

PARAMÈTRES	TYPES	Bail de droit commun	Bail de résidence principale	Bail étudiant	Bail de colocataire
Spécificités		Les règles générales communes à tous les baux s'appliquent	3 conditions : - Bail d'habitation - Logement affecté à la résidence principale du locataire - Accord du bailleur pour que le locataire affecte les lieux à sa résidence principale	- Apporter la preuve qu'on est régulièrement inscrit dans un établissement scolaire - Permis de location sauf si le propriétaire a sa résidence principale dans l'immeuble et loue max. 2 logements à max. 4 occupants - Refus de domiciliation possible si justification légitime dans le contrat - En cas de domiciliation : appliquer les règles du bail de résidence principale pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent contrat	Les coloc' sont tenus solidairement vis-à-vis des obligations du contrat - Un seul bail pour plusieurs personnes - Pacte de colocation obligatoire - Minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun - Possibilité d'être considéré comme cohabitant (Idroit sociaux!) - Refus de domiciliation possible si justification légitime dans le contrat - En cas de domiciliation : appliquer les règles du bail de résidence principal pour tout ce qui n'est pas prévus dans le présent contrat
				Sous-location possible à un autre étudiant avec l'accord du propriétaire et avec la preuve de l'éloignement de plus d'1 mois de son lieu d'étude. Attention pas de relation juridique entre le propriétaire et le sous-locataire.	
Durée		Liberté contractuelle	Courte durée / Longue durée (<= 3ans) (>= 9 ans)	Max. 1 an	Liberté contractuelle
Résiliation		1. Bail à durée déterminée - Résiliation de plein droit à l'échéance (sauf clause contractuelle) - Reconduction pour la même durée 2. Bail à durée indéterminée - Présumé au mois - Résiliation moyennant préavis d'1 mois, de préférence par recommandé	CF : verso	CF : verso	Anticipée de/du : 1 coloc' : à tout moment, préavis de 3 mois mais sans indemnités si remplacé (approbation coloc' et propriétaire) - Tous les coloc' : cf. règles de droit commun ou de résidence principale - Propriétaire : si min. 1/2 des coloc' ont remis leur préavis. Préavis de 6 mois pour le reste des coloc'.
Indexation	Oui, si convenue				
Garantie locative (non-obligatoire, max. 2 mois)		Liberté contractuelle	Sur un compte bloqué	Liberté contractuelle	
Précompte immobilier	Liberté contractuelle				
Vente du bien loué	1. Le bail à date certaine - Acquéreur tenu par la durée du bail (résiliation anticipée) - Sauf mention contraire dans le bail 2. Le bail n'a pas de date certaine - Acquéreur non tenu par la durée du bail - Sauf mention contraire dans l'acte de vente				

Bail de résidence principale : Résiliation				Bail étudiant : Résiliation			
Anticipée				Anticipée			
	COURT	LONG		• Le propriétaire ne peut pas résilier le contrat. • Le locataire peut : préavis de 2 mois donné avant le 15 mars + indemnité de 3 loyer Sans indemnité si : Avant le 15 mars À tout moment			
Locataire	Préavis de 3 mois + 1 mois de loyer	Préavis de 3 mois + indemnité = 3, 2 ou 1 mois si au cours du 1er, 2e ou 3e triennat		Irrecevabilité ou refus d'inscription ou abandon d'étude (attestation)		Sous preuve du décès d'une personne qui pourvoit à son entretien	
Propriétaire	Après la 1ère année, dans le but d'occuper le bien (lui ou sa famille)	Occupation perso' ou par ses proches : - À tout moment - Préavis de 6 mois	Sans motif : - À l'expiration du 1er ou 2e triennat - Préavis de 6 mois - Indemnité de 9 ou 6 mois de loyer	Cède son bail avec accord du propriétaire à un autre étudiant avant la fin du préavis de 2 mois			
À l'échéance				À l'échéance			
	COURT	LONG		Prolongation : Si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur Bail d'1 an : prolongation d'1 an Bail < 1 ans : Réputé conclu pour 1 an à partir de la date initiale			
Locataire	Préavis de 3 mois	Préavis de 3 mois		Prend fin de plein droit à l'expiration du terme convenu			
Propriétaire		Préavis de 6 mois					
Non-respect	Bail présumé conclu pour 9 ans durée du présent bail compris	Bail reconduit pour 3 ans					

Remarques :

- Les **animaux** domestiques ne peuvent pas être interdits sans justification valable (: bien-être animal) (pas besoin de prévenir le propriétaire). Pas de compensation financière en dehors de l'état des lieux de sortie.
- Le propriétaire ne peut pas demander l'origine ou la nature des **revenus** (ex : fiche de paye, CPAS), uniquement une estimation.
- Il ne peut pas **discriminer** sur base de/du : sexe, la couleur de peau / nationalité, l'âge, l'état civil, la fortune, la religion, l'handicap.
- L'**assurance incendie** doit être souscrite obligatoirement avant l'entrée dans les lieux.
- L'**état des lieux** d'entrée est obligatoire (si expert pour les états des lieux : frais 50/50).
- Les **charges** peuvent être fixes (modifications doivent être d'un commun accord) ou provisionnelles.
- Liste de la répartition de la responsabilité des **travaux** entre locataire et propriétaire disponible sur logement.wallonie.be
- Un **préavis** commence le 1er du mois suivant la notification.
- Le **droit à la jouissance paisible** limite et encadre le droit de visite du propriétaire (besoin d'accord du locataire, convenir d'un rdv à l'avance et pour un juste motif), il autorise également les visites et l'hébergement décidées par le locataire tant que cela ne trouble pas à la tranquillité du voisinage et ne nuit pas au bien loué. Pas de compensation financière en dehors de l'état des lieux de sortie.

- Réparations / travaux
- Vérifier l'entretien du bien (1à2x/an)
- Vérifier la réalisation des réparations (1à2x/an)
- Organiser des visites de fin de bail