

Les nouvelles règles en Région wallonne concernant le bail d'habitation

Le contrat de bail est actuellement régi par les règles générales du Code civil, qui comporte également des dispositions spécifiques aux baux réglementés et notamment au bail de résidence principale.

La compétence d'établir les réglementations relatives aux baux d'habitation a été transférée aux Régions lors de la dernière réforme de l'Etat.

Dans ce cadre, le Parlement wallon a adopté le 15 mars 2018 **un décret relatif au bail d'habitation**, décret qui entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Le bail d'habitation y est défini comme : « *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* ».

Les règles ainsi nouvellement édictées ont vocation à s'appliquer à tout bail d'habitation conclu sur le territoire régional.

Le décret comporte en outre des règles spécifiques concernant le bail de résidence principale, le bail de colocation, le bail étudiant et le bail glissant pour les personnes en situation de précarité.

Dans le cadre restreint du présent Point de droit, nous examinerons d'abord quelques-unes des dispositions générales du décret de bail d'habitation, avant d'envisager certaines des règles applicables au bail de résidence principale, au bail de colocation et au bail étudiant.

Nous nous limiterons essentiellement à évoquer les nouveautés du décret par rapport à la réglementation actuellement en vigueur.

1. Règles applicables à tous les baux d'habitation

Le bail doit être conclu **par écrit** et contenir différentes mentions obligatoires, notamment concernant l'identité des parties, la durée du bail, le montant des charges communes éventuelles, l'existence de compteurs individuels ou collectifs et le mode de calcul des charges.

Des annexes prévues par le décret doivent être obligatoirement jointes au contrat de bail.

Concernant **les charges locatives**, le décret régional indique de manière plus précise qu'auparavant les informations à communiquer par le bailleur au locataire. Sauf si les charges sont fixées forfaitairement, ce qui doit être expressément mentionné, l'ensemble des documents établissant les dépenses de charges, reprenant les calculs détaillés (formules, quotités...) doit être produit.

Les règles du décret ont été renforcées concernant **les règles anti-discrimination**. Une liste des questions que le bailleur peut poser est énumérée dans le décret. Le bailleur peut notamment demander le montant et les justificatifs concernant la preuve des ressources financières du candidat-preneur et la preuve du paiement des trois derniers loyers. Aucune autre donnée que celles limitativement listées ne peut être exigée par le bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

Le bien loué doit désormais répondre aux **exigences de sécurité, salubrité et habitabilité** tant lors de l'entrée dans les lieux que tout au long du contrat de bail. Si les conditions élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité ne sont pas respectées, le preneur peut, après mise en demeure, exiger la réalisation des travaux nécessaires ou la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

Cette règle est impérative. Il est toutefois possible de déroger aux exigences en matière de sécurité, salubrité et habitabilité en cas de bail de rénovation, où le bailleur renonce par exemple à certains loyers moyennant la réalisation de travaux par le preneur.

Le preneur a l'obligation de payer le loyer, d'effectuer « *les réparations de minime importance et dues à l'utilisation normale* » ; il a également l'obligation – et c'est nouveau – **d'assurer sa responsabilité en cas d'incendie**, sauf si les parties en conviennent expressément autrement.

Le décret prévoit, comme c'était déjà le cas auparavant, que les parties doivent impérativement dresser **un état des lieux** contradictoire en début de bail et le joindre au contrat de bail écrit. Il est toutefois désormais prévu que le gouvernement établira un modèle type indicatif d'état des lieux d'entrée. S'il n'a pas été réalisé d'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 preuve contraire.

De même, les parties doivent établir un état des lieux de sortie contradictoire à frais partagés. A défaut d'accord, le juge de paix doit être saisi par les parties avant la remise des clés, ...

La situation du bailleur est simplifiée en cas de **décès du preneur** en cours de bail, hypothèse désormais expressément envisagée. Le bail est considéré comme résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur, sans préavis ni indemnité, sauf si une personne domiciliée dans les lieux depuis plus de six mois au moment du décès manifeste dans le mois sa volonté de reprendre le bail. Le conjoint ou cohabitant légal n'est pas visé par cette possibilité ; il est en effet le cocontractant du bailleur par l'effet de l'article 215 du Code civil.

Le contrat de bail n'est pas résilié par la mort du bailleur.

