

TABLEAU COMPARATIF (non exhaustif) DU BAIL EN FONCTION DES REGIONS : PRINCIPALES NOUVEAUTES

Le présent tableau n'a pas vocation ni la prétention d'avoir un caractère exhaustif ni définitif, il constitue un premier outil récapitulatif et comparatif de ce qui a été, est et sera. La régionalisation du bail a amené à une fragmentation d'une matière déjà complexe, fragmentation qui ne simplifiera pas la situation des intervenants du domaine.

	REGION BRUXELLOISE (depuis le 01.01.2018)	REGION WALLONNE (depuis le 01.09.2018)	AVANT AU FEDERAL	EN REGION FLAMANDE (depuis 01.01.2019)
Bail d'habitation (droit commun) – dispositions communes à tous les baux				
Annonce de mise en location – mentions imposées	la description du logement ; le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ; l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ; l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;	le montant du loyer hors charges; le caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles; le montant et la nature des charges communes éventuelles; le montant et la nature des charges privatives si <u>celles-ci ont un caractère forfaitaire</u> . Le PEB <u>À défaut</u> : amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros	la mise en location d'un bien doit être accompagnée, dans "toute communication publique ou officielle" (affichage sur la fenêtre, annonce dans un journal ou sur internet, etc.), de la mention "du loyer demandé et des charges communes" <u>à défaut</u> : amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros	Une amende de 350 euros pourra être infligée en cas d'annonce immobilière ne mentionnant pas le loyer à payer, les frais et les charges

	<p>le certificat de performance énergétique ; le mode de gestion de l'immeuble. <u>À défaut</u> : amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros</p>			
<p>Informations qui peuvent être demandées au candidat locataire</p>	<p>En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :</p> <p>1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ; 2° un moyen de communication avec le candidat preneur ; 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ; 4° le nombre de personnes qui composent le ménage ; 5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation</p> <p>§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement. ».</p>	<p>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.</p> <p>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</p> <p>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;</p>	<p>Aucune précision réglementaire</p>	<p>Selon le législateur flamand, un bailleur ne pourra demander à un candidat preneur que les documents qui sont nécessaires pour vérifier si le candidat preneur pourra satisfaire à ses obligations contractuelles. Le bailleur pourra dorénavant réclamer au preneur un document confirmant son identité et son domicile et attestant ses revenus. Le bailleur ne pourra en revanche pas exiger du preneur qu'il produise des documents relatifs à son état de santé ou à ses antécédents judiciaires.</p>

		<p>7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat preneur;</p> <p>8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.</p> <p>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.</p> <p>Cet article est d'ordre public.</p>		
Etat(s) de lieux	<p>Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de sous-location.</p> <p>Conformément à l'article 1730, § 1er, du Code civil, les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé, dans le mois de la prise d'effet du bail, contradictoirement et à frais communs, en ce compris en cas de sous-location. Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que</p>	<p>Le preneur et le bailleur sont tenus de rédiger contradictoirement (donc en présence des deux parties), un état des lieux détaillé. Celui-ci doit obligatoirement être dressé soit au cours de la période où les locaux sont encore inoccupés, soit <u>au cours du premier mois d'occupation</u>.</p> <p>Si aucune suite n'est donnée à la demande du preneur ou du bailleur de dresser cet état, l'autre partie peut demander au juge de paix de désigner un expert pour y procéder, <u>dans les 15 jours</u></p>	<p>Articles 1730 et 1731 du code civil – Pas de délai pour la réalisation d'un état des lieux de sortie</p>	<p>Obligatoire, détaillé contradictoirement et à frais communs. Il est établi soit durant la période où les locaux sont inoccupés, soit durant le premier mois d'occupation du bien.</p> <p>Précision : Obligation de livraison et état du bien au commencement (article 12 du décret): Le bailleur doit, au début du contrat de location, livrer le bien en bon état</p>

