait une durée inférieure à un an, ou dont les parties ont convenu qu'il aurait une durée supérieure à un an. En effet, en exécution de l'alinéa 1^{er} du présent article, le bail étudiant est réputé conclu pour un an dans ces deux hypothèses.

L'alinéa 3 prévoit que si le bail étudiant a été conclu pour une durée inférieure à un an et que l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de moins d'un an est entré en vigueur.

L'alinéa 4 prévoit que si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur au terme de la durée d'un an, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions.

L'article 58 fait de l'article 55 une disposition impérative.

Art. 56. La disposition, dans son paragraphe 1^{er}, prévoit des conditions particulières de résiliation du bail par le locataire étudiant avant l'expiration du terme convenu ou réputé.

L'alinéa 1^{er} prévoit que l'étudiant peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyer.

L'alinéa 2 prévoit que l'indemnité de deux mois n'est pas due=

Premièrement lorsque le locataire communique au bailleur les documents justifiant l'irrecevabilité de sons inscription, son refus d'inscription ou un abandon d'études formalisé. La volonté du Gouvernement est qu'un étudiant qui se trouve dans l'une des deux situations puisse se libérer plus facilement de ses obligations vis-à-vis du bailleur. La suppression de l'indemnité dans les deux hypothèses visées donne cette souplesse. L'abandon d'études vise les situations où l'étudiant met réellement fin à ses études et dispose donc d'une attestation d'abandon de l'établissement d'enseignement secondaire ou supérieur dans lequel l'étudiant est inscrit.

Deuxièmement lorsque le locataire cède son bail avant la fin du délai de préavis avec l'accord préalable du propriétaire.

Art. 57. L'article 57 est relatif à la sous-location dans le cadre d'un bail étudiant. Il fixe les règles particulières qui s'appliquent.

Le paragraphe 1^{er}, prévoit que l'accord du bailleur sur la sous-location est présumé si, dans le mois suivant la notification faite au bailleur du projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant un éloignement du lieu d'accomplissement des études pendant une durée supérieure à un mois dans le cadre de l'accomplissement des études, le bailleur n'a pas manifesté son refus. Cette possibilité vise particulièrement la situation du séjour à l'étranger d'un étudiant pour poursuivre une partie de ses études.

L'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} prévoit que, sous réserves de celles qui figurent dans le paragraphe 2, les règles qui s'appliquent au locataire étudiant s'appliquent également au sous-locataire étudiant dans ses rapports avec le locataire étudiant auquel il sous-loue le bien.

Le paragraphe 2 prévoit que la durée de la sous-location ne peut excéder la durée du bail principal étudiant restant à courir.

Son alinéa 3 prévoit des règles particulières en cas de résiliation anticipée du bail étudiant principal par le bailleur et le locataire étudiant principal.

Dans le cas où le bailleur met fin au bail étudiant, le locataire est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le septième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal. Il s'agit, en effet, de veiller à ce que le sous-locataire étudiant qui a été parfaitement informé du contenu du paragraphe 2 par le locataire étudiant auquel il sous-loue le bien, soit informé dans les plus brefs délais que son sous-bail va prendre fin avant l'échéance convenue. On rappellera ici que le bailleur ne peut mettre fin au bail étudiant qu'à l'échéance du terme convenu ou réputé, comme mentionné à l'article 45.

Dans le cas où le locataire étudiant met fin anticipativement ou non au bail principal, il doit donner son congé simultanément au bailleur et à son sous-locataire.

Le paragraphe 3 prévoit la possibilité pour le sous-locataire étudiant de reprendre le bail étudiant principal dans lorsque le locataire étudiant principal met anticipativement fin au bail étudiant principal.

L'alinéa 1^{er} prévoit qu'il dispose de quinze jours pour notifier sa volonté de reprendre le bail principal étudiant au bailleur. Celui-ci dispose à son tour d'un délai de quinze jours pour notifier son opposition à cette reprise de bail. À défaut d'opposition dans ce délai, l'alinéa 3 prévoit que le sous-locataire reprend le bail étudiant principal aux mêmes conditions. Cela signifie qu'un nouveau bail n'est pas conclu et que le sous-locataire se substitue au locataire principal dans ses droits et obligations vis-à-vis du bailleur, découlant du bail principal pour la durée du bail restante.

