

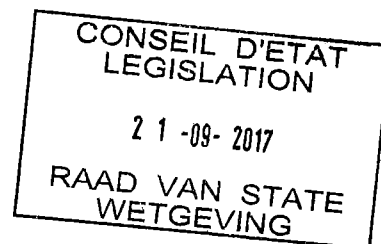
PROJET DE DÉCRET RELATIF AU BAIL D'HABITATION

Le Gouvernement wallon,

Sur proposition de la Ministre du Logement;

Après délibération,

ARRÊTE :



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

Chapitre 1^{er} – Champ d'application et définitions

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. Il s'applique aux baux d'habitation définis à l'article 2, 1°.

Art. 2. Au sens du présent décret, on entend par :

1° Le bail d'habitation ci-dessous nommé « bail » : le bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du code wallon du tourisme.

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

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

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

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

6° l'étudiant : la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, pour autant qu'il apporte la preuve de son inscription régulière dans les formes et délais fixées par l'article 76 §2 ;

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

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

Chapitre 2 – Dispositions générales relatives aux baux d'habitation.

Section 1^{ière} – Eléments essentiels du contrat de bail

Art. 3. § 1^{er}. Tout bail se constate par un écrit.

F F I I

Cet écrit contient à tout le moins :

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

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

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

2° la date de prise en cours ;

3° la durée du bail ;

4° le type de bail ;

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

6° le montant du loyer hors charge ;

7° le montant des charges communes éventuelles ;

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

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

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

11° l'existence de compteurs individuels ou collectifs.

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

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

§ 2. 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 vaille bail écrit.

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

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

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

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

Section 2 – Communication publique

Art. 5. §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 caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles ;

3° le montant des charges communes éventuelles ;

4° le montant des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire».

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

Les communes, en tant qu'autorité décentralisée, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le

bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés aux articles 6, 7, 20, 21, §§ 1^{er} et 3, 25, 26, §§ 1^{er} et 3, 27 alinéas 1^{er} et 4, 30, 31, 33 alinéa 1^{er}, 43 et 44 de la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales.

Section 3 – Droits et obligations du bailleur

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

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

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

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

L'alinéa 3 s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions définies dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Cet article est d'ordre public.

Art. 7. Le bailleur:

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

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

Art. 9. § 1^{er}. Sauf dans l'hypothèse d'une location de biens meubles ou d'un bail à rénovation, l'habitation louée répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du 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 preneur, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, peut soit exiger l'exécution de ces travaux, soit demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

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

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

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

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

Art. 12. Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 13. Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Section 4 – Droits et obligations du preneur

Art. 14. Le preneur:

1° use de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
2° paye le prix du bail aux termes et délais convenus.

Art. 15. §1^{er} Le preneur est tenu des réparations locatives ou de menu entretien. On entend par réparations locatives ou de menu entretien les réparations de minimales importances et dues à l'utilisation normale des lieux par le preneur.

Art. 16. Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 17 §1^{er}. Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

§ 2. La responsabilité du preneur visée au paragraphe 1^{er} est couverte par une assurance.

Sauf si les parties en conviennent autrement, le preneur contracte cette assurance préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. A défaut d'en apporter la preuve dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

Art. 18. Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de son habitation ou de ses sous-locataires.

Art. 19. En cas de résolution par la faute du preneur, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 20. Le preneur qui ne garnit pas le bien d'habitation de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 21. Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin ou si des travaux économeurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement sont réalisés aux conditions fixées par celui-ci, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Si ces réparations ou ces travaux économeurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations ou les travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 22. Si le preneur a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, il a droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au bailleur.

Art. 23 Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Section 5 – Frais et charges imposés aux preneurs

Art. 24. § 1. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils correspondent à des dépenses réelles.

Ces frais et charges sont mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses sont produits.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles.

Art. 25. § 1. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application du présent décret ou du contrat de bail, lui sont remboursées à sa demande.

Celle-ci est adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des 5 ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273 du Code civil.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles.

Section 7 – Indexation

Art. 26. § 1^{er}. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice santé tel que défini à l'article 2 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du preneur par le bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de base est l'indice santé du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

§ 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

Section 6 – Etat des lieux

Art. 27. §1^{er}. Les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les lieux sont inocupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit.

Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite dans les 15 jours suivants l'expiration du délai d'un mois désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§2. Sauf convention contraire, 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 ;
- 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 pièces ;
- 5° la description de l'état apparent, des éventuels dégâts et état de propreté de chaque pièce.
- 6° L'état et le fonctionnement apparent des équipements présents ;
- 7° le relevé des documents d'entretien des équipements et de leur date d'exécution ;
- 8° le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes ;
- 9° la consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au preneur ;
- 10° 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 ;
- 11° les signatures précédées de la mention « lu et approuvé » des parties présentes ou de leur mandataire ;
- 12° la signature du ou des auteurs chargés des constatations.

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

A défaut d'accord, la procédure prévue au paragraphe 1^{er} est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§4. Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

§5. Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie comporte au minimum :

- 1° la date des constatations ;
- 2° l'identité et la qualité du ou des auteurs 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 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 preneur ;
- 6° le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes ;
- 7° la consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au preneur ;
- 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 auteurs des constatations.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

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

§6. Les §1^{er} et 3 sont impératifs.

Art. 28. § 1. S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Section 8 – Modalités d'exécution et de fin de bail

Art. 29. Sans préjudice de l'article 37, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois.

Art. 30 Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 31. Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée.

Art. 32. Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 33. Sauf stipulation contraire, dans le cas des articles 31 et 32, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit.

Art. 34. Le contrat de louage se résilie par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Art. 35. Sans préjudice des articles 53, §8, le contrat de louage n'est point résilié par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Art. 36. Le bail des meubles fournis pour garnir un bien d'habitation, est censé fait pour la durée ordinaire des baux d'un bien d'habitation selon l'usage des lieux.

Art. 37. Le bail d'une d'habitation meublée est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an ; Au mois, s'il a été fait à tant par mois ; Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

Section 9 – Transmission de l'habitation louée

Art. 38. Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le preneur qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que soit réservé ce droit au bailleur ou à l'acquéreur par le contrat de bail.

Art. 39. S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le preneur, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu de l'indemniser d'un montant égal au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant le présent décret ou le contrat de bail est accordé entre le congé et la sortie.

Art. 40. L'acquéreur qui veut user de la faculté, réservée par le bail, d'expulser le preneur en cas de vente, est, en outre, tenu de l'en avertir dans les délais prévus par le présent décret ou le contrat de bail.

Art. 41. Les preneurs ne peuvent être expulsés tant qu'ils n'ont pas reçus les dommages et intérêts prévus à l'article 39, soit du bailleur ou, à défaut, du nouvel acquéreur.

Art. 42. Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucun dommages et intérêts.

Art. 43. L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

Art. 44. La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Section 10 – Décès du preneur

Art. 45. §1^{er}. Sans préjudice de l'article 53, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur.

§2. Toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès du preneur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le jour du décès du preneur pour notifier au bailleur 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 pour de justes motifs.

À défaut d'opposition du bailleur dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est cédé à la personne visée à l'alinéa 1^{er}.

§3. Si le logement est inoccupé, vide de tout bien au décès du preneur, le bailleur peut le faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. Le bail est résilié de plein droit sans préavis ni indemnité.

Si le logement est inoccupé et toujours garni des biens du preneur décédé, l'huissier réalise un inventaire des biens présents dans le logement et le bailleur en dispose en bon père de famille à charge des ayants droit du preneur décédé, préalablement mis en demeure.

§4. Le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par requête unilatérale introduite auprès du juge compétent.

Section 11 – Sous-location

Art. 46. La sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Toutefois, lorsque le preneur est un opérateur immobilier au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable, 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, il peut sous-louer le bien dans sa totalité à une ou plusieurs personnes physiques à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale. Le bailleur marque son accord préalablement.

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

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

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur notifie par envoi recommandé une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième 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 preneur met fin anticipativement au bail principal, il donne au sous-locataire, dans les huit jours suivant la notification du congé au bailleur, un congé de trois mois au moins notifié par envoi recommandé, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur. Le preneur paie au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Art. 47. L'article 595 du Code civil, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs.

Art. 48. Le sous-locataire n'est tenu envers le bailleur que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Section 12 – Cession de bail

Art. 49. 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 preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Chapitre 3 – Dispositions particulières relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

Section 1^{ère} : Champ d'application

Art. 50. § 1^{er}. Le présent chapitre s'applique aux baux d'habitation que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Le présent chapitre s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

§2 Le présent chapitre s'applique à la sous-location portant sur le bien d'habitation affecté à la résidence principale en exécution des alinéas 1 et 3, conclue conformément à l'article 58 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par les personnes morales visées à l'article 46, alinéa 3, dans les limites prévues à l'article 58, §2. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions du présent chapitre.

