15 mars 2018
Décret relatif au bail d'habitation

Modifié par :
- le Décret du 2 mai 2019; (1er doc)
- le Décret du 2 mai 2019; (2e doc)
- le Décret du 19 octobre 2022;
- le Décret du 19 mai 2023;
- le Décret du 25 avril 2024;
- le Décret du 29 avril 2024;
- le Décret du 10 janvier 2024.

Arrêt n°23/2020 du 13 février 2020: la Cour Constitutionnelle valide les articles 6, 21, 62, §1er, et 66 du décret.

Session 2017-2018.
Documents du Parlement wallon, 985 (2016-2017) Nos 1 à 20.
Compte rendu intégral, séance plénière du 14 mars 2018.
Discussion.
Vote.

Le Parlement wallon a adopté et Nous, Gouvernement wallon, sanctionnons ce qui suit:

Chapitre Ier
Champ d'application et définitions

Art. 1er.

Le présent décret règle une matière visée à l'article 6, 1er, 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 (logement ou une habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci,- Décret du 02/05/2019) à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme *(et des initiatives d'habitations protégées visées à l'article 538/30, 1°, du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé - AGW du 10 janvier 2024, art.293)* ;

2° bail de colocation: 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 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 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;

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;

Wallex - Le droit en Wallonie

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; - Décret du 19 mai 2023, art.1er)

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 II
Dispositions générales relatives aux baux d'habitation

Section 1
Eléments essentiels du contrat de bail

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 3.

1er. Tout bail est établi par un écrit.

Cet écrit contient à tout le moins:

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

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

b) pour les personnes morales, leur dénomination sociale et leur numéro d'entreprise visé à l'article 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 et la nature des charges communes éventuelles;

8° le montant et la nature 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 forfaitaire, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée;

11° la mention de l'existence de compteurs individuels ou collectifs.

12° la date du dernier certificat PEB lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

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. Le Gouvernement rédige une annexe pour chaque type de baux, contenant une explication synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives aux éléments suivants:

– les dispositions en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative;

– les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement;

– la durée du bail;

– les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges;

– les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant;

– les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige. Cette annexe est obligatoirement jointe au contrat de bail.

3. 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 1er et requérir si besoin que le jugement vaille bail écrit.

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

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

5. Les paragraphes 1er et 3 sont impératifs.

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.

1er. Sans préjudice des articles 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 et la nature des charges communes éventuelles;

4° le montant et la nature 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 1er 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés aux 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 du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales.

Section 3
Droits et obligations du bailleur

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

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à 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.

*(NDLR: par son arrêt n°**23/2020**, la Cour Constitutionnelle a considéré que les informations listées à l'art. 6 n'étaient pas excessives)*

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

Le Gouvernement arrête une liste non limitative des réparations locatives.

Art. 9.

1er.(Sauf dans l'hypothèse 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 de l'habitation durable.- Décret du 02 /05/2019)

2. Si l'habitation louée ne répond pas aux exigences élémentaires visées au paragraphe 1er, 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.
Le preneur est tenu des réparations locatives ou de menu entretien. On entend par réparations locatives ou de menu entretien les réparations de minimes 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

1er. 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 1er 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. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant 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 défaut du preneur de garnir le bien d'habitation de meubles en suffisance, constitue une cause de résolution fautive du bail, 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 économiseurs 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 économiseurs 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.

*(NDLR: par son arrêt n°**23/2020**, la Cour Constitutionnelle a validé cette disposition)*

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

§ 1er. 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.

L'ensemble des documents établissant ces dépenses, reprenant les rubriques et les calculs détaillés (formules, quotités...), 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 1er sont nulles.

Art. 25.

§ 1er. 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 envoi recommandé.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq 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 1er sont nulles.

Art. 25/1.

(Art. 25/1. Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers, quelle que soit la qualification donnée par ce dernier à ces frais, relatifs à la location d'un bien d'habitation, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention. La présente disposition est impérative. - AGW du 29 avril 2024, art.1)

Section 6
Indexation

Art. 26.

§1er. 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Section 7
État des lieux

Art. 27.

