

**WONINGHUUR IN DE DRIE GEWESTEN  
ANNO 2019**

**LE BAIL D'HABITATION DANS LES  
TROIS RÉGIONS EN 2019**

Caroline BARÉ - Vincent DEFRAITEUR - Maarten DAMBRE -  
Benoît KOHL - Bernard HUBEAU - Tom VANDROMME -  
Diederik VERMEIR

2019

die Keure  la Charte

## Reeds verschenen dossiers/Dossiers déjà parus:

1. 50 ans d'application de la loi sur les baux commerciaux/50 jaar toepassing van de Handelshuurwet, P. JADOUL - M. VLIJES (eds.), XIII + 268 p.
2. Actualia ouderlijk gezag, voorgedij en voorlopig bewind/Actualités en matière d'autorité parentale, de tutelle et d'administration provisoire, S. MAERTENS - G. BENOIT (eds.), 2004, 184 p.
3. Evaluatie van de nieuwe wetgeving inzake de verkeersveiligheid, D. VAN TRIMPONT (ed.), 2006, 112 p.
4. Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police/Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2006, P. LECOCQ - C. ENGELS (eds.), 2006, 276 p.
5. La circulation routière, B. DUBUISSON - P. JADOUL (eds.), 2006, 240 p.
6. La responsabilité civile des parents, G. BENOIT - P. JADOUL (eds.), 2006, 146 p.
7. Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2007/Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2007, C. ENGELS - P. LECOCQ (eds.), 2007, 398 p.
8. Snelheid en sturen onder invloed/La vitesse et la conduite sous influence, D. VAN TRIMPONT (ed.), 2007, 304 p.
9. Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2008/Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2008, P. LECOCQ - C. ENGELS (eds.), 2008, 360 p.
10. Woonnormen: Vlaanderen, Brussel/Normes d'habitation: Wallonie, Bruxelles, T. BILLIET, F. DE-GIVES, P. DE SMEDT, F. LAMBOTTE, S. LEPRINCE, J. SOHIER, 2008, 158 p.
11. Le tableau indicatif révisé/De indicatieve tabel herzien, W. PEETERS (ed.), 2008, 170 p.
12. Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2009/Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2009, C. ENGELS - P. LECOCQ (eds.), 2009, XXIV + 490 p.
13. Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2010/Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2010, P. LECOCQ - C. ENGELS (eds.), 2010, XVIII + 370 p.
14. Les expulsions de logement/Uithuiszettingen, N. BERNARD (ed.), 2011, XVI + 214 p.
15. Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2011/Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2011, C. ENGELS - P. LECOCQ, 2011, XVII + 317 p.
16. Scènes uit de geschiedenis van het vredegerecht/Scènes de l'histoire de la justice de paix, G. MARTYN (ed.), 2011, XI + 321 p.
17. Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2012/Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2012, P. LECOCQ - M. DAMBRE, 2012, XV + 418 p.
18. De indicatieve tabel 2012/Le tableau indicatif 2012, J.L. DESMECHT - Th. PAPART - W. PEETERS (eds.), 2012, XX + 269 p.
19. De actuele betekenis van het Veldwetboek/L'actualité du droit rural, R. CONSTANT - D. DELMOTTE - A.M. DRAYE - R. GOTZEN - A. GREGOIRE - E. GREGOIRE, 2013, XII + 92 p.
20. Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2013/Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2013, M. DAMBRE - P. LECOCQ, 2013, XVI + 352 p.
21. Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2014/Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2014, P. LECOCQ - M. DAMBRE, 2014, XII + 291 p.
22. Evaluatie van de indicatieve tabel 2012/Evaluation du tableau indicatif 2012, W. PEETERS - M. VANWILDERODE, 2014, XI + 156 p.
23. Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2015/Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2015, M. DAMBRE - P. LECOCQ, 2016, XII + 222 p.
24. Indicatieve tabel 2016/Tableau Indicatif 2016, met bijdragen van/avec des contributions de S. Baeyens, J.-L. Fagnart, C. Jaumain, M. Vandeweerdt, XX + 172 p.
25. 125 jaar nabijheidsrechters/125 ans de justice de proximité - Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2017/Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2017, P. Lecocq - M. Dambre, 2017, 297 p.
26. Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2018/Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police 2018, P. LECOCQ - M. DAMBRE, 2018, XIV + 368 p.