§ 3. Le présent chapitre n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le bien d'habitation est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 4. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

§ 5. Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent chapitre sont impératives.

Section 2 – Obligation d'enregistrement du contrat de bail

Art. 51. L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Art. 52. Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, le délai du congé et l'indemnité visée contractuellement, ou en vertu du présent décret ne sont pas due, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur dans les formes prévues à l'article 53 §9 du présent Décret, soit demeurée sans effet pendant un mois.

Section 3 : Durée du bail

Art. 53. § 1. Tout bail visé à l'article 50 est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, et par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré. Lorsque le congé

est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

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

L'occupation des lieux doit commencer dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

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

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

1° respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;

2° affectent le corps du bien d'habitation occupé par le preneur et

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

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

A la demande du preneur, le bailleur lui communique 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 preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

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

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

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

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa 2.

§ 6. Par dérogation aux §§ 1^{er} à 5, un bail peut être conclu, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il ne peut être prorogé que deux fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement. La durée totale de location ne peut toutefois excéder trois ans. L'écrit peut consister en un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle du bail initial prorogeant le bail.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque le bail a été conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, le congé est réputé notifié par la signature du bail ou sa prorogation sans préjudice de l'alinéa 3.

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Dans ce cas, le bailleur a droit à une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues au §2, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

A défaut d'un bail enregistré et d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Il est dès lors régi par les §§1^{er} à 5 du présent article. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 55 et 56.

§ 7. Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail est régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, et par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai conformément à l'alinéa précédent, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application du §4 du présent article par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 8. Par dérogation au § 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.

§ 9. Le congé peut être notifié soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit par remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception.

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

Section 4 - Prorogation pour circonstances exceptionnelles.

Art. 54. Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 55.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

Section 5 – Indexation

Art. 55. Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 26 du présent décret.

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, pour un bail portant sur un bien immobilier, que si le bail écrit a été enregistré.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Pour les baux en cours au 1er avril 2016, la formule d'indexation des loyers est, jusqu'à l'échéance du contrat, la suivante: loyer de base multiplié par l'indice à la date anniversaire précédent et divisé par l'indice de départ.

Section 6 - Révision du loyer et des charges.

Art. 56. § 1er. Sans préjudice de l'article 61, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 9, alinéa 1^{er}.

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, pour un bail portant sur un bien immeuble, que si le bail écrit a été enregistré. Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 53, §8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§ 2. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

§ 3. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

Section 7 – Précompte immobilier

Art. 57. Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

Section 8 – Sous location et cession

Art. 58. § 1^{er}. Le preneur qui a contracté un bail d'habitation qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

§ 2. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 46, alinéa 3, du présent décret, pour les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 4 à 7 de l'article 46 sont applicables à cette sous-location.

Section 9 – Garantie

Art. 59. § 1^{er}. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 20 du présent Décret, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière. Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 22 mars 1993, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation n'est pas d'application. Le Gouvernement peut modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Gouvernement pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il définit. Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

Le Gouvernement fixe le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

§ 2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au § 1er, alinéa 3, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par le § 1er, alinéa 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§ 3. Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principale qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Section 10 - Transmission de l'habitation louée

Art. 60. Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 53, §§ 2, 3 et 4 du présent Décret, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

Section 11 - Du bail à rénovation

Art. 61. Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur.

Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 9 du présent Décret à la condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

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

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

Section 12 – Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

Art. 62 Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un bien d'habitation, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.

Chapitre 4 – Dispositions particulières relatives au bail de colocation

Art. 63. Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, les articles 54, 56, § 2 et 60 du présent Décret s'appliquent au bail de colocation.

Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, si, avec l'accord exprès de tous les colocataires et du bailleur, un des colocataires affecte le bien à sa résidence principale, les autres dispositions du chapitre 3 s'appliquent également.

Art. 64. Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail.

Art. 65. Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail, le congé doit être signé par chacun d'entre eux.

Art. 66. 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, équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires.

Art. 67. 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. 68. À chaque départ et à chaque arrivée d'un colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant ou sortant et les parties communes.

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

Art. 69. Lorsque 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 dans les formes prévues à l'article 53 §9 et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

Art. 70. 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 fixe :

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

2° la répartition des charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles 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 modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire ;
- 7° les conditions de constitution et de libération de la garantie locative ;
- 8° les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Art. 71. Les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Art. 72. Le Gouvernement arrête un modèle-type indicatif de pacte de colocation.

Chapitre 5 – Dispositions particulières relatives au bail étudiant

Art. 73. Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, les articles 56 §3, 57 et 60 du présent Décret s'appliquent au bail étudiant.

Art. 74. Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, si l'étudiant, avec l'accord exprès du bailleur, et avec l'accord du preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, affecte le bien à sa résidence principale, les autres dispositions du chapitre 3 du présent décret s'appliquent également, à l'exception des articles 53, 58 et 45, §1^{er} et 2.

Art. 75. Le Gouvernement peut créer et fixer les conditions et les modalités d'octroi d'un label « logement étudiant de qualité ».

Art. 76. § 1^{er}. Lors de la signature du bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 77, l'étudiant 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 du Chapitre 2 du présent Décret.

§ 2. Au plus tard dans les trois mois de son entrée dans les lieux loués ou dans les trois mois qui suivent la prorogation du bail prévue à l'article 77, 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.

Avant l'expiration du délai visé à l'alinéa 1^{er}, l'étudiant, sur demande motivée, peut solliciter auprès du bailleur une prorogation de ce délai pour une même durée .

À défaut pour l'étudiant de produire la preuve visée à l'alinéa 1^{er}, le bail est régi par les dispositions du Chapitre 2 du présent décret.

Art. 77. 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 moyennant un préavis de d'un mois.

Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à un an, à défaut d'un congé notifié par l'une ou l'autre des parties et 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, sans préjudice de l'indexation.

Art. 78. § 1^{er}. L'étudiant 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.

Ce préavis ne peut toutefois être donné après le 15 mars.

L'indemnité n'est pas due si :

1° soit dans le mois suivant la notification de son congé, l'étudiant 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 attesté par l'établissement d'enseignement ;

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

3° soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès. L'alinéa 2 du §1^{er} du présent article n'est pas d'application en l'espèce.

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

Art. 79. §1^{er}. Avec l'accord explicite ou présumé du bailleur, l'étudiant amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études peut sous louer son habitation. L'accord du bailleur sur la sous-location est présumé si, dans les deux 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. Il en apporte la preuve.

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 de l'étudiant 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.

L'étudiant informe préalablement le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

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

§ 3. L'étudiant et, le cas échéant, le signataire du bail répondent seuls vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Art. 80. Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 81. Sauf si les parties en disposent autrement, les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Chapitre 6 – Grille indicative des loyers

Art. 82. Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence des loyers à laquelle pourront se référer des parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le bailleur.

Cette grille est construite sur base de critères objectifs validés scientifiquement.

Les données collectées sont actualisées de manière périodique.

Les critères sont internes et externes au logement tels que son état, sa superficie habitable, le nombre de pièces, sa localisation.

Le Gouvernement prévoit que les loyers puissent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.

Le Gouvernement la met à disposition du public.

Chapitre 7 - Disposition transitoire

Art. 83. S'appliquent aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret :

- 1° l'article 3 ;
- 2° l'article 17, § 2 ;
- 3° l'article 52
- 4° les chapitres 4 et 5.

Chapitre 8 – Disposition abrogatoire

Art. 85. §1^{er}. La section I du Chapitre II du Titre VIII du Code civil est abrogée pour ce qui relève du bail d'habitation.

§2. La section II du Chapitre II du Titre VIII du Code civil introduite par la loi du 20 février 1991 est abrogée.

Chapitre 9 – Habilitation du Gouvernement en vue d'une codification

Art. 85. Le Gouvernement peut codifier les dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable du 29 octobre 1998 et les dispositions 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'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 10 – Disposition finale

Art. 86. Le présent décret entre en vigueur en date du 1^{er} janvier 2018.

Namur, le

Le Ministre-Président,

Willy BORSUS

La Ministre du Logement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. BUE' or similar, written in a cursive style.

Valérie DE BUE

PROJET DE DECRET **RELATIF 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.

Dans l'avis 61.228/2 du 11 mai 2017 sur un avant-projet de décret de la Région wallonne « *modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation* », le Conseil d'Etat indiquait « *qu'en définitive, la seule technique législative adéquate consisterait à régler la matière des baux d'habitation dans un texte nouveau, de caractère autonome, comprenant l'ensemble des dispositions spécifiques à cette matière* ». Cet avis a été suivi. Dès lors, les dispositions décrétales contenues dans le projet de décret à l'examen sont rassemblées dans un texte de caractère autonome.

