



Guide pour étudiants Se loger en Belgique

Le bail en Belgique est désormais une matière régionalisée, et non plus fédérale. Cela signifie que chacune des trois régions (Bruxelles, Flandre et Wallonie) a ses propres règles pour le bail d'habitation.

Bruxelles

L'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation du 27 juillet 2017 est entrée en vigueur le 1er janvier 2018.

Contactez le CEC Luxembourg pour tout renseignement.

Flandre

Le Vlaams Woninghuurdecreet entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Contactez le CEC Luxembourg pour tout renseignement.

Wallonie

Le décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation est en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018 et s'applique à tous les baux.

Parmi les changements importants figurent l'apparition de deux types de baux (bail de colocation et bail étudiant) et des nouveautés pour les baux de courte durée (c'est-à-dire de 3 ans maximum).

Deux nouveaux types de baux

- **Le bail de colocation**

Ce bail se caractérise par la solidarité entre les colocataires, la possibilité de mettre fin au bail avant le terme à condition qu'un remplaçant soit trouvé (faute de quoi des indemnités sont dues aux autres colocataires), et l'obligation pour les colocataires de signer un « pacte de colocation ». Ce pacte garantira une sécurité juridique maximale aux colocataires.

- **Le bail étudiant**

D'une durée de principe d'un an, ce bail permet à l'étudiant de sous-louer son logement (pendant un Erasmus par exemple, mais nécessairement de commun accord avec le propriétaire), mais aussi de résilier

anticipativement son bail, moyennant préavis de deux mois et paiement d'une indemnité de trois mois de loyer.

Trois exceptions sont toutefois prévues au paiement de l'indemnité de trois mois :

- L'étudiant arrête ses études (irrecevabilité, refus, abandon) ;
- l'étudiant met fin au bail d'un commun accord avec le bailleur ;
- l'étudiant est confronté au décès d'un parent ou d'une personne responsable qui pourvoit à son entretien.

Nouveautés concernant le bail de courte durée

Pour ce type de bail conclu ou renouvelé à partir de septembre 2018, le nombre de prolongations possible passe de une à deux, à condition que la durée totale du bail n'excède pas 3 ans.

Chacune des parties peut à présent résilier le bail avant son échéance normale (pour le preneur moyennant un préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité d'un mois de loyer; obligatoirement pour occupation des lieux loués dans le chef du bailleur dès la deuxième année de la location ou par des parents ou alliés du bailleur, de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au second degré).

Dispositions communes à tous les baux

Tout bail devra être établi par écrit et contenir une série d'informations minimales. Le décret liste également de manière exhaustive toutes les informations pouvant être demandées au candidat locataire. Le bailleur pourra ainsi vous demander les preuves de paiement de vos trois derniers loyers (ceux de votre précédente habitation), pour savoir si vous êtes un bon payeur.

Par ailleurs, le décret reprend l'obligation pour le preneur de souscrire une assurance incendie.

Les nouvelles dispositions fixent également les règles en cas de décès du locataire.

Qui peut m'aider en cas de problème ?

Contactez le Centre Européen des Consommateurs du Luxembourg qui vous apportera information, conseil et assistance.

Centre Européen des Consommateurs Luxembourg

2A, rue Kalchesbrück
L-1852 Luxembourg

Tél : +352 26 84 64-1

Fax : +352 26 84 57 61

info@cecluxembourg.lu

www.cecluxembourg.lu



@cecluxembourg

Heures d'ouverture, consultez notre site internet : www.cecluxembourg.lu

L'auteur de la présente publication ne peut être tenu pour responsable des éventuelles erreurs ou omissions qui y subsisteraient malgré le soin tout particulier apporté à sa rédaction.

Toute reproduction ou traduction, intégrale ou partielle, est interdite sans autorisation écrite au préalable du Centre Européen des Consommateurs Luxembourg. Une citation en tant que reproduction d'un extrait est toutefois autorisée à condition d'en indiquer la source.

La Commission européenne, l'Agence exécutive pour les consommateurs, la santé, l'agriculture et l'alimentation (CHAFEA) ou tout autre service de l'Union européenne ne peuvent être tenus responsables des informations contenues dans cette publication, ni de l'utilisation qui en serait faite.

Avec le soutien financier de l'Etat luxembourgeois et de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC).

Cofinancé par
l'Union européenne