	<p>les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.</p> <p>§ 2. Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.</p> <p>§ 3. Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.</p> <p>Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.</p> <p>A défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi 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.</p>	<p>de l'expiration du délai d'un mois.</p> <p>Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation.</p> <p>L'état des lieux de sortie est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.</p> <p>A défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi avant la date de remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux</p>		<p>d'entretien. Le bien doit répondre aux exigences élémentaires de l'article 5 du code flamand du logement. Les exigences fédérales en matière de qualité de vie sont donc abolies. La nouveauté est qu'un certificat de conformité datant de moins de 3 mois doit être présent au début du contrat de location. Il s'agit d'une présomption (réfragable) que la maison répondait aux normes au début du contrat de bail. Si cette obligation n'a pas été respectée, la sanction est la nullité.</p>
<p>Forme du bail</p>	<p>Les baux d'habitation doivent en principe être établis dans un écrit signé par les deux parties. Celui-ci doit contenir les mentions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'identité complète des parties • la date de début du bail ; • la désignation de tous les locaux et parties d'immeubles loués ; 	<p>Les baux d'habitation doivent en principe être établis dans un écrit signé par les deux parties. Celui-ci doit, de manière non exhaustive, contenir les mentions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'identité complète des parties ; • la date de début du bail ; • la désignation de tous les locaux et parties d'immeubles loués ; 	<p>---</p>	<p>Le nouveau décret flamand a étendu le contenu des informations à indiquer obligatoirement dans le contrat de bail aux éléments suivants : (i) le numéro de registre national du preneur pour les personnes</p>

	<ul style="list-style-type: none"> le montant du loyer (hors charges privatives et communes) ; la liste et le montant des charges privatives et/ou communes, ainsi que leur base de calcul, à savoir des frais réels (avec une éventuelle provision) ou des frais forfaitaires (présumés couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi qu'éventuellement, le nombre de quotités dans la copropriété s'il y en a une ; l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité. Le PEB <p>En outre, il faut que le contrat soit rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties et que chaque exemplaire mentionne le nombre d'originaux qui ont été rédigés et signés. Un exemplaire original sera remis à chaque partie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> le montant du loyer (hors charges privatives et communes) ; la liste et le montant des charges privatives et/ou communes, ainsi que leur base de calcul, à savoir des frais réels (avec une éventuelle provision) ou des frais forfaitaires (présumés couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul; l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité. <p>Sans oublier... le PEB</p> <p>En outre, il faut que le contrat soit rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties et que chaque exemplaire mentionne le nombre d'originaux qui ont été rédigés et signés. Un exemplaire original sera remis à chaque partie.</p>		<p>physiques ou le lieu du siège social pour les personnes morales, (ii) la durée exacte du bail, (iii) la répartition des frais et charges (réglée forfaitairement ou par le biais d'une avance mensuelle faisant l'objet d'un décompte par la suite).</p>
Réparations locatives	Concernant les réparations locatives, le Gouvernement a établi une liste, non-limitative, des « réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur » qui est	le Gouvernement a établi une liste, non-limitative, des «réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou à charge du bailleur»	le Code civil prévoit bien que "toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives" sont à charge du bailleur (1720 al. 2) +	Article 25 du décret : Le bailleur a une obligation d'entretien et de réparation pour les réparations requises par la vétusté ou la force

	impérative ; on ne peut y déroger (arrêté du 23 novembre 2017, M.B. du 8 décembre 2017).		Caractère impératif conféré à la répartition des réparations locatives	majeure. Le locataire, par contre, est responsable des petites réparations ou des réparations dues à une mauvaise utilisation ou à un manque d'entretien comme bon père de famille. Dans la pratique, l'obligation d'entretien et de réparation a souvent donné lieu à des discussions entre le locataire et le bailleur, car il est impossible d'interpréter ce que l'on entend par « petite réparation ». Pour y mettre fin, le gouvernement flamand a dressé une liste de ces petites réparations
Le loyer	En principe, le loyer est fixé librement par les parties. Le Gouvernement a mis à disposition, une grille indicative des loyers à laquelle pourront se référer les parties afin de s'informer aisément des loyers pratiqués dans la Région bruxelloise.	En principe, le loyer est fixé librement par les parties. Le Gouvernement a mis à disposition, une grille indicative des loyers à laquelle pourront se référer les parties afin de s'informer aisément des loyers pratiqués dans la Région	Liberté contractuelle sans grille indicative	Liberté contractuelle sans grille indicative Précision : Révision du loyer : Une révision ordinaire du loyer peut se faire à l'amiable ou via le juge de paix. Une

	Cette grille n'est cependant pas obligatoire.	wallonne. Cette grille n'est cependant pas obligatoire.		nouveauté est que le loyer peut désormais être révisé pour les investissements économiseurs d'énergie. Cette révision peut se faire à l'amiable ou par l'intermédiaire du juge de paix à tout moment si la valeur locative a augmenté de 10% en raison d'investissements économiseurs d'énergie. On ne peut pas tenir compte des investissements économiseurs d'énergie obligatoires comme l'isolation du toit ou le double vitrage.
Les charges	À tout moment, chacune des parties peut demander au juge 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. Le juge décide la conversion si elle est possible.	À tout moment, chacune des parties peut demander au juge 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. Le juge décide la conversion si elle est possible.	Cette action n'existait pas comme telle	À tout moment, chacune des parties peut demander au juge 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. Le juge

