

HOOFDSTUK II. — *Wijziging van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012*

Art. 75. In artikel 58 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012 worden de woorden “beleidsdomein RWO” vervangen door de woorden “beleidsdomein Omgeving”.

Art. 76. In artikel 61 van hetzelfde decreet worden tussen de woorden “verhuurders of huurders” en de woorden “die voldoen aan” de woorden “en aan tussenpersonen” ingevoegd.

HOOFDSTUK III. — *Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting*

Art. 77. Aan artikel 1.1.2, 5°, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting worden de woorden “of het Vlaams Woninghuurdecreet” toegevoegd.

Art. 78. Aan artikel 2.1.21, 5°, van hetzelfde decreet worden de woorden “of het Vlaams Woninghuurdecreet” toegevoegd.

TITEL V. — Slotbepalingen

Art. 79. Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven, met uitzondering van artikel 10.

Artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven.

Art. 80. Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit decreet, blijft van toepassing op schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 81. Artikel 36 is niet van toepassing op onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, zolang de hoofdhuurovereenkomst niet werd gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 82. Artikel 60 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet en die aaneensluitend volgen op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 83. Dit decreet is niet van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 84. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2019, met uitzondering van artikel 37 en artikel 79, tweede lid, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 9 november 2018.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,
L. HOMANS

Nota

(1) *Zitting 2017-2018*

Stukken: – Ontwerp van decreet : 1612 – Nr. 1

– Verslag van de hoorzitting : 1612 – Nr. 2

Zitting 2018-2019

– Amendementen : 1612 – Nr. 3

– In eerste lezing door de commissie aangenomen artikelen : 1612 – Nr. 4

– Verslag : 1612 – Nr. 5

– Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : 1612 – Nr. 6

Handelingen – Bespreking en aanneming: Vergadering van 24 oktober 2018.

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2018/15087]

9 NOVEMBRE 2018. — Décret contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l’habitation ou de parties de ceux-ci (1)

Le PARLEMENT FLAMAND a adopté et Nous, GOUVERNEMENT, sanctionnons ce qui suit :

Décret contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l’habitation ou de parties de ceux-ci

TITRE I^{er}. — Dispositions générales

Article 1^{er}. . Compétence régionale et communautaire

Le présent décret règle une matière régionale et communautaire.

Art. 2. Titre de citation

Le présent décret est cité comme : Décret flamand sur la location d’habitations.

Art. 3. Fonctionnement supplétif du droit commun de location

Aux aspects non réglés par le présent décret ou ses arrêtés d’exécution, s’appliquent les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section I, du Code civil.

Art. 4. Publication du loyer, des frais et des charges

Si un bien destiné à l'habitation au sens large est loué, chaque communication officielle ou publique mentionne au moins le montant du loyer demandé et des frais et charges.

Si le bailleur ou son mandataire ne respecte pas l'obligation visée à l'alinéa 1^{er}, la commune peut imposer une amende administrative de 50 à 350 euros à celui qui fait la communication officielle ou publique.

La commune peut constater, poursuivre et sanctionner les infractions à l'obligation visée à l'alinéa 1^{er}. La commune compétente est celle où le bien se situe. Les infractions sont constatées, poursuivies et sanctionnées conformément aux exigences formelles, aux délais et aux procédures, visés à la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales.

Le présent article ne s'applique pas lorsque le bien est donné en location comme hébergement touristique au sens du décret du 5 février 2016 relatif à l'hébergement touristique.

TITRE II. — Baux pour résidences principales**CHAPITRE I^{er}. — Dispositions générales****Art. 5.** Champ d'application

§ 1^{er}. Le présent titre s'applique aux baux pour une habitation que le preneur affecte, avec l'autorisation explicite ou tacite du bailleur, comme sa résidence principale à partir de l'entrée en jouissance. Une habitation est tout bien mobilier ou immobilier ou une partie de celui-ci qui est affecté(e) comme résidence principale du preneur.

Le présent titre s'applique aux baux qui comprennent une clause stipulant que le bien loué ne peut pas être affecté comme résidence principale du preneur dans la mesure où cela ne peut être justifié ni explicitement, ni sérieusement, entre autres par des éléments relatifs à l'affectation naturelle du bien, et dans lesquels la résidence principale du preneur pendant le bail n'est pas mentionnée. Cette clause est réputée non écrite.

Si un bien est affecté comme résidence principale au cours d'un bail, avec l'autorisation écrite du bailleur, un nouveau bail prend cours le jour auquel cette autorisation est accordée. Le nouveau bail est soumis au présent titre.

Le présent titre s'applique à la sous-location de l'habitation, visée à l'alinéa 1^{er}, qui est contractée conformément à l'article 32 et dans les limites visées à l'article précité.

§ 2. Le présent titre s'applique à la sous-location contractée par des associations ou des personnes morales dans les limites visées à l'article 32, § 1^{er}, alinéa 2. Le cas échéant, les dispositions du présent titre s'appliquent également au bail principal.

§ 3. Le présent titre ne s'applique pas si le contrat sur la base duquel l'habitation est attribuée au preneur, est subordonné à un contrat principal concernant la fonction ou l'activité du preneur.