D/2019/0147/128  
ISBN 978 90 4863 524 5  
Bestelcode: 202 192 402

© 2019  
die Keure  
Kleine Pathoekeweg 3  
8000 Brugge  
Tel.: 050/47.12.72  
E-mail: professional.publishing@diekeure.be  
Internet: www.diekeure.be

la Charte  
Rue Guimard 19, 1040 Bruxelles  
Tél.: 02/512.29.49

Niets uit deze uitgave, zelfs gedeeltelijk, mag openbaar gemaakt worden, gereproduceerd worden, vertaald of aangepast, onder enige vorm ook, hierin begrepen fotokopie, microfilm, bandopname of plaat, of opgeslagen worden in een geautomatiseerd gegevensbestand behoudens uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de uitgever.

Aucun extrait de cette édition ne peut, même partiellement, être communiqué au public, reproduit ni traduit ou adapté sous quelque forme que ce soit moyennant photocopie, microfilm, enregistrement ou tout autre moyen, ou être sans dans une banque de données sans l'autorisation écrite et préalable de l'éditeur.

**INHOUDSTAFEL - TABLE DES MATIÈRES**

**Woninghuur in het Vlaams Gewest anno 2019: overzicht van nieuwigheden in het Vlaams Woninghuurdecreet**

*Maarten DAMBRE, Bernard HUBEAU, Tom VANDROMME, Diederik VERMEIR*

1

DEEL 1. INLEIDING EN SITUERING

3

1. Regionalisering van het woninghuurrecht

3

2. Inhoud van de bevoegdheidsoverdracht

4

3. Krachtlijnen van het Vlaams Woninghuurdecreet

5

3.1. Doelstellingen van het nieuwe decreet

5

3.2. Structuur, rechtskarakter, temporele werking en logistieke vormgeving

6

DEEL 2. HOOFDVERBLIJFPLAATSEN

8

Hoofdstuk 1. Totstandkoming en vorm

8

1. Regels inzake tehuurstelling

8

2. Principe van een geschrift

8

3. Intredende plaatsbeschrijving

9

4. Vulgariserende toelichting

9

5. Kosten voor registratie en huurbemiddeling

10

6. Verzekeeringsplicht

10

Hoofdstuk 2. Kwaliteit van de verhuurde woning

10

1. Inleiding

10

2. De kwaliteit van het verhuurde goed bij aanvang van de huurovereenkomst

11

2.1. Minimaal kwaliteitsniveau

11

2.2. Uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuurder

12

2.3. Sancties

13

2.4. De renovatiehuurovereenkomst

16

3. De kwaliteit van het verhuurde goed tijdens de huurovereenkomst

17

3.1. Minimaal kwaliteitsniveau

17

3.2. Gedeelde verantwoordelijkheid tussen huurder en verhuurder

17

3.3. Sancties

19

4. De kwaliteit van het verhuurde goed op het einde van de huurovereenkomst

20

Hoofdstuk 3. Duur, opzegging en beëindiging

21

1. Duur en opzegging van de negenjarige woninghuur

21

1.1. Duur van in principe negen jaar

21

1.2. Aanvang van de opzeggingstermijn – vorm van de opzegging

22

1.3. Opzegging wegens persoonlijk gebruik

22

1.4. Opzegging wegens grondige renovatiewerken

23

1.5. Opzegging zonder motief

25

1.6. Opzegging door de huurder

25

1.7. Tegenopzegging door de huurder

26

2. Huur van korte duur

26

3. Beëindiging door overlijden van de laatste huurder

29

4. Beëindiging na overdracht van het gehuurde goed

31

Hoofdstuk 4. Financiële aspecten

32

1. Basishuurprijs en indexering

32

|  |    |
|--|----|
| 2. Huurwaarborg  | 32 |
| 2.1. Optrekken van maximum waarborg tot drie maanden huur  | 32 |
| 2.2. Sancties ten aanzien van de verhuurder  | 33 |
| 2.3. Vrijgave van de waarborg  | 34 |
| 2.4. Verjaring van de rechtsvordering van de verhuurder  | 34 |
| 2.5. Huurwaarborglening  | 34 |
| 3. Herziening van de huurprijs te allen tijde  | 35 |
| 4. Kosten en lasten  | 35 |
| 4.1. Verdelingsprincipe met betrekking tot de aanrekening van kosten en lasten                     | 35 |
| 4.2. Verrekening van kosten en lasten  | 36 |
| Hoofdstuk 5. Overdracht van huur en onderhoud  | 36 |
| 1. Overdracht van huur   | 36 |
| 2. Onderhuur   | 36 |
| Hoofdstuk 6. Procedurele aspecten  | 38 |
| Hoofdstuk 7. Medehuur  | 40 |
| 1. Echtgenoten en wettelijke samenwoners   | 40 |
| 2. Feitelijke samenwoning  | 41 |
| DEEL 3. STUDENTENHUUR  | 43 |
| DEEL 4. ENKELE CONCLUSIES  | 47 |
| 1. Invulling van de nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur   | 47 |