				<p>décide la conversion si elle est possible.</p> <p>Précision : L'assurance incendie et dégâts des eaux est obligatoire pour le locataire et le bailleur. À l'avenir, le locataire doit s'assurer, en plus de l'assurance incendie, également pour les dégâts des eaux.</p>
Décès du locataire	Résiliation de plein droit 2 mois après le décès du locataire	Résiliation de plein droit 3 mois après le décès du locataire	Le bail ne prend pas fin : article 1742 du code civil	<p>Le contrat de bail n'est pas résilié en cas de décès du bailleur. Si le dernier locataire décède, le contrat de bail est résilié de plein droit à la fin du deuxième mois suivant le décès du dernier locataire, sauf si, dans ce délai, ses héritiers déclarent vouloir poursuivre le contrat. Lorsqu'il est mis fin de plein droit au contrat de bail, une indemnité d'un mois de loyer est due au bailleur. En ce qui</p>

				concerne la location d'un logement pour étudiant, le contrat de bail est résilié de plein droit par le décès du locataire le premier jour du mois suivant le décès.
BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE (nouveautés uniquement)				
Enregistrement	Si le bail n'est pas enregistré, le locataire peut quitter les lieux sans préavis ni indemnités à la condition d'avoir mis le bailleur en demeure de le faire et que cette mise en demeure n'ait pas été suivie d'effet après un mois	Si le bail n'est pas enregistré, le locataire peut quitter les lieux sans préavis ni indemnités à la condition d'avoir mis le bailleur en demeure de le faire et que cette mise en demeure n'ait pas été suivie d'effet après un mois + <u>Pas d'indexation du loyer tant que le bail n'est pas enregistré</u>	Si le bail n'est pas enregistré, le locataire peut quitter les lieux sans préavis ni indemnités pour autant qu'il s'agisse d'un bail de longue durée	un preneur peut résilier sans préavis ni indemnité tant que le contrat de bail n'a pas été enregistré par le bailleur. Le législateur flamand a conservé cette règle. En l'absence d'enregistrement, le preneur informe le bailleur de la résiliation qui prend effet le premier jour du mois qui suit le mois de la résiliation.
DUREE(S) DU BAIL & FACULTES DE RESILIATION ANTICIPEE	La durée de principe est de neuf ans Un bail d'une durée inférieure (courte durée) est bien évidemment possible et c'est ici que résident quelques nouveautés :	La durée de principe est de 9 ans. Un bail d'une durée inférieure (courte durée) est bien évidemment possible et c'est ici	La durée de principe est de 9 ans. Un bail d'une durée inférieure (courte durée jusqu'à maximum 3 ans) est bien évidemment.	Si la durée des baux (neuf ans, courte durée, longue durée ou bail à vie) n'a pas été modifiée par le nouveau décret,