Le paragraphe 4 prévoit que le locataire étudiant est seul responsable du respect des obligations qui lui sont imposées par le présent article s'il sous-loue le bien faisant l'objet du bail étudiant auquel il est partie.

Art. 58. Cet article prévoit que toutes les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Chapitre 5 : Les commissions paritaires locatives

Art. 59. Cet article vise à permettre la création de commissions paritaires locatives composées notamment de représentants d'organisation représentative des propriétaires et de locataires. Ces commissions auront un rôle d'information des citoyens mais également un rôle de conciliation sur demande expresse des parties.

Chapitre 6 : Disposition transitoire

Art. 60. La disposition précise les exceptions au principe selon lequel les dispositions du présent projet et les modifications qu'elles portent s'appliquent aux effets futurs des contrats en cours.

L'article 2 du présent projet, qui étend le champ d'application de la section 1, du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III à tous les baux d'habitation, en ce compris ceux portant sur un meuble ou une partie de celui-ci, ne s'applique qu'aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret.

Les dispositions de cette section applicables aux baux d'habitation relatifs à des biens immeubles ou partie de ceux-ci étaient déjà d'application avant l'adoption de l'article 2. En effet, la section s'appliquait déjà aux baux des biens immeubles qui sont aujourd'hui des baux d'habitation.

L'article 1714 du Code civil tel que modifié, qui impose notamment que le bail se constate par un écrit, ne s'applique qu'aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret. Les contrats verbaux en cours ne devront pas être constatés par écrit.

Le nouvel article 1733, § 2, du Code civil ne s'applique qu'aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret. Les parties aux contrats de baux en cours ne sont pas tenues de contracter une assurance couvrant la responsabilité

du locataire en cas d'incendie, même si la couverture du risque reste bien entendu vivement recommandée.

Le nouvel article 3, § 5, alinéa 4, de la Section 2 du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III, relatif aux baux d'habitation que le preneur affecte à sa résidence principale ne s'applique qu'aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret. Il prévoit la possibilité, pour le locataire d'un bail de courte durée affecté à sa résidence principale, de mettre anticipativement fin à son bail, moyennant un congé de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Dès lors que les contrats de courte durée en cours ne peuvent être résiliés anticipativement, il y a lieu, afin de respecter les prévisions et volontés des parties, de ne rendre applicable cette faculté de résiliation anticipée par le preneur qu'aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret.

Les chapitres 3 et 4 du présent décret, qui instaurent des régimes juridiques nouveaux, ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à dater de l'entrée en vigueur du présent décret. Les dispositions de la section 1, du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III qui sont rendues impératives ne le sont que pour les contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret, afin d'éviter que des contrats en cours ne doivent être modifiés ou ne puissent être exécutés selon la volonté initiale des parties. Des exceptions à cette règle sont prévues en ce qui concerne les dispositions qui étaient déjà impératives et le nouvel article 1762ter, qui garantit la liberté contractuelle et interdit la discrimination, déjà auparavant interdite par des dispositifs indépendants du Code civil.

Chapitre 7 : Disposition portant habilitation du Gouvernement en vue d'une codification

Art. 61. Cette disposition habilite le Gouvernement à codifier les dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable du 29 octobre 1998, les dispositions des sections 1 et 2 du Chapitre II, du Titre VIII, du Livre III Code civil, en ce qu'elles s'appliquent aux baux d'habitation ainsi que les chapitres 1, 3, 4 et 5 du présent décret, en tenant compte des modifications expresses ou implicites que ces dispositions auraient subies au moment où la codification sera établie.

Comme indiqué dans l'exposé des motifs, cette codification constituera la deuxième étape de l'appropriation des nouvelles compétences de la Région en matière de bail d'habitation.

Cette disposition prévoit également que le Parlement confirmera les dispositions codifiées. Elles entreront en vigueur au plus tôt à la date de cette confirmation législative. Il s'agira de la troisième étape de l'appropriation des nouvelles compétences de la Région en matière de bail d'habitation.

Chapitre 8 : Disposition finale

Art. 62. Cette disposition prévoit que le Gouvernement fixe la date d'entrée en vigueur des dispositions du présent décret. Il peut fixer des dates d'entrée en vigueur différentes en fonction des dispositions ou chapitres visés.