| 2. Regelgeving inzake woninghuur is werken met spanningsvelden en evenwichten                      | 47 |
| 3. Het Vlaams Woninghuurdecreet: een nieuwe start of een doorstart?                                | 49 |
| <b>Réforme du bail en Région wallonne : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation</b> |    |
| <i>Benoît KOHL, Caroline BARÉ</i>  | 51 |
| Introduction. La régionalisation des baux à loyer et le décret du 15 mars 2018                     | 53 |
| Section 1. Le bail d'habitation  | 56 |
| <i>Sous-section 1. Champ d'application et force obligatoire du régime du bail d'habitation</i>     | 56 |
| <i>Sous-section 2. Formalisme et preuve du bail</i>  | 59 |
| <i>Sous-section 3. La communication publique et la négociation du bail</i>                         | 63 |
| <i>Sous-section 4. Effets du contrat de bail</i>   | 65 |
| I. Les obligations du bailleur   | 65 |
| II. Les obligations du preneur   | 69 |
| <i>Sous-section 5. Durée du contrat de bail</i>  | 73 |
| <i>Sous-section 6. Cession et sous-location du contrat de bail</i>                                 | 75 |
| <i>Sous-section 7. Transmission du bien loué</i>   | 76 |
| <i>Sous-section 8. Extinction du contrat de bail</i>   | 78 |
| Section 2. Le bail de résidence principale   | 82 |
| <i>Sous-section 1. Champ d'application</i>   | 82 |
| <i>Sous-section 2. Formalisme et enregistrement</i>  | 83 |

|   |     |
|---|-----|
| <i>Sous-section 3. Obligations des parties</i>  | 85  |
| <i>Sous-section 4. Durée du contrat de bail</i>   | 87  |
| Section 3. Le bail de colocation  | 91  |
| Section 4. Le bail étudiant   | 99  |
| Section 5. Le bail glissant   | 104 |
| Tableau de concordance entre les dispositions du droit commun du bail et les dispositions du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation  | 109 |
| Tableau de concordance entre les dispositions de l’ancienne loi sur le bail de résidence principale du 20 février 1991 et les dispositions du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation | 110 |
| <b>Le bail d’habitation en Région de Bruxelles-Capitale. L’ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code bruxellois du logement</b>  |     |
| <i>Vincent DEFRAITEUR</i>   | 111 |
| I. Avant-propos   | 113 |
| II. Règles communes à tous les baux d’habitation (217 et s. C.B.L.)   | 113 |
| a. Choix et droit du preneur (art. 200bis C.B.L.)   | 113 |
| b. Droit commun du bail de logement (art. 215 C.B.L.)   | 114 |
| c. Dispositions impératives (art. 216 C.B.L.)   | 114 |
| d. Avant le contrat : information précontractuelle (art. 217 C.B.L.)  | 114 |
| e. Le contrat : sa forme et son contenu (art. 217 C.B.L.)   | 116 |
| f. L’état du bien et la problématique des logements insalubres (art. 219 C.B.L.)  | 117 |
| g. L’état des lieux (art. 220 C.B.L.)   | 118 |
| h. Travaux en cours de bail en matière d’énergie (art. 221 C.B.L.)  | 119 |
| i. Bail de rénovation (art. 222 C.B.L.)   | 120 |
| j. Réparations et entretiens (art. 223 C.B.L.)  | 120 |
| k. Aspects financiers du bail (art. 224, 225, 226 et 228 C.B.L.)  | 120 |
| l. Enregistrement – sanction (art. 227 C.B.L.)  | 122 |
| m. Aliénation (art. 229 C.B.L.)   | 123 |
| n. Cession (art. 230 C.B.L.)  | 124 |
| o. Sous-location (art. 230, § 5, C.B.L.)  | 125 |
| p. Effet des congés (art. 231 C.B.L.)   | 126 |
| q. Décès du preneur (art. 232 C.B.L.)   | 126 |
| r. Médiation – arbitrage (art. 233 C.B.L.)  | 128 |
| III. Bail de résidence principale   | 129 |
| a. Notion (art. 234 C.B.L.)   | 129 |
| b. Location par une A.I.S. En vue d’une sous-location (art. 235 C.B.L.)   | 129 |
| c. Durée de principe (neuf ans) (art. 237 C.B.L.)   | 129 |
| d. Résiliation du bail de neuf ans (art. 237 C.B.L.)  | 130 |
| e. Bail de courte durée (art. 238 C.B.L.)   | 130 |
| f. Résiliation anticipée d’un bail de courte durée (art. 238, § 4, C.B.L.)  | 131 |
| g. Bail de moins de six mois (art. 238 C.B.L.)  | 132 |