	<p>Les parties peuvent conclure un bail d'une durée inférieure ou égale à trois ans. Ce bail de courte durée peut être prorogé une ou plusieurs fois (ce qui est nouveau). Cette prorogation doit avoir lieu par écrit, soit dans le bail, soit dans un document postérieur (une lettre signée par les deux parties, un avenant...), sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. En cas de prorogation, les conditions du bail (et notamment le loyer) ne peuvent être différentes de celles du bail initial (sauf l'indexation). Autre nouveauté, si le bail est conclu pour une durée inférieure à six mois, il prendra fin à l'expiration de cette durée, sans qu'un congé ne doive ainsi être notifié au préalable. À noter : ce bail ne peut être résilié anticipativement.</p> <p>Le bail de courte durée d'une durée supérieure à 6 mois prend fin moyennant un congé du bailleur ou du preneur au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue dans le bail. Dans ce cas, aucune indemnité n'est due.</p> <p>Nouveauté : Le preneur peut résilier le bail à tout moment, moyennant un préavis de</p>	<p>que résident quelques nouveautés :</p> <p>Les parties peuvent conclure un bail d'une durée inférieure ou égale à trois ans. Ce bail de courte durée peut être prorogé une ou deux fois (ce qui est nouveau). Cette prorogation doit avoir lieu par écrit, soit dans le bail, soit dans un document postérieur (une lettre signée par les deux parties, un avenant...), sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. En cas de prorogation, les conditions du bail (et notamment le loyer) ne peuvent être différentes de celles du bail initial (sauf l'indexation).</p> <p>Le bail de courte durée prend fin moyennant un congé du bailleur ou du preneur au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue dans le bail. Dans ce cas, aucune indemnité n'est due.</p> <p>Nouveauté : Le preneur peut résilier le bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.</p>	<p>Les parties peuvent conclure un bail d'une durée inférieure ou égale à trois ans. Ce bail de courte durée peut être prorogé une fois. Cette prorogation doit avoir lieu par écrit dans un document postérieur (une lettre signée par les deux parties, un avenant...), sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. En cas de prorogation, les conditions du bail (et notamment le loyer) ne peuvent être différentes de celles du bail initial (sauf l'indexation). Pas de facultés de résiliation anticipée...</p>	<p>plusieurs modifications ont cependant été opérées en matière de résiliation anticipée. En ce qui concerne les baux de neuf ans : (i) après l'expiration du premier triennat, le bailleur pourra désormais résilier le bail à tout moment s'il souhaite effectuer des travaux de rénovation dans les surfaces louées, (ii) le bailleur ne pourra résilier le bail au cours du premier triennat que s'il souhaite occuper personnellement les surfaces louées (et non plus s'il souhaite faire occuper celles-ci par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré).</p>
--	---	--	---	---

	<p>trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.</p> <p>Le bailleur peut quant à lui mettre fin anticipativement au bail, mais seulement après la première année de location et uniquement pour occuper le bien personnellement ou le faire occuper par (i) son conjoint ; (ii) ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs, et ceux de son conjoint ; (iii) ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ; (iv) ses frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces, et ceux de son conjoint.</p> <p>Le bailleur devra en ce cas notifier au preneur un préavis de trois mois et lui verser une indemnité équivalente à un mois de loyer.</p> <p>Les autres possibilités de résiliation du bail (pour travaux ou sans motifs) ne sont pas applicables aux baux de courte durée.</p> <p>L'ordonnance s'applique aux baux en cours au 01.</p> <p>01.2018 (baux de courte durée)</p>	<p>Le bailleur peut quant à lui mettre fin anticipativement au bail, mais seulement après la première année de location et uniquement pour occuper le bien personnellement ou le faire occuper par (i) son conjoint ; (ii) ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs, et ceux de son conjoint ; (iii) ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ; (iv) ses frères et sœurs, oncles et tantes, neveux et nièces, et ceux de son conjoint.</p> <p>Le bailleur devra en ce cas notifier au preneur un préavis de trois mois et lui verser une indemnité équivalente à un mois de loyer.</p> <p>Les autres possibilités de résiliation du bail (pour travaux ou sans motifs) ne sont pas applicables aux baux de courte durée.</p> <p>Le décret ne s'applique qu'aux baux conclus ou renouvelés après le 01.09.2018 (baux de courte durée)</p>		<p>En ce qui concerne les baux de courte durée (maximum trois ans) : le preneur pourra désormais résilier le bail de courte durée anticipativement moyennant notification d'un préavis de trois mois et paiement d'une indemnité au bailleur (d'un montant s'élevant à un mois et demi, un mois ou un demi mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, deuxième ou troisième année).</p>
--	--	---	--	---

En cas de vente du bien loué	le bailleur a l' obligation de prévenir le locataire avant la publicité	Le bailleur n'a pas d'obligation de prévenir le locataire	Le bailleur n'a pas d'obligation de prévenir le locataire	Le bailleur n'a pas d'obligation de prévenir le locataire
Garantie locative	Deux mois de loyer ou trois mois via garantie bancaire	Deux mois de loyer ou trois mois via garantie bancaire	Deux mois de loyer ou trois mois via garantie bancaire	La garantie locative est égale à 3 mois de loyer (au lieu de deux mois). Le locataire choisit le mode d'exécution de l'obligation de garantie : via un compte individualisé auprès d'un établissement financier, via une sûreté réelle auprès d'un établissement financier, ou via une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et un établissement financier. Le Gouvernement flamand établit un formulaire par lequel les institutions financières confirment aux bailleurs que la garantie locative a été accordée, quelle que soit la manière dont cette garantie a été fournie.

