

Quelles sont les conséquences du bail de résidence principale (Wallonie) ?

Mise à jour : Mercredi 5 octobre 2022

Région wallonne

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

Avec le bail de résidence principale, le locataire est mieux protégé.

La loi prévoit des **règles impératives**.

Cela signifie que la majorité des règles sont obligatoires et que le bail ne peut pas prévoir autre chose. Sauf si c'est plus favorable au locataire !

Si une **clause** du contrat de bail n'est pas conforme à la loi, le juge ne l'applique pas.

Par exemple, la loi limite les possibilités de mettre fin au bail pour le propriétaire. Si celui-ci ajoute d'autres possibilités de rupture dans le contrat de bail, cela n'aura aucune valeur, le juge ne les appliquera pas.

Par contre, tout n'est pas réglé par la loi sur le bail de résidence principale.

Lorsque la loi ne prévoit rien, les **parties** peuvent prévoir ce qu'elles veulent (ou presque) dans le contrat de bail. Elles doivent seulement respecter l'**ordre public**, les bonnes mœurs et les **clauses** ne peuvent pas être abusives.

Le locataire et le propriétaire peuvent décider, par exemple :

- à quel moment et de quelle manière payer le loyer ;
- si le locataire paie les charges réelles ou un forfait ;
- du moment où la **garantie locative** doit être créée,
- etc.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 52 à 64 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 juin 2023](#)