|  |            |
|--|------------|
| h. Bail de longue durée (plus de neuf ans) et bail à vie (art. 239 C.B.L.) | 132        |
| i. Révision du loyer (art. 240 C.B.L.)                                     | 133        |
| j. Loyers et baux successifs (art. 241 C.B.L.)                             | 133        |
| k. Information en cas de mise en vente (art. 242 à 247 C.B.L.)             | 133        |
| l. Garantie locative (art. 248 et 249 C.B.L.)                              | 134        |
| m. Prorogation pour circonstances exceptionnelles (art. 250 à 252 C.B.L.)  | 135        |
| <b>IV. Bail étudiant</b>   | <b>135</b> |
| a. Notion (art. 253 C.B.L.)  | 135        |
| b. Régime juridique (art. 255 C.B.L.)                                      | 136        |
| c. Durée (art. 256 C.B.L.)   | 136        |
| d. Fin du bail par le bailleur (art. 256 C.B.L.)                           | 136        |
| e. Fin du bail par le preneur (art. 256 C.B.L.)                            | 136        |
| f. Prorogation (art. 256 C.B.L.)   | 137        |
| g. Faculté de renonciation (art. 256 C.B.L.)                               | 137        |
| <b>V. Bail de colocation</b>   | <b>137</b> |
| a. Notion (art. 257 C.B.L.)  | 138        |
| b. Quant au bailleur (art. 257 C.B.L.)                                     | 138        |
| c. Régime juridique (art. 258 C.B.L.)                                      | 138        |
| d. Pacte de colocation (art. 261 C.B.L.)                                   | 138        |
| e. Solidarité entre preneurs (art. 259 C.B.L.)                             | 139        |
| f. Résiliation anticipée par un des preneurs (art. 260 C.B.L.)             | 140        |
| g. Résiliation anticipée par tous les preneurs (art. 260 C.B.L.)           | 140        |
| h. Résiliation anticipée par le bailleur (art. 260 C.B.L.)                 | 140        |
| <b>VI. Habitat intergénérationnel et solidaire</b>                         | <b>141</b> |
| a. Notion (art. 262 C.B.L.)  | 141        |
| b. Régime juridique en voie d'élaboration (art. 262 C.B.L.)                | 141        |
| <b>VII. Bail glissant</b>  | <b>142</b> |
| a. Notion (art. 263 C.B.L.)  | 142        |
| b. Quant au bailleur (art. 264 C.B.L.)                                     | 142        |
| c. Quant au preneur principal (art. 264 C.B.L.)                            | 142        |
| d. Quant au sous-locataire   | 142        |
| e. Régime juridique (art. 263 C.B.L.)                                      | 142        |
| f. Mentions particulières (art. 263 C.B.L.)                                | 143        |
| g. Durée (art. 265 C.B.L.)   | 143        |
| h. Faculté de glisser (art. 264 C.B.L.)                                    | 143        |
| i. Moment du glissement (art. 264 C.B.L.)                                  | 143        |
| <b>VIII. Recours pendants devant la cour constitutionnelle</b>             | <b>144</b> |
| <b>IX. Dispositions abrogatoires et transitoires</b>                       | <b>144</b> |