(§ 1er. Les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé contradictoire. En cas de désignation conjointe d'un expert, l'état des lieux s'établit à frais communs et à part égale. En cas de désignation d'un expert par une seule partie, celle-ci en assume les frais. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les lieux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit et est également soumis à enregistrement.
Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.
En cas de désignation d'un expert commun, celui-ci est mandaté, soit par une clause écrite du bail, soit par les deux parties d'un commun accord.
A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite dans les quinze 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. - AGW du 29 avril 2024, art.1)

§ 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 4 *bis* 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.

À défaut d'accord, la procédure prévue au paragraphe 1er 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;

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

À 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 paragraphes 1er et 3 sont impératifs.

Art. 28.

1er. 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Section 8
Modalités d'exécution et de fin de bail

Art. 29.

Sans préjudice de l'article 39, 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 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.

Art. 31 .

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 32.

Si à l'expiration du bail 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. 33.

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

Art. 34.

Sauf stipulation contraire, dans le cas de l'article 32, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit.

Art. 35.
Le contrat de louage se résilie par la perte de la chose louée et est résolu par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Art. 36.
Le contrat de louage n'est point résilié par la mort du bailleur.

Art. 37.
La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Art. 38.
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. 39.
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. 40.
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. 41.
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. 42.
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. 43.
Les preneurs ne peuvent être expulsés tant qu'ils n'ont pas reçus les dommages et intérêts prévus à l'article 41, soit du bailleur ou, à défaut, du nouvel acquéreur.

Art. 44.
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. 45.
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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Section 10
Décès du preneur

Art. 46.

1er. Sans préjudice de l'article 55, 8, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur sans préavis ni indemnité.

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 1er, 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 repris par la personne visée à l'alinéa 1er dans les mêmes conditions que celles qui préexistaient au décès du preneur.

3. Si l'habitation est inoccupée, vide de tout bien au décès du preneur, le bailleur peut le fait faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. Dans cette hypothèse, par dérogation au 1er, le bail est résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée et toujours garnie des biens du preneur décédé, le bailleur le fait constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. L'huissier réalise un inventaire des biens présents dans l'habitation. À l'issue du délai visé au 1 er, le bailleur en dispose en bon père de famille à charge des ayants droit du preneur décédé.

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

Section 11
Sous-location

Art. 47.

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 une fondation d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, 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, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous louer le bien à cette fin. Le bailleur est informé dès la signature du contrat.

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.

Sans préjudice de l'alinéa 4, 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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

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 payements faits par anticipation.

Les payements 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.
Sans préjudice de l'article 46, 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.

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

Section 13
Du bail à rénovation

Art. 50.
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, 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.

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

Section 14
Baux des biens des mineurs

Art. 51.
L'article 595 du Code civil, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs.

Section 15
« Résolution des conflits » *(D. du 02/05/2019, art. 15)*

Art. 51/1.

Wallex - Le droit en Wallonie

"§ 1er - Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant à des processus de règlements alternatifs tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.
§ 2 - Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.
Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite" (Décret du 02 /05/2019, art 16)

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

Section 1
Champ d'application

Art. 52.

1er. 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 alinéas 1er et 3, conclue conformément à l'article 58 du présent chapitre, 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 47, alinéa 3, dans les limites prévues à l'article 60, 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.

6. Dans le cadre du présent chapitre, les articles 7, 8, 9, 10 et 15 sont impératifs.

Section 2
Obligation d'enregistrement du contrat de bail

Art. 53.

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. 54.

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

Wallex - Le droit en Wallonie

visée contractuellement, ou en vertu du présent décret, à la charge du preneur ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur dans les formes prévues à l'article 30, du présent décret, soit demeurée sans effet pendant un mois.

Section 3
Durée du bail

Art. 55.

1er. Tout bail visé à l'article 52 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.

À 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. À 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. À 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.

À 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

À 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. À 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 paragraphes 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 paragraphes 1er 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. 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.

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 qu'après la première année de location, et aux conditions prévues au paragraphe 2, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

À défaut 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 est entré en vigueur. Il est dès lors régi par les paragraphes 1er 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, sans préjudice de l'application des articles 57 et 58.

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

Ce bail est régi par les dispositions des paragraphes 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.

À 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

L'indemnité due en application du paragraphe 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 paragraphe 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 paragraphes 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.