Dans cette matière sensible qui concerne un grand nombre de familles de locataires mais également de bailleurs, le Gouvernement poursuit l'objectif d'assurer une sécurité juridique maximale aux dispositions décrétales qu'il souhaite voir adopter par le Parlement.

Cette technique législative permettra dans la foulée d'assurer une meilleure lisibilité des dispositions qui régiront à l'avenir les relations locatives nouées ou à nouer dans le cadre d'un bail d'habitation. Une réorganisation des dispositions contenues dans le Code civil et intégrées dans les modifications en projet permettra de rencontrer, mieux encore, cet objectif primordial.

Cette première étape de production législative sera suivie par une codification au sein du Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable de l'ensemble des dispositions régissant les baux d'habitation en Wallonie, qu'elle soit privée ou d'utilité publique. 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 à l'examen 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 projet de texte à l'examen est divisé en 8 chapitres.

Le **premier chapitre** comprend le fondement légal du projet et rassemble les définitions.

1) le fondement légal : Les modifications en projet ne concernent que les baux d'habitation conclus sur le territoire régional et les dispositions de la section 1 section 1 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil telles qu'elles sont actuellement libellées restent entièrement d'application pour tous les autres baux. Ainsi, le droit résiduel applicable subsidiairement aux baux commerciaux et aux baux à ferme reste celui contenu dans les dispositions de la section 1 du Code civil qui demeurera « fédérale ».. Les dispositions concernées du Code civil ne seront abrogées par ce projet de Décret que dans la mesure où elles concernent les baux d'habitation.

Ainsi, les 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'ordonnement 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 modification 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.

2) Les définitions : 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 à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du tourisme* ».

Cette définition englobe tous les types de baux d'un bien destiné à servir d'habitation à une ou plusieurs personnes.

Tombent dans le champ d'application de cette définition tous les baux des biens meubles ou immeubles ou partie de ceux-ci qu'ils soient ou non affectés à la résidence principale du preneur (Chapitre 3), des baux de colocation (Chapitre 4) ou des baux étudiants (Chapitre 5). Les baux de résidences secondaires, caravanes, habitat léger, etc. à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du tourisme sont également visés.

Sont également définis les notions de « bail de colocation », le « colocataire », le « pacte de colocation », le « bail étudiant », « l'étudiant » et « les études dans un établissement d'enseignement supérieur ».

Le **deuxième chapitre** – Dispositions générales relatives aux baux d'habitation, contient les articles modifiant et complétant les dispositions actuelles du Code civil intégrées dans le présent projet de décret. Il s'agit du droit commun du bail d'habitation. Il s'appliquera aux baux non régi par les dispositions particulières visées aux chapitres 3 (bail de résidence principale), 4 (bail de colocation) et 5 (bail étudiant). Elles s'appliqueront également pour compléter lesdites dispositions particulières si ces dernières et le contrat de bail restent muets à certains égards.

Les modifications et ajouts aux articles qui composent actuellement 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 :

- Cette section du Code civil ne s'appliquait jusqu'ici qu'aux biens immeubles. Le texte en projet prévoit une extension de ce droit commun du bail d'habitation aux biens meubles également. Il s'agit de tenir compte de l'évolution des mentalités constatée en matière d'habitat, notamment par le développement de l'habitat léger ou alternatif (yourtes, containers, péniches, cabanes, caravanes...) ;
- Extension à l'ensemble des baux de la nécessité d'un écrit pour constater un bail ;
- Extension des mentions minimales que doit contenir le bail et généralisation de celles-ci à l'ensemble des baux ;
- Est également prévu pour l'ensemble des baux une procédure permettant de contraindre une des parties au contrat de bail qui refuserait de rédiger le contrat de bail. Cette possibilité n'était jusqu'ici prévue que pour les baux de résidence principale ;
- La suppression de l'obligation de joindre au contrat de bail de résidence principale des annexes relatives aux « *normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative; les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement; la durée du bail; les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges; les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant; les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige* » (Art 11bis de la loi du 23 février 1991). Ces annexes étaient peu lisibles et, dans la pratique, peu lues. Une référence au site Internet spécifique du Service Public de Wallonie (DGO4) figurera dans le bail-type qu'arrêtera le Gouvernement. Des fiches didactiques, accessibles à tout public, y détailleront les droits et obligations de chacun ;
- Les droits et obligations du bailleur sont complétés et rassemblés au sein d'une même section et étendus à l'ensemble des baux d'habitation ;
- Extension à tous les baux d'immeuble d'habitation de l'exigence de conformité aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du Code wallon du Logement et de l'habitat durable. Elles doivent en outre être respectées pendant toute la durée du bail, à la différence de ce qui est prévu actuellement pour le seul bail de résidence principale : cette exigence n'existe que lors de l'entrée dans les lieux. Il en va de même de la sanction du non-respect de cette obligation qui est elle-aussi étendue à l'ensemble des baux ;
- Les droits et obligations du preneur sont complétés et rassemblés au sein d'une même section et étendus à l'ensemble des baux d'habitation ;
- Une disposition règle les conséquences du décès du preneur. Il organise également une cession de bail consentie par le bailleur en faveur d'une personne domiciliée plus de 6 mois avant le décès du preneur. Il règle enfin la reprise des lieux loués par le bailleur si l'habitation est inoccupée ;
- L'ajout d'une mise en demeure en cas de non-enregistrement du bail qui doit rester sans effet un mois avant que le preneur ne puisse quitter les lieux sans indemnité ni préavis ;
- Interdiction de la sous-location sans accord écrit et préalable du bailleur étendue à l'ensemble des baux d'habitation. Une telle disposition n'existe aujourd'hui que pour les baux de résidence principale ;
- Interdiction de la sous-location sans accord écrit et préalable du bailleur étendue à l'ensemble des baux d'habitation. Une telle disposition n'existe aujourd'hui que pour les baux de résidence principale.

D'autres modifications sont de pure forme et apportent des précisions ou des corrections à des dispositions existantes. Ont été rassemblées sous des sections spécifiques pour plus de lisibilité et de compréhension des droits et obligations de chacune des parties au bail : Les éléments essentiels du contrat de bail (Section 1^{ière}), les modalités en matière de communication publique de mise en location (Section 2), les droits et obligations du

bailleur (Section 3) et du preneur (Section 4), les modalités en termes d'indexation des loyers (Section 5), d'état des lieux (Section 6), de sous-location (Section 7), de cession de bail (Section 8), de durée et de fin du bail (Section 9)

Le **troisième chapitre** – Dispositions particulières relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur contient les modifications et ajouts aux articles qui composent actuellement la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, introduits par la Loi du 20 février 1991.

Il s'agit d'un dispositif particulier, dérogatoire au droit commun qui figure au chapitre 2, qui vise une protection renforcée du preneur dans la mesure où ce dernier y établit sa résidence principale.

Un certain nombre de modifications de fond sont apportées :

- Harmonisation des délais de préavis : 3 mois pour le preneur, 6 mois pour le bailleur ;
- Extension du champ d'application des dispositions particulières relatives à la résidence principale aux meubles pour tenir compte des nouvelles formes d'habitat ;
- La possibilité de résiliation anticipée d'un bail de courte durée a été intégrée dans le texte ;
- Une prorogation à deux reprises est prévue sans toutefois dépasser la durée actuellement prévue de 3 ans pour les baux de courte durée ;
- La possibilité pour le bailleur de mettre fin anticipativement aux baux de courte durée a également été prévue, après la première année de location moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité de un mois ;
- La possibilité d'indexer le bail est conditionnée à l'enregistrement de ce dernier.

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

Le **quatrième chapitre** – Dispositions particulière relatives au bail de colocation crée un nouveau dispositif dérogatoire au droit commun à destination des colocations.

Il s'agit d'organiser au mieux ce phénomène qui tend à prendre de plus en plus d'ampleur au sein du secteur de la location.

Y sont réglés la question de :

- L'imbrication entre ces dispositions particulières et les dispositions prévues aux chapitres 2 et 3 : si les colocataires affectent le bien d'habitation loué à leur résidence principale, les dispositions particulières du Chapitre 4 et celles applicables à la résidence principale, s'appliquent en plus des dispositions générales applicables aux baux d'habitation. Si les colocataires n'affectent pas le bien d'habitation loué à leur résidence principale, seules les dispositions particulières du Chapitre 4 en plus des dispositions générales de droit commun applicables aux baux d'habitation ;
- La solidarité entre colocataires qui est imposée ;
- La fin du bail par l'ensemble des colocataires ;
- La fin du bail par un seul colocataire et de son remplacement ;
- La possibilité du bailleur de résilier le bail si la moitié des colocataires signataires du bail initial sont partis ;
- La nécessité de signer un pacte de colocation et ses mentions obligatoires ;

Le Gouvernement arrêtera un modèle-type indicatif de pacte de colocation pour faciliter sa rédaction des personnes intéressées.

