Droits Quotidiens

Mon contrat de bail est-il un bail de résidence principale (Wallonie) ?

Mise à jour : Mardi 23 avril 2024
Région wallonne

Votre bail est un bail de résidence principale si :

- le logement vous sert de **résidence principale** ;
- le propriétaire est d'**accord**.

Le logement est votre résidence principale

Le logement est votre résidence principale si :

- vous **habitez** effectivement dans le logement ;
- c'est votre habitation principale ;
- vous avez **signé** le contrat de bail.

Si vous n'avez **pas signé** le contrat de bail, vous devez **écrire dans le contrat** que :

- vous occupez le logement (vous êtes l'occupant) ;
- le logement vous sert de résidence principale.

Par exemple, si vos parents ont signé le contrat à votre place.

Souvent, il suffit de vous **domicilier** dans le logement pour prouver que c'est votre résidence principale.
Mais ce n'est **pas obligatoire**.

Vous pouvez **prouver** que vous vivez dans le logement autrement.
Par exemple, avec un procès-verbal de police, des témoignages, des factures, etc.

S'il y a un conflit, le juge de paix décide en fonction de votre **situation concrète** et réelle.

Vous ne devez **pas être présent en permanence** dans le logement.
Par exemple, vous pouvez partir en voyage d'affaires ou être hospitalisé.
Vous gardez votre résidence principale dans le logement.

Votre propriétaire est d'accord

Votre propriétaire doit être d'accord que le logement vous serve de résidence principale.

Il doit doit donner son accord de manière **explicite ou implicite**.

Mais il ne peut **pas vous interdire** d'installer votre résidence principale dans le logement.

Si c'est écrit **dans le contrat** de bail, cette partie du bail n'est **pas valable, sauf si** le contrat de bail indique :

- une justification sérieuse ;
  et
- l'adresse de votre résidence principale pendant la durée du bail.

Exemples de formulations **non valables** dans le contrat de bail :

- "l'immeuble loué ne peut être affecté à la résidence principale du preneur"
- "l'immeuble est loué aux fins de résidence secondaire".

Ces phrases ne suffisent pas pour interdire votre résidence principale dans le logement.

Le **juge de paix** vérifie si le propriétaire a donné son accord tacite ou non.

Pour plus d’informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 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 juin 2023

Modèle indicatif d'enquête de résidence principale.

CC BY NC ND