*(NDLR: par son arrêt n°**23/2020**, la Cour Constitutionnelle valide l'indemnisation prévue lorsque le bailleur met fin au bail de manière illégale sur base de l'article 55, §§ 2 ou 3).*

Section 4
Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Art. 56.
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 envoi recommandé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

À 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, 4.

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

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

Section 5
Indexation

Art. 57.

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 immeuble, 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.
((...) - Décret 21/06/2019)

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 immeuble, 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Section 6
Révision du loyer et des charges

Art. 58.

1er. Sans préjudice de l'article 50, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

À 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 1er.

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 55, 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 1er.

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 la base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

Section 7
Précompte immobilier

Art. 59.

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

Section 8
Sous location

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 60.

1er. 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.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le présent chapitre, sous réserve des alinéas 4 à 7 de l'article 47.

2. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 47, alinéa 3 du présent décret, pour les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 4 à 7 de l'article 47 sont applicables à cette sous-location.

Art. 61.

La prorogation du bail d'habitation pour circonstances exceptionnelles visée à l'article 56 est interdite dans les situations visées à l'article 47, alinéas 6 et 7.

Section 9
Garantie

Art. 62.

1er. 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 deux mois de loyer - Décret du 19 mai 2023, art.2)*.

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, *(les - Décret du19 mai 2023, art.2)* intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert un 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, *(l'institution - Décret du 19 mai 2023, art.2)* 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 du 25 avril 2014 'relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. Le livre VII, titre IV, chapitre Ier, du Code de droit économique 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, *((...) - Décret du 19 mai 2023, art.2)* 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

*(NDLR: par son arrêt n°**23/2020**, la Cour Constitutionnelle a validé la différence de traitement établie par l'art. 62, §1er, rappelant par ailleurs que cette différence de traitement existait déjà dans la législation fédérale jugée constitutionnelle par l'arrêt 93/2008**).***

2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au paragraphe 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 paragraphe 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 principal 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. 63.
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 55, 2 à 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
Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

Art. 64.
((...) - AGW du 29 avril 2024, art.3)

Chapitre IV
Dispositions particulières relatives au bail de colocation

Art. 65.
Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, les articles 56, 58, 3, 59 et 63 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. 66.
Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail.
*(NDLR: par son arrêt n°**23/2020**, la Cour Constitutionnelle a validé cette disposition)*

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 67.
Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail, le congé doit être signé par chacun d'entre eux.

Art. 68.
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 1er, 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.

À défaut d'agrément, le colocataire visé à l'alinéa 1er 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. 69.
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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 70.
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. 71.
Lorsque la moitié au moins 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 et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

Art. 72.
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 à tout le moins:

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. 73.

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

Art. 74.
Les dispositions contenues aux articles 65 à 73 du présent décret sont impératives.

Art. 75.
Le Gouvernement arrête un modèle-type indicatif de pacte de colocation.

Chapitre V
Dispositions particulières relatives au bail étudiant

Art. 76.
Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, les articles 58, 3, et 63 du présent décret s'appliquent au bail étudiant.

Art. 77.
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 55 et 60.

(Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale de l'étudiant 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. - Décret du 19 mai 2023, art.3)

Art. 78.
Le Gouvernement peut créer et fixer les conditions et les modalités d'octroi d'un label « logement étudiant de qualité ».

Art. 79.
1er. Lors de la signature du bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 80, l'étudiant communique au bailleur 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 - Décret du 19 mai 2023, art.4)* ou, à défaut, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande.

((...) - Décret du 19 mai 2023, art.4)

2. Au plus tard dans les *(six - Décret du 19 mai 2023, art.4)* mois de son entrée dans les lieux loués ou dans les *(six - Décret du 19 mai 2023, art.4)* mois qui suivent la prorogation du bail prévue à l'article 80, 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 1er, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, sur demande motivée, peut solliciter auprès du bailleur une prorogation de ce délai pour *(une durée de deux mois - Décret du 19 mai 2023, art.4)*.

((...) - Décret du 19 mai 2023, art.4)

Art. 80.
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 de plein droit à l'expiration du terme convenu.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à un an, il prend fin de plein droit à l'expiration du terme convenu.