Le **cinquième chapitre** – Dispositions particulières relatives au bail étudiant crée un nouveau dispositif dérogatoire au droit commun à destination des étudiants.

Y sont réglés la question de :

- L'imbrication entre ces dispositions particulières et les dispositions prévues aux chapitres 2, 3 et 4 : Tout bail conclu par 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 ce sont les dispositions générales applicables aux baux d'habitation qui s'appliquent (chapitre 2) ou les dispositions du chapitre 3, si l'étudiant affecte le bien d'habitation loué à sa résidence principale ;
- Son champ d'application ;
- La durée du bail ;
- La fin du bail, incluant des circonstances particulières, qui si elles se produisent, permettent à l'étudiant de que moyennant un préavis de 2 mois et sans indemnité :
 - o 1° Irrecevabilité de l'inscription, refus d'inscription ou abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement ;
 - o 2° cession de bail avec accord du bailleur ;
 - o 3° décès d'un parent ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien (beau-père ou belle-mère en cas de famille recomposée par exemple)
- L'éloignement temporaire de l'étudiant (Erasmus par exemple) ;
- La sous-location du kot ;
- La mise à charge du bailleur du précompte immobilier.

Le **sixième chapitre** contient une disposition habilitant le Gouvernement à arrêter une grille indicative des loyers, fondée sur des critères scientifiques, sur base de données actualisées périodiquement.

Le **septième chapitre** contient les dispositions transitoires.

Le **huitième chapitre** contient les dispositions abrogatoires.

Le **neuvième chapitre** portant habilitation du Gouvernement en vue de la codification du projet de décret à l'examen au sein du Code wallon du logement et de l'Habitat durable.

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

PROJET DE DECRET
RELATIF AU BAIL D'HABITATION

Commentaires des articles

Chapitre 1^{er} : Champ d'application et définitions

Art. 1. Le paragraphe 1^{er} de cette disposition définit le champ d'application du texte.

Il met en œuvre la compétence de la Région telle qu'elle est consacrée dans l'article 6, § 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.

Les modifications qu'il apporte au regard du contenu actuel du Code civil concernent exclusivement les baux d'habitation conclus sur le territoire régional. Les dispositions du Code civil abrogées en ce qu'elles concernent les baux d'habitation restent intégralement d'application à l'ensemble des autres baux, en ce compris les baux commerciaux et les baux à ferme pour lesquels la Région est également compétente.

Art. 2. de 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 d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du code wallon du tourisme».

Cette définition englobe tous les types de baux destinés à servir d'habitation. Les hébergements touristiques sont expressément exclu du champ d'application du présent projet de décret. Conformément à l'article 1^{er}, le logement accessoire à un bail commercial ou à un bail à ferme reste soumis aux dispositions applicables respectivement au bail commercial ou au bail à ferme.

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 relatifs 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 d'habitation à une ou plusieurs personnes. Jusqu'ici les dispositions relatives au bail de résidence principale 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.

Il définit également le bail de colocation, le colocataire et le pacte de colocation.

Il est précisé qu'au plus tard à la signature du contrat de bail, un pacte de colocation doit être conclu entre colocataire et sa date être reprise dans le contrat de bail afin que le bailleur puisse connaître avec certitude la nature du contrat conclu.

La colocation régie par le chapitre 4 a pour objet la location d'un même bien par plusieurs preneurs formant plusieurs ménages. Le ménage est défini dans l'article 1^{er}, 28^o, du Code wallon du logement et l'habitat durable. La personne seule est un ménage au sens de cette disposition. Pour qu'il y ait colocation au sens du chapitre 4, il faut donc que l'habitation comporte au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire accessible à tous les colocataires. Ces notions sont définies à l'article 1^o, 19 bis et 20 du même Code.

La colocation régie par le chapitre 4 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 chapitre 4 ne s'applique pas.

La définition donnée du colocataire précise qu'un preneur peut être une personne physique, un couple marié ou un couple de cohabitant légaux. Ainsi, un couple marié ou un couple de cohabitant légaux constitue un seul preneur. Dès lors, s'ils sont seuls, ils ne peuvent conclure entre eux ni un bail de colocation, ni un pacte de colocation au sens du chapitre 4.

Enfin, lorsqu'un des colocataires affecte le logement à sa résidence principale, la colocation est également régie, en cas de silence du chapitre 4, par les règles relatives au bail de résidence principale.

Quant au pacte de colocation, celui-ci devra être conclu entre tous les colocataires au plus tard à la signature du bail, celui-ci étant un élément obligatoire pour qu'il s'agisse d'une colocation.

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 74. Un bail conclu avec une personne qui ne démontre pas sa qualité d'étudiant dans les formes et délais fixés par l'article 76, n'est pas un bail étudiant mais un bail régi par le droit commun (chapitre 2) ou de résidence principale (chapitre 3) au sens du présent décret.

Chapitre 2 : Dispositions générales relatives au bail d'habitation

Section 1^{ère}: Eléments essentiels du contrat de bail

Le Gouvernement rend ainsi applicable à tous les baux d'habitation, qu'ils se rapportent à des biens meubles ou immeubles, toutes les dispositions contenues actuellement au sein de la Section 1 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, jusqu'ici réservées aux biens immeubles. 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 des 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 reprend et étend le contenu de l'actuel article 1714 du même Code

Le paragraphe 1^{er} étend le principe selon lequel le bail doit être établi par un écrit à l'ensemble des baux d'habitation. La nécessité d'un écrit n'est actuellement applicable qu'aux baux relatifs à la résidence principale du preneur (cfr. 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). 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 y figurer : l'identité des parties (1^o), la date de prise en cours (2^o), la durée (3^o), le type de bail (4^o), la désignation de toutes les pièces et parties d'immeubles couvrant l'objet locatif (5^o), le montant du loyer hors charge (6^o), le montant des charges communes éventuelles (7^o), l'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles (8^o), le montant des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire (9^o), dans le cas d'immeubles à logements multiples, si le montant des charges n'est pas forfaitaires, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée (10^o) et l'existence de compteurs individuels ou collectifs (11^o).

Une partie de ces mentions étaient déjà imposées dans l'écrit relatif au bail de résidence principale. Elles sont désormais imposées pour tous les baux d'habitation.

Le Gouvernement entend améliorer la transparence dans les relations contractuelles en permettant à chacun de bien mesurer ce à quoi il s'engage en signant un contrat de bail d'habitation. A titre d'exemple, s'agissant des charges, il est désormais requis que le bail mentionne si des charges communes sont dues et, dans l'affirmative, leur montant ainsi que leur caractère forfaitaire ou provisionnelle. 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 des charges effectivement supportées par le locataire.

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. Ces annexes étaient peu lisibles et, dans la pratique, peu lues. Une référence au site internet de la DGO4 figurera dans le bail-type qu'arrêtera le Gouvernement. Celui-ci contiendra des fiches didactiques, accessibles à tout public, qui détailleront les droits et obligations de chacun.

Le paragraphe 2 prévoit la procédure applicable lorsqu'une des parties refuse de rédiger le bail par écrit. Il s'agit de la procédure auparavant applicable uniquement dans le régime des baux relatifs à la résidence principale. Elle est étendue à tous les baux d'habitation.

Le paragraphe 3 prévoit que le Gouvernement arrête un modèle type de contrat de bail. L'une des volontés du Gouvernement en vue d'améliorer le fonctionnement du marché locatif privé est d'élaborer un modèle de bail-type et d'encourager son utilisation, afin de permettre aux parties à un contrat de bail de disposer d'un document comprenant les clauses minimales que doit comporter un bail d'habitation et des clauses supplétives qu'elles pourront ou non choisir d'adopter.

Le §4 n'appelle pas de commentaire.

Art. 4. Cet article reprend le contenu de l'article 1715 du Code civil.

Section 2 – Communication publique

Art. 5. La disposition commentée fixe les mentions que devra désormais comporter toutes les communications publiques ou officielles relatives à la mise en location d'un bien d'habitation à savoir :

- 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 ;
- 4° le montant des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire.».