litiges	La clause d'arbitrage convenue avant la naissance du litige est réputée non écrite. C'est une nouveauté. En revanche, lorsque le différend est né, les parties peuvent décider de recourir à l'arbitrage.	---	----	----
Annexes	L' "annexe explicative en application de l'article 218, § 5 du Code bruxellois du Logement" paru au MB le 8 juin 2018 doit être jointe et enregistrée avec les baux d'habitation signés	Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation	Les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (Moniteur belge du 21 août 1997) et du 4 mai 2007	L'obligation de joindre une annexe de vulgarisation au bail, telle qu'elle est prévue actuellement dans la loi fédérale sur la location de logements, est supprimée.
COLOCATION (la colocation est un aménagement des relations entre colocataires dans le cadre soit d'un bail de droit commun, soit d'un bail de résidence principale)				
Caractéristiques et résiliation par un colocataire individuellement	La solidarité est désormais la règle Les copreneurs qui souhaitent sortir de manière anticipée de la colocation doivent respecter un préavis de deux mois . Ce préavis peut être notifié à tout moment. Aucune indemnité n'est due par le ou les copreneurs sortants. Le colocataire est libéré des obligations issues du contrat de bail et du pacte de colocation, à condition :	La solidarité est désormais la règle Un colocataire peut mettre fin au bail de colocation à tout moment. Le colocataire doit envoyer en même temps un préavis de 3 mois au bailleur et à ses colocataires. Le colocataire qui a envoyé son préavis est libéré de ses	Pas de solidarité sauf si écrite + pas de réglementation spécifique	La solidarité est la règle Un locataire peut mettre fin à un contrat de bail à titre personnel. Dans ce cas, aucune indemnité n'est due. Le locataire en partance peut proposer un nouveau locataire. Si aucun nouveau locataire n'est proposé ou

	<ul style="list-style-type: none"> • SOIT, d'avoir retrouvé un nouveau copreneur avant l'expiration du congé qu'il a notifié. • SOIT, avant l'expiration du congé qu'il a notifié, avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau copreneur. <p>Si le copreneur qui souhaite sortir de la colocation ne satisfait pas à au moins une des deux obligations mentionnées ci-dessus, les obligations futures desquelles il serait tenu en vertu du contrat de bail, ainsi que sa solidarité avec les autres copreneurs s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé qu'il aura notifié. Ainsi, il resterait tenu de payer le loyer durant six mois à dater de la date de notification de son congé.</p>	<p>obligations et sans indemnité à l'égard de ses colocataires,</p> <ul style="list-style-type: none"> - à condition qu'un remplaçant ait été trouvé. - Si aucun remplaçant n'est trouvé ou agréé, le colocataire sortant est tenu de verser une indemnité égale à trois fois sa part dans le loyer à ses colocataires. 		<p>qu'aucun nouveau locataire n'est accepté par le propriétaire et le(s) locataire(s) restant(s) ou après une décision judiciaire, le bailleur peut exiger du locataire en partance de lui payer un loyer durant six mois après qu'il cesse d'être locataire.</p> <p>L'ordonnance prévoit différentes hypothèses :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit l'ensemble des colocataires mettent fin au bail au même moment <p>Dans ce cas le congé doit être signé par chacun d'entre eux et doit respecter le régime applicable au type de contrat conclu (résidence principale ou simple bail d'habitation).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit un colocataire ou une partie seulement des colocataires
--	---	---	--	---

				<p style="text-align: center;">veulent quitter les lieux loués</p> <p>Dans ce cas le congé à donner est de deux mois et doit être notifié tant au bailleur qu'aux autres colocataires</p> <ul style="list-style-type: none">• Soit la moitié des colocataires au moins veulent quitter les lieux loués <p>Dans ce cas, le bailleur peut mettre fin au bail en notifiant un congé de six mois par lettre recommandée.</p> <p>Le colocataire qui met fin au bail anticipativement est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant en suivant les règles adoptées par les parties dans le cadre du pacte de colocation ou à défaut de pacte en effectuant « <i>une recherche active et suffisante en vue de</i></p>
--	--	--	--	--

				<p><i>trouver un nouveau colocataire ». Les règles définies dans le pacte de colocation sont opposables au nouveau colocataire. Il doit présenter des indices de solvabilité qui démontrent qu'il est capable d'assurer sa part du loyer et signer un avenant au contrat de bail initial.</i></p> <p><i>Le bailleur et les colocataires non sortants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant pour de « justes et raisonnables motifs ».</i></p>
BAIL D'ETUDIANT				
<p>Durée et caractéristiques</p>	<p>Résiliation anticipée Par le bailleur Le bailleur ne peut mettre fin au bail qu'à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance. Par le preneur</p>	<p>Soit : le Bail est conclu pour une durée de 12 mois Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties. A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties, et si l'étudiant continue à</p>	<p>Ancien bail de droit commun sans réglementation spécifique</p>	<p>Est considérée comme étudiant toute personne inscrite dans un établissement qui offre un enseignement à temps plein dans lequel elle suit des cours, ou bien un jeune quittant</p>

