



Laga Newsflash

Réforme du bail en région wallonne

Le Moniteur belge du 28 mars dernier a publié deux décrets du parlement de la Région wallonne en matière de bail: le 'décret du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le code civil' et le 'décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation'. Ceci constitue un nouveau pas important vers la régionalisation des législations spécifiques en matière de bail. Une prolifération des régimes de bail – avec un tas de différences spécifiques et très détaillées entre les trois régions – en est la conséquence inévitable.

Le bail commercial

Le premier décret vise d'une part à introduire en Région wallonne un régime légal simple et clair pour 'le bail commercial de courte durée', à l'instar du décret flamand du 17 juin 2016 relatif au bail de courte durée pour commerce et artisanat (également, en bref, appelé le décret 'pop-up'). Il s'agit d'un régime spécifique pour la location d'un immeuble affecté à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public, avec une durée inférieure ou égale à un an.

Les principes directeurs du décret wallon – très comparables aux principes directeurs du décret flamand – sont les suivants:

- (i) la sous-location et la cession de bail sont, en principe, interdites;
- (ii) la tacite reconduction à l'expiration du délai du bail est exclue;
- (iii) les parties peuvent à tout moment mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois;

- (iv) les impôts, taxes, redevances et charges auxquels l'immeuble est assujéti sont compris dans le loyer (sauf convention contraire écrite);
- (v) le locataire a, en principe, le droit d'effectuer toute transformation au bien loué qu'il juge utile pour son commerce et dont les coûts ne dépassent pas le loyer d'une année (sans accord du bailleur), à condition que ni la sécurité, ni la salubrité, ni la valeur esthétique du bâtiment ne soient compromises et que le bailleur en soit informé par envoi recommandé avant le début des travaux. Sauf convention contraire, le bailleur acquiert ces travaux sans indemnité s'il décide de les conserver. Le bailleur wallon – contrairement au bailleur flamand – a le droit de s'opposer aux travaux pour justes motifs.

D'autre part, le décret wallon apporte une adaptation importante à la loi sur le bail commercial du 30 avril 1951 en remplaçant par un simple enregistrement toutes les obligations qui requièrent actuellement de passer par un acte authentique ou devant le juge, telle que la résiliation de commun accord d'un bail commercial.

Les articles du décret concernant le bail commercial de courte durée entrent en vigueur le 1^{er} juin 2018 pour les baux qui sont conclus après cette date. Les articles modifiant la loi sur le bail commercial entrent en vigueur déjà le 7 avril prochain.

Nous remarquons que le gouvernement de la de Région de Bruxelles-capitale a également préparé un projet d'ordonnance très comparable, mais ce projet n'a pas encore été approuvé par le parlement.

Le bail d'habitation

Le décret relatif au bail d'habitation ne vise pas, quant à lui, à seulement remplacer pour la Région wallonne la loi existante du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale, mais introduit plusieurs régimes spécifiques:

- (i) un régime commun applicable à tous les baux d'habitation (à l'exclusion de baux d'hébergements touristiques), y compris des baux d'habitation concernant des biens meubles (tels que caravanes, cabanes, etc.);
- (ii) un régime spécifique pour le bail étudiant; et
- (iii) un régime spécifique pour le bail de colocation.

Le décret wallon suit ainsi l'exemple de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, introduisant un régime commun et des régimes spécifiques comparables en Région de Bruxelles-capitale.

L'objectif du décret wallon et de l'ordonnance bruxelloise est en premier lieu de renforcer d'avantage la protection du locataire. Le gouvernement flamand a également élaboré un projet de décret sur le bail de logement (qui n'a pas encore été voté au parlement flamand), mais la Flandre semble évoluer dans une direction différente, en renforçant la position du propriétaire sur différents points.

Le bail d'habitation en général

Le décret impose que tous les baux d'habitation soient écrits, renforce les mentions minimales que ces documents doivent

contenir et impose également la réalisation d'un état des lieux d'entrée.

Le décret étend à tous les immeubles les normes minimales de salubrité, de sécurité et d'habitabilité.

Le décret prévoit aussi qu'en cas de décès du locataire, le bail soit résilié de plein droit trois mois après le décès, nonobstant le droit de la personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois avant le décès de notifier dans un délai d'un mois après le décès sa volonté de reprendre le bail.

Le bail de résidence principal

Des améliorations (de droit impératif) sont apportées sur le plan de la résidence principale des locataires, mais sans bouleverser les principes directeurs existants. Nous résumons les modifications les plus importantes de la législation fédérale en vigueur :

- (i) Les délais de préavis sont harmonisés: trois mois pour le locataire et six mois pour le bailleur.
- (ii) En cas de défaut d'enregistrement, le locataire peut résilier le contrat sans délai de congé et sans indemnité, pour autant que le bailleur ait été mis en demeure et n'a pas réagi pendant un mois. De plus, une révision du loyer et des charges à l'expiration de chaque triennat est exclue et l'indexation annuelle n'est pas due.
- (iii) Le décret introduit une possibilité pour le locataire de résilier à chaque moment de façon anticipée un bail de courte durée (un bail avec une durée inférieure ou égale à trois ans), moyennant un congé de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer, ce qui n'était pas possible par le passé. Le bailleur par contre ne peut résilier le bail qu'après la première année, également moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer.

Une grille de loyers indicative sera constituée dans le courant de cette année

Le bail d'étudiant en le bail de colocation

Les régimes spécifiques du bail d'étudiant et du bail de colocation s'inspirent du régime du bail de résidence principale, tout en y apportant des modifications importantes.

Les colocataires seront tenus solidairement de l'ensemble des obligations résultant du bail. Des règles spécifiques de résiliation du bail sont prévues.

La durée d'un bail étudiant est fixée à un an. L'étudiant pourra résilier à tout moment son bail moyennant un préavis de deux mois et le paiement d'une indemnité de trois mois. L'indemnité ne sera pas due en cas d'irrecevabilité ou de refus de l'inscription de l'étudiant, de la cession du bail avec accord du bailleur ou du décès d'un parent. En cas d'un stage Erasmus, l'étudiant pourra sous-louer son kot, avec l'accord du bailleur.

La réforme entrera en vigueur le 1^{er} septembre prochain.

Maximilien van de Werve, Advocaat-vennoot/Avocat associé, Tel: + 32 2 800 71 73, Email: mvandewerve@laga.be

Pieter Brulez, Avocaat/Avocat, Tel: + 32 800 70 78, Email: pbrulez@laga.be



Laga
Gateway building
Luchthaven Nationaal 1J
1930 Zaventem
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 140 qualified lawyers, based in Brussels, Antwerp, Ghent and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law, tax and legal services for high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga), and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, and financial institutions, to government bodies.

More information: www.laga.be

© 2018, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)