L'ajout relatif au caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes, poursuit l'objectif 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 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 immeuble, le ou les indicateur(s) 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 paragraphe 2 définit la sanction qui peut être appliquée en cas de manquement à l'obligation contenue dans le §1^{er}. L'alinéa 2 de la disposition en projet a été revu pour indiquer expressément, suite à la modification de la Nouvelle Loi Communale et à l'adoption de la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales, quelles dispositions seraient applicables en terme de formes, délais et procédure pour le prononcé d'amendes administratives en cas de méconnaissance des obligations qui sont imposées en ce qui concerne la communication publique ou officielle de la mise en location d'une habitation. Ces dispositions sont les articles 6, 7, 20, 21, §§ 1er et 3, 25, 26, §§ 1er et 3, 27 alinéas 1er et 4, 30, 31, 33 alinéa 1er, 43 et 44 de la loi. Ils sont relatifs aux personnes compétentes pour constater et sanctionner l'infraction, à la proportionnalité de la sanction, à la procédure applicable devant le fonctionnaire sanctionnateur, à la notification de la décision, au recours contre la décision et à la prescription de l'amende administrative. Seules les dispositions applicables aux majeurs sont concernées. Les possibilités de recourir à la médiation locale et à la prestation citoyenne sont exclues eu égard à la nature des objectifs poursuivis par l'instauration de l'obligation de communication publique ou officielle de la mise en location d'une habitation, à savoir garantir un accès non discriminatoire au logement et lutter contre les logements inoccupés restreignant l'accès et le droit au logement.

Section 3 – Droits et obligations du bailleur

Art. 6. La disposition commentée rappelle le principe du libre choix du preneur 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-preneur en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail est établie. Les justificatifs afférents aux ressources financières dont dispose le candidat preneur peuvent prendre la forme d'extrait de compte par exemple, ou encore de fiche de paie. Le bailleur peut également solliciter l'état civil des preneurs, s'ils sont mariés ou cohabitants légaux entre eux. La Commission de la vie privée, dans son avis 01/2009, précise que recueillir ces données n'est pas disproportionné vu les droits que l'article 215 du Code civil prévoit au profit du conjoint ou cohabitant légal (p. 10, point 51).

Le bailleur peut également demander au candidat-preneur la preuve de paiement des trois derniers loyers à l'instar de ce qui est prévu par UNIA (centre interfédéral de lutte

contre les discriminations et pour l'égalité des chances) dans son formulaire-type de candidat-locataire mis en ligne et à disposition de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI).

Aucune autre donnée ne pourra être sollicitée et recueillie par le bailleur sauf si cette production est justifiée par des motifs sérieux et proportionnés avec la finalité poursuivie. A titre d'exemple, un propriétaire pourrait solliciter du preneur le numéro de la plaque d'immatriculation du véhicule si un garage est mis à sa disposition, que celui-ci est détenu 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.

Cet article est d'ordre public, conformément à l'avis du Conseil d'Etat. Ceci n'empêche toutefois nullement le candidat-preneur de fournir librement des informations ou documents complémentaires à ceux demandés par le bailleur en vertu de cet article. Un bailleur qui les examinerait ne contreviendrait pas à cet article.

Art. 7. La disposition commentée reprend et complète le contenu de l'article 1719 du Code civil qui fixe certaines des obligations du bailleur, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Ces obligations sont :

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

Le 1° et le 2° ont été complétés afin de reprendre les obligations anciennement contenue à l'article 1720, alinéas 1^{er} et 2 du Code civil.

Le 4° de cette disposition reprend le contenu de l'article 1723 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

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 reprend le contenu de l'actuel article 1955 du Code civil, 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. 9. Cet article prévoit que le bien loué doit répondre aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité qui sont fixées par le Gouvernement en exécution du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Les biens meubles en sont exclus dans la mesure où ce Code définit le logement comme étant « *le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou plusieurs ménages* » (art. 1^{er}, 3°). Le bâtiment étant défini comme « *l'immeuble bâti affecté ou non au logement* » (art. 1^{er}, 1°). Les biens d'habitation loués dans le cadre d'un bail à rénovation sont également exclus de cette exigence. Par essence, ils ne sont, le plus souvent, pas conformes à ces exigences, les travaux entrepris visant à s'y conformer.

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.

Il apparaît bien justifié au Gouvernement que tous les biens faisant l'objet d'un bail d'habitation répondent aux mêmes exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et

d'habitabilité. Il n'y a pas de raison de distinguer selon que le bail d'habitation est un bail de résidence principale ou non lorsqu'il s'agit de garantir au preneur un degré minimal de sécurité, salubrité et d'habitabilité. Ces normes ne sont toutefois pas applicables aux biens meubles loués car ils ne constituent pas des logements au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable, ni, par essence, au bail à rénovation.

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 de l'habitation 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 preneur a le choix d'exiger soit l'exécution des travaux de mise en conformité, soit la résolution du bail, avec dommages et intérêts. 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. 10. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1721 du Code civil, 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 preneur 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 du Code civil qui est déjà interprété dans le sens de la modification réalisée.

Art. 11. La disposition commentée modifie le contenu de l'article 1729 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation. Les mots « faire résilier le bail » sont remplacés par les mots « demander la résolution du bail ». 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 résolution, et non de résiliation.

Art. 12. Cette disposition reprend le contenu de l'article 1722 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 13. Cet article reprend le contenu de l'article 1725 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Section 4 – Droits et obligation du preneur

Art. 14. Cet article reprend le contenu de l'article 1728 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 15. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1754 du Code civil relatif aux réparations à charge du preneur, pour ce qui concerne les baux d'habitation. L'article prévoit l'obligation pour le locataire de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien et dresse une liste non exhaustive de celles-ci.

La liste non exhaustive des réparations locatives ou de menu entretien figurant dans cet article 1754 est, par contre, abrogée dans la mesure où elle a été adoptée en 1804 et qu'elle n'est plus d'actualité.

Le bail-type renverra vers le site internet du Service Public de Wallonie (DGO4) sur lequel figurera une liste non limitative exemplative des réparations locatives.

Art. 16. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1732 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation. Le mot « il » est remplacé par les mots « le

preneur », afin que l'article puisse être lu et compris indépendamment des articles qui le précèdent.

Art. 17. La disposition commentée reprend l'article 1733 du Code civil relatif à la responsabilité du locataire en matière d'incendie, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Dans le paragraphe 1^{er}, le mot « il » par les mots « le preneur », afin que le contenu de l'article 1733 puisse être lu et compris indépendamment des articles qui le précèdent. C'est bien le preneur qui est présumé responsable de l'incendie.

Le paragraphe 2 prévoit que la responsabilité du preneur pour l'incendie doit être couverte par une assurance. Sauf si les parties en conviennent autrement, elle est souscrite avant son entrée dans les lieux. Cet article vise à responsabiliser le preneur. Preuve de cette assurance est apportée chaque année, peu après paiement de la prime. Il s'agit d'éviter que le preneur ne résilie son assurance après avoir apporté la preuve dans le mois de son entrée dans les lieux. La carence du preneur est également prévue en permettant au bailleur de suppléer la défaillance du preneur en complétant sa propre assurance d'une clause d'abandon de recours au profit de son preneur. L'assurance « habitation » du bailleur ne pourra dès lors se retourner vers le preneur, éventuellement responsable d'un incendie pour récupérer totalement ou partiellement le montant de l'indemnisation qu'elle aura versée au bailleur consécutivement à un sinistre.

Art. 18. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1735 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation. Elle remplace les mots « la maison » par les mots « bien d'habitation », afin d'étendre le champ d'application de l'article.

Art. 19. Cet article reprend le contenu de l'article 1760 du Code civil 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. MERCHIER, 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).

Art. 20. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1752 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 21. La disposition commentée modifie l'article 1724 du Code civil, 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 ».

Cette notion de travaux économeurs d'énergie est également ajoutée aux alinéas 2 et 3.

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 preneur. 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 preneur.

Art. 22. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1726 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 23. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1727 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Section 5 – Frais et charges imposés aux preneurs

Art. 24. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1728 ter du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 25. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1728 quater du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Section 6 - Indexation

Art. 26 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.

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.

« 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 dans les alinéas 1 à 5, il est 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 conclus à partir du 1^{er} février 1994.

Section 7 – Etat des lieux

Art. 27. La disposition commentée remplace l'article 1730 du même Code relatif à l'état des lieux, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Le paragraphe 1^{er} pose l'obligation de dresser un état d'entrée détaillé contradictoirement et à frais commun. L'alinéa 2 prévoit que le Gouvernement wallon arrête un état des lieux type.

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.

L'alinéa 3 prévoit qu'à 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 dans les quinze jours suivant l'expiration du délai d'un mois à dater de l'occupation laissé aux parties pour dresser l'état des lieux.

Le paragraphe 2 énumère les mentions minimales que comporte l'état des lieux d'entrée, excepté convention contraire, à savoir :

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 ;

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 l'état apparent, des éventuels dégâts et état de propreté de chaque pièce. 6° L'état et le fonctionnement apparent des équipements présents ;

7° le relevé des documents d'entretien des équipements et de leur date d'exécution ;

8° le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes ;

9° la consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au preneur ;

- 10° 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 ;
- 11° les signatures précédées de la mention « lu et approuvé » des parties présentes ou de leur mandataire ;
- 12° la signature du ou des auteurs chargés des constatations.

