

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
01 CONCEPTS GENERAUX.....	6
1 Un bail.....	6
2 Un contrat	6
3 Divers types de contrats de bail.....	6
3.1 Le bail de droit commun	7
3.2 Le bail de résidence principale.....	7
3.3 Le bail étudiant.....	7
3.4 Le bail de colocation	8
4 Résidence principale / domicile.....	9
5 Le bail pour un kot	9
02 LOUER UN IMMEUBLE	11
1 Le contrat de bail	11
2 Le contenu du bail.....	12
2.1 Les mentions du contrat de bail écrit.....	12
2.2 Emporter le contrat pour l'examiner ?.....	13
2.3 Les animaux domestiques : " Interdit d'interdire" ?.....	13
2.4 Le règlement d'ordre intérieur.....	14
3 L'enregistrement du bail.....	15
Pourquoi enregistrer un bail ?.....	15
Concrètement.....	15
4 La durée de la location	17
4.1 Le contrat de bail à durée indéterminée	17
4.2 Le contrat de bail à durée déterminée	17
4.3 Cas particuliers.....	18
5 Le calcul du loyer et des charges locatives	19
5.1 Le loyer.....	19
La fixation du loyer.....	19
La révision du loyer.....	20
L'indexation du loyer.....	20
5.2 Les charges locatives.....	21
Qu'entend-on par « charges » ?	21
Comment les charges locatives sont-elles fixées ?	22
6 La "garantie locative"	23
6.1 Le montant de la garantie locative	23
6.2 La constitution de la garantie locative.....	23
6.3 La récupération de la garantie locative.....	24
7 L'état des lieux.....	24
7.1 L'état des lieux d'entrée	24
L'état des lieux est-il obligatoire ?.....	25
Quand établir un état des lieux ?.....	25
Qui peut établir un état des lieux ?.....	25
A quoi être attentif ?.....	25
7.2 L'état des lieux de sortie.....	26
Dans quel but ?	26
Quid en cas de désaccord ?	26
8 Les obligations des parties.....	26
8.1 Les obligations du locataire.....	26
8.2 Les obligations du bailleur.....	26
8.3 Diverses obligations.....	27
Qui est Responsable en cas d'incendie ?	27
Le certificat de performance énergétique	28
9 Sécurité, salubrité et habitabilité.....	29
9.1 Législation fédérale	29
Glossaire de la réglementation fédérale.....	30
Pièce privée minimale	30
Lézardes, fissures, champignons.....	30

Humidité.....	30
Éclairage.....	30
Aération.....	31
Équipement minimum.....	31
9.2 En Région wallonne.....	32
Le permis de location.....	32
9.3 Que faire en cas de logement insalubre ?.....	32
Divers moyens d'action.....	33
L'enquête du Service public de Wallonie.....	33
Recours du bailleur ou du locataire.....	33
Les résultats de l'enquête et conséquences.....	34
10 La cession et la sous-location.....	35
10.1 La cession de bail.....	35
10.2 La sous-location.....	36
11 La fin du bail.....	37
11.1 Résilier un contrat de bail avant son entrée en vigueur.....	37
11.2 La fin du bail.....	37
Avant l'échéance du bail ?.....	37
A l'échéance du bail.....	37
Résiliation.....	38
11.3 Formalités de fin de bail.....	39
11.4 Obligations du locataire en fin de bail.....	40
12 L'expulsion.....	41
03 LA COLOCATION.....	43
1 La colocation d'un point de vue légal.....	43
Cas n°1 : Celui qui n'a pas signé de contrat mais qui paie le loyer.....	43
Cas n°2 : Celui qui est partie au contrat, autant que ses colocataires.....	44
Cas n°3 : Une seule partie au contrat de bail.....	47
2 Les conséquences de la colocation.....	47
2.1 Les allocations familiales.....	47
2.2 La mutuelle.....	48
2.3 Les allocations de chômage/d'insertion professionnelle.....	48
2.4 Le revenu d'intégration sociale et l'aide sociale.....	49
04 FAIRE VALOIR SES DROITS.....	51
1 Arrangement à l'amiable.....	51
2 Devant le juge de paix.....	51
2.1 La conciliation.....	51
2.2 La procédure judiciaire.....	51
3 Au près du bureau d'aide juridique.....	52
3.1 L'aide juridique.....	52
L'aide juridique de première ligne.....	52
L'aide juridique de deuxième ligne.....	52
3.2 L'assistance judiciaire.....	54
3.3 Trouver un avocat spécialisé.....	54
D'autres consultations juridiques.....	54
3.4 Une aide sociale.....	54
BIBLIOGRAPHIE.....	56
GLOSSAIRE.....	57
SOURCES JURIDIQUES.....	58
ANNEXES.....	62
CLAUSE DE NON-RESPONSABILITE.....	70