



☰ Accueil 📊 Les Marchés 🏠 Mon Argent 👤 Mon Echo ✕ ☰ Fermez Menu

Rechercher

☰ Accueil À la une Économie & Politique Entreprises Opinions Tech & Media Culture Sabato

📊 Les Marchés LIVE Les Marchés Bourses Tableau des cours Fonds Change Matières Premières Taux d'Intérêt
Agenda

👤 Mon Argent Mon Argent Immobilier Budget Pension Impôts Carrière Assurances Tous

Ce qui change pour les baux locatifs en Wallonie en 2018

19 décembre 2017 06:20

Isabelle Dykmans

C'est au printemps 2018 que devrait entrer en vigueur la réforme du bail d'habitation wallon.

Le projet de décret ne passera au gouvernement wallon qu'à la fin du mois de décembre au plus tôt, explique la ministre wallonne du Logement, Valérie De Bue (MR), qui venait de recevoir, au moment d'écrire ces lignes, l'avis du Conseil d'État sur le projet de décret. Ce dernier n'a donc pas encore été publié, mais dans les grandes lignes, la réforme peut être divisée en quatre thèmes:

1. Réécriture du droit commun du bail d'habitation

Plusieurs nouveautés en termes de droit du bail sont à signaler:

- Extension du droit commun aux baux d'habitation sur des **biens meubles** (containers, yourtes, caravanes, etc.).
- Généralisation de l'**écrit**, ainsi que des **mentions minimales** qu'il doit contenir pour l'ensemble des baux.
- Les droits et obligations du bailleur sont rassemblés au sein d'**une même section** pour l'ensemble des baux, tout comme les droits et obligations du preneur.
- Extension à tous les immeubles de l'application des **normes minimales de salubrité, sécurité et habitabilité**.
- Une disposition règle les conséquences du **décès du preneur**.
- Interdiction de la **sous-location/cession de bail** sans l'accord préalable du bailleur.
- Obligation de réaliser un **état des lieux** d'entrée, mentions minimales prévues, pour l'ensemble des baux.
- La **durée et la fin** de bail.

2. Le bail d'habitation principale

Ceci concerne les biens dans lesquels le preneur établira sa résidence principale.

- 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 **biens meubles** pour tenir compte des nouvelles formes d'habitat.
- Possibilité pour le **preneur** de **résiliation anticipée** d'un bail de courte durée.
- Possibilité de **prolonger deux fois** le bail, sans toutefois dépasser la durée actuellement prévue de 3 ans pour les baux de courte durée.
- Possibilité pour le **bailleur** de **résiliation anticipée** d'un bail de courte durée après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois.
- La possibilité d'**indexer le bail** est conditionnée à l'enregistrement de ce dernier.

3. Le régime spécifique de la colocation

- La **solidarité** entre colocataires au regard du bailleur est imposée.

- Si un seul colocataire veut rompre le bail, il doit proposer un **remplaçant**.
- Possibilité pour le 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.

4. Le régime spécifique pour le bail étudiant

- L'étudiant devra **prouver sa qualité d'étudiant** dans certaines formes et délais, sinon il tombera dans le régime du bail classique.
- En cours d'année, un **préavis** ne pourra plus être donné à partir du 15 mars.
- Dans le cas de **circonstances particulières**, l'étudiant pourra rompre le bail sans indemnités, moyennant un préavis de deux mois. Ces circonstances sont:
- L'irrecevabilité de l'inscription, refus d'inscription ou abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement;
- La cession de bail avec accord du bailleur;
- Le décès d'un parent ou d'un autre responsable qui pourvoit à l'entretien de l'étudiant.

Source: MonArgent

Découvrez notre nouveau Manager Immo