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

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 chargé de les réaliser). Il peut notamment s'agir de l'entretien 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. Ces derniers 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 l'habitation serait équipée. L'objectif poursuivi 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.

Le paragraphe 3 prévoit ce qu'il y a lieu de faire en cas de modifications importantes apportées à l'habitation.

Le paragraphe 4 prévoit la possibilité pour chaque partie de requérir qu'un état des lieux de sortie soit établi ainsi que les mentions minimales contenues dans cet état des lieux, excepté convention contraire. L'alinéa 2 du paragraphe prévoit que cet état des lieux doit être établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le dernier alinéa du paragraphe 5 prévoit la procédure en cas de désaccord entre les parties.

Le §6 confère un caractère impératif aux §§ 1 et 3

Art. 28. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1731 du Code civil.

Section 8 – Modalités d'exécution et de fin de bail

Art. 29. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1736 du Code civil pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 30. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1737 du Code civil pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 31. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1738 du Code civil pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 32. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1739 du Code civil pour ce qui concerne les baux d'habitation..

Art. 33. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1740 du Code civil pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 34. La disposition commentée reprend et modifie le contenu de l'article 1741 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation. Le mot « résout » est remplacé par le mot « résilie ». 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. 35. La disposition commentée reprend et modifie le contenu de l'article 1742 du Code civil, 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. 36. La disposition commentée reprend et modifie le contenu de l'article 1757 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation. Elle remplace les mots « une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, » sont remplacés par les mots « bien d'habitation », afin d'étendre le champ d'application de l'article.

Art. 37. La disposition commentée reprend et modifie le contenu de l'article 1758 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation. Elle remplace les mots « d'un appartement meublé » par les mots « d'habitation meublée », afin d'étendre le champ d'application de l'article.

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.

Section 9 – Transmission de l'habitation louée

Art. 38. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1743 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 39. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1744 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 40. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1748 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 41. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1749 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 42. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1750 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 43. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1751 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 44. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1762bis du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Section 10 – Décès du preneur

Art. 45. La disposition commentée 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 preneur le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur.

Dans son paragraphe 2, la disposition tend à protéger les personnes domiciliées avec le preneur décédé au moment de son décès en leur permettant de reprendre le bail via une cession de 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 après le décès de son preneur en distinguant deux situations : La première vise le cas où le logement est inoccupé et vide de tout bien meuble au moment du décès. Le bailleur le fait constater par huissier. Le bail est alors résilié sans préavis ni indemnité. La seconde vise le cas où le logement est inoccupé et toujours garni des biens meubles. Dans ce 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. Le bailleur en dispose en bon père de famille (évacuation, conservation dans un garde-meuble, vente, etc) aux frais des ayants droit préalablement mis en demeure.

§4. Le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur auprès du juge compétent.

Section 11 – Sous-location.

Art. 46. La disposition commentée reprend et modifie le contenu de l'article 1717 du Code civil relatif à la sous-location, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

L'alinéa 1^{er} 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). 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 preneur 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 51 du présent décret.

Le 2^o de la disposition commentée remplace, dans l'alinéa 3, les mots « une commune, un centre public d'aide sociale » par « un opérateur immobilier au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable » pour leur permettre de sous-louer la *totalité* d'un bien d'habitation pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Les trois alinéas sont remplacés par le contenu des alinéas 3 à 6 du §2 de l'article 4 de la loi du 20 février 1991 qui prévoient que la durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir, l'information préalable du sous-locataire par le preneur de sa qualité et de l'étendue de ses droits, les obligations du preneur vis-à-vis du sous-locataire en cas de fin de bail par le bailleur ou par lui-même. Ces dispositions sont dorénavant rendues applicables à tous les types de baux d'habitation.

Art. 47. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1718 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Art. 48. La disposition commentée reprend le contenu de l'article 1753 du Code civil, pour ce qui concerne les baux d'habitation.

Section 12 – Cession de bail

Art. 49. La disposition commentée reprend et modifie le contenu de l'article 1717 du Code civil, 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). Il apparaît bien justifié que toutes les cessions de bail d'habitation doivent faire l'objet d'un accord écrit et préalable du bailleur. En étendant le champ d'application de cette règle à tous les baux d'habitation et en ne la cantonnant pas qu'aux baux (d'habitation) de résidence principale, un meilleur équilibre est établi entre les droits respectifs du bailleur et du preneur, d'une part, et du cédant et du cessionnaire, d'autre part, dans le cadre d'un bail d'habitation qui n'est pas de résidence principale. Le preneur reste autorisé à céder son bail, mais il ne peut pas le faire sans l'accord du bailleur, sauf à rester tenu des obligations futures découlant du bail. L'objectif poursuivi est également un objectif de sécurité juridique. Il s'agit que les droits de toutes les parties (cédant, cessionnaire et bailleurs) soient clairement établis dès avant la cession.

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.

Chapitre 3. Dispositions particulières relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

Section 1^{ère} : Champ d'application

Art. 50. La disposition commentée reprend et modifie le contenu de 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.

La disposition commentée précise le champ d'application du Chapitre 3. Cette dernière s'applique aux baux d'habitation que le preneur, avec l'accord exprès du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

Pour l'essentiel du commentaire de l'article, il est renvoyé au commentaire de l'article rédigé lors de l'adoption de la loi de 20 février 1991 et de son article 1^{er}. Toutefois, il a été 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.

La numérotation des paragraphes a été modifiée afin de répondre aux consignes applicables en matière de légistique.

Section 2 – Obligation d'enregistrement du contrat de bail

Art. 51. Cet article n'appelle pas de commentaire.

Art. 52. Ce texte est inspiré de la législation récemment adoptée en Région de Bruxelles-Capitale. Il modère quelque peu la sanction extrême existante aujourd'hui en cas de défaut d'enregistrement : le départ sans préavis ni indemnité du preneur. A l'avenir une mise en demeure sera nécessaire. Ce n'est que si le bailleur n'a pas fait enregistrer le bail endéans un délai d'un mois que la sanction actuellement prévu pourra opérer.

Section 3 : Durée du bail

Art. 53. La disposition commentée reprend et modifie le contenu de l'article 3 de la loi du 20 février 1991, relatif à la durée du bail.

Pour l'essentiel du commentaire de l'article, il est renvoyé au commentaire de l'article rédigé lors de l'adoption de la loi de 20 février 1991 et de son article 3.

Concernant les modifications apportées au contenu actuel de l'article 3 :- Les mots « par l'une ou l'autre des parties au moins six mois à l'avant l'échéance » ont été remplacés par les mots « par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, et par le preneur au moins trois mois avant l'échéance ».

Désormais, il est expressément prévu dans l'article 53, § 1^{er}, alinéa 2 et § 7, alinéa 3 que le locataire peut mettre fin au bail de neuf années ou plus à l'expiration de cette durée moyennant un congé notifié trois mois avant son échéance. Ces dispositions prévoyaient, 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 il met fin à son bail « à tout moment » est de trois mois (article 53, § 5).

La durée du congé du bailleur, à savoir six mois également, n'est quant à elle pas modifiée ;

- 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 mot « logement » a été systématiquement remplacé par les mots « bien d'habitation » ;
- L'ancien alinéa 3 du paragraphe 3 a été remplacé comme suit :

« A la demande du preneur, le bailleur lui communique 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 preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis ». Les objectifs poursuivis sont 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.

- Dans le §5 sont prévues les modalités de congé.
- Le §6 de la disposition commentée règle le régime des baux de courte durée. Alors que les §§2 à 5 ne s'applique pas à ce type de bail, la sanction civile qui touche les baux non-enregistré s'applique aux baux de courte durée, cette dernière ayant été déplacé dans le « tronc commun », elle s'applique, dès lors, à l'ensemble des baux.
- Toujours dans le §6, il est désormais prévu qu'un bail de courte durée peut être prorogé deux fois, sans toutefois pouvoir dépasser une durée totale de 3 ans. Ainsi, si tel est le choix du locataire et du bailleur, désormais, 3 baux d'un an par exemple pourront être conclus successivement.
- L'alinéa 2 du §6 a été complété 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.
- Un alinéa 4 a été inséré dans le §6 afin de régler la question du congé pour les baux d'une durée inférieure ou égale à trois ans. Dans ce cas, le congé sera réputé donné, de sorte qu'il ne sera pas nécessaire d'en déposer un auprès de son bailleur ou de son preneur. Ce bail pourra toutefois faire l'objet d'une prorogation.