Au terme de la durée initiale, si 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 est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial. - Décret du 19 mai 2023, art.5)

Art. 81.

1er. Le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'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, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas 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, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée. L'alinéa 2 du paragraphe 1er 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. 82.

1er. 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, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant amené à être éloigné, 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. L'étudiant apporte la preuve qu'il 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.

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, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Lorsque l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas 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 preneur répondent seuls vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Art. 82/1.
(Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 20 du présent décret, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, donne pour assurer le respect de ses obligations, une garantie locative, celle-ci ne peut pas excéder un montant équivalent à deux mois de loyer. - Décret du 19 mai 2023, art.6)

Art. 83.
Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 84.
Sauf si elles en disposent autrement, les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Chapitre VI
Du bail glissant

Art. 85.
1er. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 1, 38° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant, ci-après dénommée « personne morale » ainsi qu'un modèle de bail glissant type.

2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre contient, outre les mentions figurant à l'article 3:

1° l'identité du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué;

2° les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1er afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale preneuse initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.

Art. 86.
1er. Une personne morale peut, avec l'accord exprès du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne dont elle est responsable du suivi.

2. La personne morale assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un preneur principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le preneur principal et direct du bailleur. La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 87 et 88.

Par dérogation à l'article 49, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale. Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis sont atteints.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 87.

1er. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 86, 1er, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

2. Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire, pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale preneuse du bail principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire. Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le preneur direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé.

Art. 88.

1er. Les personnes morales effectuent un suivi social régulier du sous-locataire tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Préalablement aux échéances prévues à l'article 88, 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les personnes morales peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints.

Chapitre VII
Grille indicative des loyers

Art. 89.

1er. Le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers à laquelle peuvent recourir les parties.

2. Les loyers indicatifs sont fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement.

Ces catégories d'habitation sont déterminées en fonction des caractéristiques relatives au type d'habitat, au nombre de pièces principales, à leurs attributs au sens de l'article 1er, 19° à 22° *bis* du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et à l'année de construction ou de grosses rénovations.

Les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

Les loyers indicatifs tiennent également compte des caractéristiques de confort lorsque celles-ci sont déterminantes statistiquement à partir des niveaux de loyers constatés sur le marché locatif.

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

3. La grille indicative des loyers est adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitations mis en location sur l'ensemble de la Wallonie.

Sont exclus de l'échantillon:

– les logements d'utilité publique;

– les habitations atypiques ou dites insolites par rapport au parc immobilier résidentiel;

– les habitations disposant d'un bail de colocation en vertu du chapitre 4 du présent décret;

– les habitations disposant d'un bail étudiant en vertu du chapitre 5 du présent décret;

Wallex - Le droit en Wallonie

– les habitations dont la durée effective d'occupation dans les lieux loués par les preneurs est supérieure à neuf ans.

Au regard des usages et des bonnes pratiques qui s'appliquent en matière statistique, le Gouvernement valide les prescriptions méthodologiques concernant la définition des objectifs de la collecte de données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données.

4. Le Gouvernement met la grille indicative des loyers à disposition du public. Il en arrête les règles de publication telles que les explications pédagogiques sur son utilisation, son champ d'application, les informations sur le calcul d'éventuelles majorations ou minorations du loyer.

Art. 89/1.

