

Guide pour étudiants Se loger en Belgique

Le bail en Belgique est une matière régionalisée, et non fédérale. Cela signifie que chacune des trois régions de Belgique (Région de Bruxelles-Capitale, région flamande et région wallonne) a ses propres règles pour le bail d'habitation.

Région de Bruxelles-Capitale

Les règles applicables en Région de Bruxelles-Capitale sont principalement contenues dans le Code bruxellois du logement (notamment modifié par l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation du 27 juillet 2017 entrée en vigueur le 1er janvier 2018).
Contacter le CEC Luxembourg pour tout renseignement.

Région flamande

Pour les contrats de bail signés après le 1^{er} janvier 2019, le Vlaams Woninghuurdecreet est applicable.
Contacter le CEC Luxembourg pour tout renseignement.

Région wallonne

Les règles applicables sont déterminées par le décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018.

Ce décret a créé le bail de colocation et le bail étudiant, et modifié les règles pour les baux de courte durée (3 ans maximum).

- **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.

Spécificités du bail de courte durée

Les baux de courte durée conclus ou renouvelés à partir de septembre 2018 peuvent être prolongés deux fois à condition que la durée totale du bail n'excède pas 3 ans.

Chacune des parties peut résilier le bail avant son échéance (pour le preneur avec un préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité d'un mois de loyer, et obligatoirement pour occupation des lieux loués par le bailleur dès la deuxième année de la location ou par des proches).

Dispositions communes à tous les baux

Tout bail doit 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 peut 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.

Le décret fixe 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

271, route d'Arlon
L-1150 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

Cette publication a été financée entre autres par l'Union européenne. Le contenu de cette publication n'engage que son auteur et relève de sa seule responsabilité ; il ne peut être considéré comme reflétant le point de vue de la Commission européenne et/ou de l'Agence exécutive du Conseil européen de l'Innovation et des PME (EISMEA), ou de tout autre organe de l'Union européenne. La Commission européenne et l'Agence n'acceptent aucune responsabilité quant à l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient. L'auteur de la présente fiche d'information ne peut être tenu pour responsable des éventuelles erreurs ou omissions qui y subsisteraient malgré tout le soin porté à sa rédaction.

Cofinancé par
l'Union européenne