- Un alinéa 5 a également été inséré dans le §6 afin de régler la question du départ anticipé du locataire dans le cadre d'un bail de courte durée. Le preneur pourra mettre fin au bail de courte durée à tout moment moyennant un préavis de trois mois et le versement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer à son bailleur. 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. L'objectif poursuivi est 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 ;
- L'alinéa 7 prévoit que le bailleur puisse également mettre fin au bail, après la première année de location, selon les mêmes conditions de préavis et d'indemnité que le preneur.
- Le § 7 règle le régime des baux conclus pour une durée supérieure à 9ans. Un alinéa 2 a été inséré dans ce § afin de préciser que les §§2 à 5 s'appliquent à ce type de bail.

Section 4 - Prorogation pour circonstances exceptionnelles.

Art. 54. Cet article reprend le contenu de l'article 11 de la loi du 20 février 1991.

Section 5 – Indexation

Art. 55. Cet article reprend et modifie le contenu de l'article 6 de la loi du 20 février 1991. La disposition commentée insère un alinéa rédigé comme suit entre les alinéas 1 et 2 actuels :

« 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, pour un bail portant sur un bien immobilier, que si le bail 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. La différence de traitement qui existe entre les baux portant sur des biens meubles ou immeubles se justifie par le fait que la Région wallonne n'est pas compétente pour modifier les articles 19 et 161, 12° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Or, actuellement, seuls les baux portant sur les biens immeubles font l'objet de l'obligation d'enregistrement et la gratuité de l'enregistrement n'est prévue que pour ces baux. Imposer l'obligation d'enregistrement aux bailleurs mettant en location des biens meubles comme condition pour que ces derniers puissent indexer le montant du loyer demandé créerait une discrimination entre les bailleurs mettant en location des biens immeubles et les bailleurs mettant en location des biens meubles dans la mesure où ces derniers ne bénéficieraient pas de la gratuité de l'enregistrement prévue pour les premiers et qu'ils seraient donc amenés à supporter une charge supplémentaire non réclamée aux bailleurs mettant en location des biens immeubles pour pouvoir demander l'indexation du loyer.

Section 6 - Révision du loyer et des charges.

Art. 56. Cet article reprend et modifie le contenu de l'article 6 de la loi du 20 février 1991.

La disposition commentée insère un alinéa nouvel rédigé comme suit entre les alinéas 3 et 4 existants :

« *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, pour un bail portant sur un bien immeuble, que si le bail a été enregistré.* ». Le loyer ne pourra donc dorénavant être revu à la hausse que si le bail a été conclu par écrit et, si le bail porte sur un bien immeuble, que si le bail 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. La différence de traitement qui existe entre les baux portant sur des biens meubles ou immeubles se justifie par le fait que la Région wallonne n'est pas compétente pour modifier les articles 19 et 161, 12° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Or, actuellement, seuls les baux portant sur les biens immeubles font l'objet de l'obligation d'enregistrement et la gratuité de l'enregistrement n'est prévue que pour ces baux. Imposer l'obligation d'enregistrement aux bailleurs mettant en location des biens meubles comme condition pour que ces derniers puissent réviser le montant du loyer demandé créerait une discrimination entre les bailleurs mettant en location des biens immeubles et les bailleurs mettant en location des biens meubles dans la mesure où ces derniers ne bénéficieraient pas de la gratuité de l'enregistrement prévue pour les premiers et qu'ils seraient donc amenés à supporter une charge supplémentaire non réclamée aux bailleurs mettant en location des biens immeubles pour pouvoir demander la révision du loyer.

Dans la mesure où l'exigence d'un bail écrit est prévue par la loi et qu'une partie qui souhaite demander la révision du loyer aura toujours la possibilité de la faire, moyennant établissement d'un bail écrit et enregistrement de celui-ci, la disposition commentée qui prévoit les conditions d'un bail écrit et enregistré pour une révision du loyer à la hausse ne peut pas être considérée comme portant atteinte de manière disproportionnée à la liberté des conventions.

Section 7 – Précompte immobilier

Art. 57. Cet article reprend le contenu de l'article 5 de la loi du 20 février 1991.

Section 8 – Sous location et cession

Art. 58. La disposition commentée reprend et modifie le contenu de l'article 4 de la même loi, relatif à la cession et la sous-location.

Il prévoit l'interdiction de la sous-location totale du bien d'habitation affecté à la résidence principale du preneur. S'il n'en était pas ainsi, il ne pourrait de facto plus être considéré comme étant sa résidence principale.

Section 9 - Garantie

Art. 59. Cet article reprend le contenu de l'article 10 de la loi du 20 février 1991.

Section 10 - Transmission de l'habitation louée

Art. 60. Cet article reprend le contenu de l'article 9 de la loi du 20 février 1991.

Section 11 - Du bail à rénovation

Art. 61. Cet article reprend le contenu de l'article 8 de la loi du 20 février 1991.

Section 12 – Intervention d’un tiers à la location de l’immeuble

Art. 62. Cet article reprend le contenu de l’article 5 ter de la loi du 20 février 1991. Il prévoit qu’est réputée 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.

Chapitre 4 - Dispositions particulières relatives au bail de colocation

Art. 63. La disposition commentée rend applicable au bail de colocation les articles 54, 56 §2 et du chapitre 3 sur la résidence principale.

L’article 54 prévoit la possibilité pour le preneur de solliciter une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles.

L’article 56 §2 permet à chacune des parties de demander au juge de paix la révision des frais et charges.

L’article 60 protège le preneur en cas de transmission du bien loué. Si le bail a date certaine, l’acquéreur sera subrogé aux droits et aux obligations du bailleur et si le bail n’a pas date certaine mais que le preneur occupe le bien depuis plus de six mois, le nouvel acquéreur sera également subrogés aux droits et aux obligations du bailleur. Dans ce cas, il pourra cependant mettre fin au bail pour les motifs et dans les conditions visées à l’article 53, §§2, 3 et 4, soit pour occupation personnelle, pour effectuer des travaux ou sans motif avec versement d’une indemnité. L’article 3 s’appliquera donc, dans l’hypothèse visée à l’article 60§2, même en dehors d’un bail de résidence principale, en ce qu’il fixe les motifs et les conditions de résiliation du bail.

Il va de soi que la possibilité pour le juge de réduire ou supprimer l’indemnité due en application de l’article 53, §4 ne s’applique que lorsque l’article 53 s’applique, soit lorsque le bail de colocation est un bail de résidence principale.

En effet, l’article 54 ne fonde aucun droit à obtenir une indemnité, celle-ci n’est due qu’en vertu de l’article 53 qui ne s’applique que pour les baux de résidence principale.

Dans son deuxième alinéa, 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 trouvent à s’appliquer au bail de colocation. A défaut, ce sont les règles générales se trouvant dans le chapitre 2 qui s’appliquent.

Conformément à l’article 50, cette affectation du bien à la résidence principale peut avoir lieu lors de l’entrée en jouissance avec l’accord exprès du bailleur et de tous les colocataires.

Art. 64. La disposition commentée pose le principe de la solidarité entre colocataires. Les colocataires sont donc 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.

Art. 65 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 63, l’ensemble des colocataires seront tenus de signer le congé prévu dans l’article 53.

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. 66. 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 preneur 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 ». Peuvent constituer des justes motifs une mésentente entre les colocataires restants et le candidat par exemple, ou encore en l'absence de revenus suffisants du candidat remplaçant. 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.

L'indemnité sera payée aux autres colocataires. 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. Le montant de l'indemnité sera de trois fois la part du colocataire dans le montant du loyer. 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.

Art. 67. 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. 68. L'article 68 est relatif à l'état des lieux.

Son alinéa 1^{er} prévoit qu'un avenant à l'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 avenant est dressé entre colocataires uniquement

Dans la mesure où un avenant à l'état des lieux est imposé lors de chaque sortie de colocation et chaque entrée dans la colocation, les frais relatifs aux avenants pourraient rapidement représenter une charge importante pour le bailleur, et le cas échéant du ou des colocataires restants. L'alinéa 2 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'avenant établi à l'occasion du changement de colocataires est partagé entre les colocataires entrant et sortant.

Art. 69. L'article commenté introduit une nouvelle faculté de résiliation du 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 48, 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. 70. 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 44. Le pacte de colocation doit être conclu dans le respect des formes prévues par les alinéas 2 et 3.

En cas d'absence de pacte de colocation entre les preneurs, les dispositions applicables au bail seront celles reprises dans le tronc commun. Toutefois, si l'un des preneurs affecte le bien à sa résidence principale avec l'accord exprès tant des autres preneurs que du bailleur, les dispositions relatives à la résidence principales s'appliqueront.

L'alinéa suivant prévoit ce que contient le pacte de colocation.

Le 6° de l'alinéa 4 précise que le pacte de colocation contient les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire. Ces modalités sont complémentaires au régime impératif prévu en cas de départ anticipé d'un colocataire. Elles viennent compléter ce régime et non y déroger.

