

Recommandations avant la signature d'un contrat de bail (Wallonie)

Mise à jour : Mercredi 22 juin 2022

Région wallonne

Avant de signer un contrat de bail, il est très important de :

- **visiter le logement** pour ne pas signer un contrat de bail si le logement ne respecte pas les critères minimaux de salubrité.
- **Faire un état des lieux d'entrée** détaillé. L'état des lieux permet de déterminer si le logement respecte les critères de salubrité au début du bail. Il permet également d'évaluer les dégâts éventuels à la fin du contrat de bail. L'état des lieux est obligatoire pour tous les baux signés après le 18 mai 2007.
- Si c'est un petit logement ou un logement collectif ou une **habitation légère** : **s'assurer que le propriétaire a obtenu un permis de location.**

Pour un bail de résidence principal :

Si le logement ou l'habitation légère ne respecte pas les critères de salubrité, normalement il ne peut pas être loué tel quel. Le propriétaire doit faire les travaux nécessaires pour que le logement soit salubre.

Il est tout de même possible de conclure un **bail de rénovation**. Dans un bail de rénovation, le locataire s'engage à effectuer des travaux, à ses frais, en échange d'une contrepartie de la part du propriétaire. Si les travaux réalisés servent à rendre le logement salubre, la contrepartie doit être une suppression totale du loyer pendant la durée des travaux.

Par exemple : si le logement que vous voulez louer ne dispose pas d'eau courante, vous pouvez conclure un bail de rénovation par lequel vous vous engagez à réaliser les travaux nécessaires pour installer les équipements d'eau courante en échange d'une suppression du loyer pendant 3 mois (la durée prévue pour les travaux).

Pour un bail d'habitation qui n'est pas un **bail de résidence principale** :

Le logement pourrait être loué en état d'insalubrité si vous avez marqué votre accord dans le contrat de bail (ou un avenant). Le contrat de bail pourrait aussi vous charger de réaliser et payer les travaux nécessaires pour rendre le logement salubre, tout en payant un loyer. Si vous n'avez pas marqué votre accord pour louer le logement en état d'insalubrité, les règles sont les mêmes que pour le bail de résidence principale : le propriétaire doit louer un logement salubre. Et si ce n'est pas le cas, il doit prendre en charge les travaux.

Attention, en pratique, il n'y a pas encore de recul pour l'application d'un bail de rénovation pour une habitation légère mise en location.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Articles 9, 27,50 et 52 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Les documents types

Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition mars 2021

Brochure : La qualité des logements en Wallonie - mai 2021 - éditée par le SPW Logement

Brochure : L'habitation légère en Wallonie - mai 2021 - éditée par le SPW Logement