2. Règles applicables au bail de résidence principale

Il faudra joindre au contrat de bail écrit des annexes obligatoires, à déterminer prochainement par le gouvernement wallon.

L'obligation d'enregistrement du bail incombe toujours au bailleur. A défaut d'enregistrement, le preneur peut mettre fin au bail – même de courte durée – sans que le bailleur puisse exiger de lui le respect d'un préavis ou le paiement d'une indemnité, pour autant toutefois que **le preneur ait mis au préalable en demeure le bailleur de faire enregistrer le bail**, sans effet après un mois.

Sauf convention contraire pour un bail de courte durée ou un bail de longue durée, **le bail de résidence principale est réputé conclu pour une durée de neuf ans**. Il prend fin à l'expiration des neuf ans, moyennant un congé notifié par **le bailleur** au moins **six mois** avant l'échéance, ou 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.

En cours de bail, le preneur et le bailleur peuvent mettre fin au contrat de manière anticipée dans les hypothèses et conditions prévues par le décret qui reprend essentiellement ce qui s'appliquait déjà précédemment. Toutefois, si le bailleur met fin au bail de résidence principale à la fin d'un triennat, moyennant un préavis de six mois pour **procéder à des travaux**, il dispose désormais d'un délai de **deux mois** à dater de la demande du preneur pour lui communiquer soit un devis, soit un permis, soit un descriptif détaillé, soit un contrat d'entreprise. A défaut, le preneur peut solliciter la nullité du congé notifié par le bailleur.

Le **bail de courte durée**, conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans, pourra être **prorogé deux fois**, par écrit et aux mêmes conditions, et non plus une seule fois.

Le décret prévoit également que, moyennant le respect de certaines conditions de préavis et d'indemnité, il pourra être **mis fin de manière anticipée au bail de courte durée**, ce qui était impossible jusqu'à présent.

3. Règles applicables au bail de colocation

Face à l'ampleur croissante du phénomène de colocation, le législateur régional a estimé devoir adopter une réglementation spécifique.

Le bail de colocation est défini comme « *la location d'un même bien par **plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation** au plus tard à la signature du contrat de bail (...). Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. L'habitation prise en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires* ».

Le décret prévoit que les locataires sont solidairement tenus des obligations qui découlent du contrat de bail.

Un colocataire, seul, peut mettre fin de manière anticipée à ses obligations moyennant un préavis de trois mois adressé au bailleur et aux autres colocataires et en trouvant un remplaçant.

L'avenir révélera si l'exigence de signature d'un pacte de colocation régissant les relations entre colocataires et établi en autant d'exemplaires que de parties, sera effectivement rencontrée dans la pratique.

4. Règles applicables au bail étudiant

Le décret règlemente également spécifiquement le bail étudiant.

Pour bénéficier de l'application de cette réglementation, l'étudiant doit fournir au bailleur une **attestation d'inscription** régulière dans un établissement secondaire ou supérieur.

Le bail est réputé conclu pour une durée d'un an, sauf accord des parties pour une durée plus courte. Le bail prend fin à son terme, moyennant un préavis d'un mois.

L'étudiant peut résilier anticipativement le contrat à tout moment moyennant toutefois un préavis de deux mois qui doit être donnée avant le 15 mars et le paiement d'une indemnité de trois mois au bailleur. L'indemnité n'est pas due dans certains cas et notamment si l'étudiant communique au bailleur dans le mois les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription, soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement;

La sous-location est autorisée au profit d'un autre étudiant lorsque 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,

5. Entrée en vigueur

Le décret qui entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2018 s'appliquera dès cette date aux baux en cours, sauf quelques dispositions qui ne s'appliqueront qu'aux baux conclus ou renouvelés après le 1^{er} septembre 2018 (obligation de l'écrit, assurance obligatoire par le preneur, prorogation des baux de résidence principale de courte durée ...).

*

* *

Le décret a sans aucun doute le mérite de clarifier certains points et de s'adapter aux évolutions sociétales.

Cependant, la multiplication des réglementations spécifiques souvent détaillées à l'extrême rend de moins en moins aisée une connaissance des règles et réflexes de base à adopter comme preneur ou comme bailleur.

Joëlle DECHARNEUX
15 mai 2018