	<p>Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de deux mois et sans indemnité. Si la durée du bail vient à expiration et qu'il souhaite quitter les lieux, il ne doit pas notifier de préavis au bailleur.</p> <p>Résiliation anticipée des baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois</p> <p>Dans le cas d'un bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, aucune des parties ne peut résilier anticipativement le bail.</p> <p>Résiliation anticipée par le preneur avant l'entrée en jouissance dans les lieux</p> <p>Quelle que soit la durée du bail convenue entre les parties, le preneur peut résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans les lieux loués, moyennant le paiement au bailleur d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.</p> <p>Pour pouvoir procéder à cette résiliation anticipée, il doit pouvoir démontrer de justes motifs, par toute voie de droit.</p> <p>Prorogation du bail</p> <p>Bail d'une durée inférieure à douze mois</p>	<p>occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée de 12 mois aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer.</p> <p>Soit : le bail est conclu pour une durée inférieure à 12 mois</p> <p>Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.</p> <p>A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties et 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 de moins d'un an est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangées par rapport à ceux convenus dans le bail initial.</p> <p>Dans ce cas également, le contrat de bail prend fin à l'expiration du terme réputé d'un an moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre partie. Au terme de la durée réputée d'un an, à défaut d'un tel préavis et si</p>		<p>l'école et qui est en période d'attente. Si le locataire est étudiant, les dispositions relatives à la location d'un logement pour étudiant s'appliquent. Lorsque l'étudiant établit sa résidence principale dans le logement pour étudiant (moyennant l'autorisation du bailleur), les dispositions relatives aux baux portant sur les résidences principales sont d'application. S'agissant de l'obligation d'entretien et de réparation liée à la location d'un logement pour étudiant, il est expressément prévu que le gouvernement flamand établira une liste spécifique de petites réparations pour les logements d'étudiants.</p>
--	--	--	--	--

	<p>À défaut d'un congé notifié par le bailleur dans les trois mois précédant l'expiration du bail ou d'un éventuel congé de deux mois notifié par le preneur à tout moment, si le preneur continue à occuper les lieux loués 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, aux mêmes conditions.</p> <p>Bail d'une durée de douze mois</p> <p>Nonobstant un congé notifié par l'une des deux parties, si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois et si le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an, aux mêmes conditions.</p>	<p>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.</p> <p>Résiliation anticipée</p> <p>Le preneur peut, à tout moment mais au plus tard le 15 mars, donner son congé pour mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer au bailleur.</p> <p>L'indemnité n'est pas due si :</p> <p>1° soit dans le mois suivant la notification de son congé, le preneur 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 ;</p> <p>2° soit, après l'accord écrit du bailleur sur une cession de bail et le remplaçant proposé par le preneur, le preneur cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut</p>		<p>Il est établi que le loyer convenu dans le contrat de bail doit également inclure tous les frais et charges, à l'exception de l'eau, de l'énergie et des télécommunications, afin de permettre aux étudiants de comparer objectivement les différents bailleurs.</p> <p>Dans le cadre de la location d'un logement pour étudiant, la prolongation tacite est interdite. Le contrat de bail ne doit pas être expressément résilié par le bailleur ou l'étudiant.</p> <p>Trois motifs de cessation sont prévus spécifiquement en ce qui concerne la location d'un logement pour étudiant. L'étudiant peut résilier le contrat de location avant son entrée en application, sans indemnité ni préavis, pour autant qu'il résilie le contrat de bail</p>
--	---	--	--	---

		<p>être refusé par le bailleur que pour de justes motifs.</p> <p>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. Dans ce cas, la résiliation peut avoir lieu après le 15 mars.</p> <p>Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.</p>		<p>au moins deux mois avant son entrée en application. À la fin de ses études également, l'étudiant n'est pas tenu de payer une indemnité. Un délai de préavis de deux mois s'applique toutefois. Les mêmes conditions s'appliquent en cas de décès de l'un des parents ou d'une autre personne qui subvient aux besoins du locataire.</p>
--	--	---	--	--