(§ 1er. Le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers du logement étudiant à laquelle peuvent recourir les parties dans le cadre d'un bail étudiant prévu à l'article 2, 5°.
§ 2. Les loyers indicatifs sont fixés par catégorie de logement étudiant et par commune, ou ensemble de communes, concentrant une part du parc de logements étudiants mis en location en Région wallonne, supérieure ou égale au seuil fixé par le Gouvernement.
Ces catégories de logement dont la fonction est d'héberger un ou plusieurs étudiants sont déterminées en fonction des éléments suivants :
1° le type de bâtiment ou d'habitat;
2° l'époque de construction;
3° la performance énergétique;
4° le niveau de partage des locaux sanitaires et de la pièce où s'exerce la fonction affectée à la cuisine.
Les loyers indicatifs tiennent également compte d'une liste limitative de caractéristiques intrinsèques ou extrinsèques de confort ou d'équipement répondant aux standards minimaux d'un logement destiné aux étudiants dont le Gouvernement en arrête la liste.
Le Gouvernement fixe les modalités particulières de calcul des loyers indicatifs.
Le Gouvernement prévoit que les loyers indicatifs peuvent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Les logements étudiants présentant des éléments, à caractère non essentiel, à un haut niveau de confort ou d'équipements et/ou un haut niveau de prestations complémentaires sont exclus du calcul des loyers indicatifs.
§ 3. La grille indicative des loyers du logement étudiant est adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif de logements étudiants mis en location sur l'ensemble de la Région wallonne.
L'échantillon représentatif est limité aux logements étudiants suivants :
1° les kots situés dans des logements unifamiliaux subdivisés;
2° les logements en résidences étudiantes gérées par un établissement de l'enseignement supérieur reconnu par la Communauté française;
3° les logements en résidences étudiantes gérées par une personne physique ou morale de droit privé;
4° les logements d'utilité publique étudiants;
5° les chambres étudiantes chez l'habitant.
Le Gouvernement valide les prescriptions méthodologiques concernant la définition des objectifs de la collecte de données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données. Les prescriptions méthodologiques respectent les usages et les bonnes pratiques en matière statistique.
§ 4. Le Gouvernement publie la grille indicative des loyers du logement étudiant. Il en arrête les règles de publication, y compris :
1° les explications pédagogiques sur :
a) son utilisation;
b) son champ d'application;
c) ses modalités d'actualisation;
2° les informations sur le calcul d'éventuelles majorations ou minorations du loyer. - AGW du 25 avril 2024, art.1)

Chapitre VIII
Disposition modificative

Art. 90.

Wallex - Le droit en Wallonie

1er. Dans l'article 1344 *ter* , 1er, du Code judiciaire, les mots « à la section II » sont remplacés par les mots « au Chapitre 3 du décret relatif au bail d'habitation ».

2. Dans les articles 1er, 38°, 85 et 94 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les mots « Code civil » sont chaque fois remplacés par les mots « Décret relatif au bail d'habitation ».

Chapitre IX
Disposition transitoire

Art. 91.
A l'exception des articles 3, 17, § 2, 55, § 6, et des chapitres IV et V qui ne sont applicables qu'aux baux conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret, les dispositions du décret s'appliquent aux contrats conclus avant son entrée en vigueur.

(Pour les baux en cours du 1er avril 2016], la formule d'indexation des loyers est jusqu'à leur prochaine date anniversaire qui suit la date du 31 mars 2018: loyer de base multiplié par l'indice à la date anniversaire précédent et divisé par l'indice de départ.- Décret du 21/06/2018 et 02/05/2019)

Chapitre X
Disposition abrogatoire

Art. 92.
1er. 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.

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

3. Dans le libellé du Chapitre VII du Titre II du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les mots « Du bail glissant et de l'habitat solidaire » sont remplacés par les mots « De l'habitat solidaire ».

L'article 85 *septies* est abrogé.

Chapitre XI
Habilitation du Gouvernement en vue d'une codification

Art. 93.
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.

À cette fin, le Gouvernement peut:

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

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

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

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

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

Wallex - Le droit en Wallonie

Chapitre XII
Disposition finale

Art. 94.
Le présent décret entre en vigueur en date du 1er septembre 2018.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au Moniteur belge .
Namur, le 15 mars 2018.

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre de l'Action sociale, de la Santé, de l'Égalité des chances, de la Fonction publique et de la Simplification administrative,

A. GREOLI

Le Ministre de l'Économie, de l'Industrie, de la Recherche, de l'Innovation, du Numérique, de l'Emploi et de la Formation,

P.-Y. JEHOLET

Le Ministre de l'Environnement, de la Transition écologique, de l'Aménagement du Territoire, des Travaux publics, de la Mobilité, des Transports, du Bien-être animal et des Zonings,

C. DI ANTONIO

Le Ministre du budget, des Finances, de l'Énergie, du Climat et des Aéroports,

J.-L. CRUCKE

Le Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité, du Tourisme, du Patrimoine et délégué à la Grande Région,

Wallex - Le droit en Wallonie

R. COLLIN

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Wallex - Le droit en Wallonie