Art. 71. L'article commenté prévoit que toutes les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Art. 72. n'appelle pas de commentaire.

Chapitre 5 – Dispositions particulières relatives au bail étudiant

N'est visé ici que le bail conclu par ou pour le compte d'un étudiant. Si plusieurs étudiants concluent un bail et souhaitent bénéficier des règles relatives au bail étudiant, un bail devra être conclu séparément pour chaque étudiant. Si plusieurs étudiants louent un bien ensemble et sont unis par un seul bail, soit ils concluent un bail de droit commun, soit ils concluent un pacte de colocation entre eux et ils seront alors soumis aux règles applicables au régime de colocation.

Les termes « dans le cadre de l'accomplissement de ses études » permettent 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 habitation que pourrait louer un étudiant tel que, par exemple, une habitation 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.

Art. 73. La disposition commentée rend applicable au bail étudiant les articles 56§3, 57 et 60 du Chapitre 3 du présent décret.

L'article 56 §3 permet à chacune des parties de demander au juge de paix la révision des frais et charges.

L'article 57 prévoit que le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

L'article 60 quant à lui protège le preneur en cas de transmission du bien loué. Si le bail a date certaine, l'acquéreur sera subrogé aux droits et aux obligations du bailleur et si le bail n'a pas date certaine mais que le locataire occupe le bien depuis plus de six mois, le nouvel acquéreur sera également subrogés aux droits et aux obligations du bailleur.

Dans ce cas, il pourra cependant mettre fin au bail pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 53, §§2, 3 et 4, soit pour occupation personnelle, pour effectuer des travaux ou sans motif avec versement d'une indemnité. L'article 53 s'appliquera donc, dans l'hypothèse visée à l'article 60§2, même en dehors d'un bail de résidence principale, en ce qu'il fixe les motifs et les conditions de résiliation du bail.

Art. 74. 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 des articles 53, 58 et 45, §1er et §2 du Chapitre 3 du présent décret. Conformément à l'article 50 du chapitre 3, cette affectation du bien à la résidence principale peut avoir lieu lors de l'entrée en jouissance avec l'accord exprès du bailleur. Les dispositions du chapitre 3 s'appliquent sans préjudice des règles particulières définies par le chapitre 5.

L'exclusion des dispositions du chapitre 3 relatives à la durée du bail et à la sous-location s'explique par le fait que ces questions sont organisées par les articles 77 et 78 du projet de décret pour la durée du bail étudiant et par l'article 61 pour la sous-location étudiante.

La disposition commentée vise notamment les étudiants étrangers qui doivent avoir une résidence principale en Belgique pour poursuivre leurs études.

Art. 75. L'article commenté permet au Gouvernement de fixer un label de qualité pour le logement étudiant et d'en fixer les conditions. Il s'agira notamment de prévoir des normes de qualités à atteindre, voir des éventuels incitants, qui permettront de favoriser la mise sur le marché de logements étudiants exemplaires. 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. 76. 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 preneur 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 preneur 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 preneur 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 trois mois de son entrée dans les lieux loués ou dans les trois mois qui suivent la prorogation du bail. Le délai laissé à l'étudiant pour lui permettre d'apporter la preuve de sa qualité d'étudiant a été fixé à trois mois prorogeable afin de s'assurer que l'étudiant puisse obtenir auprès de son institution la preuve demandée. Cette demande est motivée : par exemple s'il n'a pas encore reçu le document de l'établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou, s'il est parti à l'étranger et se retrouve dans l'incapacité de le remettre dans le délai initial, s'il est en stage et qu'il ne lui est pas possible de réaliser les démarches auprès de l'établissement d'enseignement secondaire ou supérieur... Il s'agit à nouveau de responsabiliser l'étudiant. Elle est introduite auprès du bailleur avant l'expiration du délai de 3 mois.

Le bail d'étudiant étant en principe conclu pour une durée d'un an en vertu de l'article 77, 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 77), de résiliation par le preneur (article 78, § 1^{er}), et de sous-location (article 79) ne s'appliquent alors pas. Seules les dispositions générales applicables au bail d'habitation figurant dans le Chapitre 2 du présent décret s'appliquent.

Art. 77. 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 moyennant un préavis d'un mois.

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 bail 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.

Art. 78. La disposition, dans son paragraphe 1^{er}, prévoit des conditions particulières de résiliation du bail par le preneur 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 ce préavis ne pourra être donné après le 15 mars. Il s'agit ici d'éviter une généralisation des préavis donnés fin mars pour éviter le paiement des mois d'été. Ceci pourrait avoir pour conséquence une hausse généralisée des loyers des kots pour pallier cette pratique. Cet alinéa 2 permettra d'éviter cet effet pervers.

L'alinéa 3 prévoit que l'indemnité de deux mois n'est pas due :.

Premièrement lorsque le preneur communique au bailleur les documents justifiant l'irrecevabilité de son 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 trois situations puisse se libérer plus facilement de ses obligations vis-à-vis du bailleur. La suppression de l'indemnité dans les trois hypothèses visées donne cette souplesse. L'abandon d'études vise les situations où l'étudiant met réellement fin à ses études pour se rendre disponible sur le marché du travail et dispose donc d'une attestation d'abandon de l'établissement d'enseignement secondaire ou supérieur dans lequel l'étudiant est inscrit. Une telle démarche implique le renoncement aux allocations familiales.

Deuxièmement, lorsque le preneur cède son bail avant la fin du délai de préavis avec l'accord préalable du bailleur.

Troisièmement, quand un des parents de l'étudiant ou un autre responsable qui pourvoit à son entretien décède. Ce responsable pourrait être une personne cohabitant ou mariée avec un des parents de l'enfant, un membre de sa famille, un ami, etc qui pourvoirait à son entretien en remplacement et/ou à défaut que ses deux parents le fassent, quelle qu'en soit la raison.

Art. 79. L'article 79 est relatif à la sous-location dans le cadre d'un bail étudiant. Il fixe les règles particulières qui s'y appliquent dans l'hypothèse où l'étudiant est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études. Sont visés : un départ à l'étranger ou dans un autre établissement d'enseignement secondaire ou supérieur dans le cadre de programme Erasmus ou similaires, les stages... Est par contre exclu un retour chez les parents, un départ vers un couvent ou autres pour la préparation des examens.

Le paragraphe 1^{er}, prévoit que l'accord du bailleur sur la sous-location est présumé si, dans les deux 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 3 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.

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

Le paragraphe 3 prévoit que le locataire étudiant et, le cas échéant, le signataire du bail sont seuls responsables du respect des obligations qui leur sont imposées par le présent article s'il sous-loue le bien faisant l'objet du bail étudiant auquel il est partie.

Art. 80. Il n'appelle pas de commentaire.

Art. 81. Cet article prévoit que, sauf si elles en disposent autrement, les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Chapitre 6 – Grille indicative des loyers

Chapitre 7 - Disposition transitoire

Art. 83. 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 3 du texte en projet impose que le bail se constate par un écrit. Le paragraphe 1^{er}, 1^o, prévoit qu'il ne s'appliquera qu'aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret. Les contrats verbaux en cours ne devront, donc, pas tous obligatoirement être constatés par écrit à la suite de l'entrée en vigueur du décret. Par contre, tous les nouveaux baux d'habitation et les contrats renouvelés à la date d'entrée en vigueur du décret devront obligatoirement faire l'objet d'un écrit. Ne sont ici visés que les nouveaux baux et les baux renouvelés et non les baux faisant l'objet d'une prorogation. Une prorogation consiste à prolonger la situation initiale alors qu'un renouvellement suppose la conclusion d'un nouveau contrat.

L'article 3, § 2, du présent code est, par contre, d'application immédiate.

Le nouvel article 17, § 2, du Code civil ne s'applique qu'aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret. Ne sont pas visés ici les contrats faisant l'objet d'une prorogation. 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 de la responsabilité du preneur reste bien entendu vivement recommandée.

Le nouvel article 53, § 6, ne s'applique qu'aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret. Ne sont pas visés ici les contrats faisant l'objet d'une prorogation. Il prévoit la possibilité, pour le preneur 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 4 et 5 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.

Chapitre 8 – Disposition abrogatoire

Art. 84. Il abroge la section I du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil est abrogée pour ce qui relève du bail d'habitation, ainsi que la section II du Chapitre II du Titre VIII du Code civil introduite par la loi du 20 février 1991.

Chapitre 9 – Habilitation du Gouvernement en vue d'une codification

Art. 85. Cette disposition habilite le Gouvernement à codifier les dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable du 29 octobre 1998 et les dispositions 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 10 : Disposition finale

Art. 86. Cette disposition n'appelle pas de commentaire.