§ 4. Le présent titre ne s'applique plus si l'immeuble loué n'est plus affecté comme résidence principale.

Art. 6. Caractère contraignant de ces dispositions

Les dispositions du présent titre sont impératives, sauf stipulation contraire.

Art. 7. Données exigibles d'un candidat-preneur

Un bailleur ne peut demander au candidat-preneur que les documents nécessaires pour vérifier si le candidat-preneur pourra satisfaire à ses obligations de preneur.

CHAPITRE II. — Début de la location**Art. 8.** Exigence d'un document

Chaque bail relevant de l'application du présent titre est repris dans un document qui, indépendamment de toutes autres modalités, mentionne les données suivantes :

1° l'identité de toutes les parties contractantes, à savoir :

a) pour les personnes physiques : leur nom, leur deux premiers prénoms, leur domicile et leur numéro de registre national. À défaut d'un numéro de registre national, la date et le lieu de naissance sont mentionnés ;

b) pour les personnes morales :

1) leur raison sociale ;

2) leur siège social ;

3) leur numéro d'entreprise, attribué par la Banque-Carrefour des Entreprises, visé à l'article I.2, 1°, du Code de droit économique. À défaut d'attribution du numéro d'entreprise précité, cette partie le confirme dans le bail ou dans une déclaration complémentaire signée en bas de l'acte ;

2° la date de début du contrat ;

3° la durée exacte du bail ;

4° la désignation de tous les espaces et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ;

5° le montant du loyer ;

6° le règlement concernant les frais et les charges ;

7° une référence à la notice explicative vulgarisatrice, visée à l'article 10.

La partie qui ne respecte pas son obligation d'identification à l'aide du numéro d'entreprise, visée à l'alinéa 1^{er}, 1°, b), 3), assume toutes les conséquences du manque d'enregistrement du bail.

S'il n'est pas donné suite à la demande d'établissement d'un bail écrit dans les huit jours après une mise en demeure signifiée par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice, la partie contractante la plus diligente obligera, le cas échéant, l'autre partie par voie judiciaire à établir, compléter ou signer un contrat écrit et, si nécessaire, demandera que le jugement ait la valeur d'un bail écrit.

Art. 9. État des lieux

§ 1^{er}. Les parties sont obligées à dresser un état des lieux circonstancié, contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les lieux sont inoccupés, soit au cours du premier mois auquel le preneur peut disposer du bien. L'état des lieux est annexé au bail et sera également soumis à enregistrement.

À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois, visé à l'alinéa 1^{er}, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs. L'avenant à l'état des lieux est également enregistré.

À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi par requête désigne un expert pour procéder à l'avenant à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

Art. 10. Notice explicative vulgarisatrice

Le Gouvernement flamand établit une notice explicative vulgarisatrice à laquelle le bail fait référence. Le Gouvernement flamand arrête la manière dont cette notice explicative est mise à disposition du public.

La notice explicative comprend des informations sur les dispositions réglementaires relatives aux éléments suivants :

- 1° les normes en matière de salubrité, sécurité et habitabilité ;
- 2° la nature d'une règle impérative ;
- 3° le bail écrit, son enregistrement et le règlement des frais de l'enregistrement ;
- 4° l'importance d'un état des lieux circonstancié ;
- 5° la durée du bail ;
- 6° les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les frais et les charges ;
- 7° les possibilités de réduction du précompte immobilier pour preneurs ;
- 8° le régime concernant les réparations locatives ;
- 9° l'obligation d'une assurance incendie ;
- 10° les possibilités de mettre fin au bail ;
- 11° le régime en cas d'un changement de propriétaire ;
- 12° les possibilités pour les parties en cas d'un litige avec leur partie adverse.

Art. 11. L'obligation d'enregistrement et les frais d'intermédiation locative

L'obligation de l'enregistrement du bail et de l'état des lieux incombe au bailleur. Les frais liés à un éventuel enregistrement tardif sont entièrement à sa charge.

Toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intermédiation d'un tiers relatifs à la location d'un bien immobilier est interdite, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d'intermédiation.

Art. 12. Obligation de livraison et état du bien

§ 1^{er}. Le bailleur est tenu de délivrer le bien en bon état d'entretien à tous égards.

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées à l'article 5 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, ci-après dénommé le Code flamand du Logement.

La présence d'une attestation de conformité telle que visée à l'article 7 du Code flamand du Logement, délivrée dans les trois mois avant le début du bail, vaut comme présomption du respect de l'obligation, visée à l'alinéa 2.

§ 2. Un bail conclu pour un bien qui ne répond pas aux exigences visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est nul. La nullité doit être constatée par le juge.

Sous réserve du droit du preneur de réclamer une indemnisation, le juge qui prononce la nullité visée à l'alinéa 1^{er}, peut imposer une indemnité d'occupation basée sur la valeur locative de l'immeuble, en tenant compte des défauts du bien.

Art. 13. Bail à rénovation

Les parties peuvent convenir par écrit que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué des travaux déterminés, qui devraient être effectués par le bailleur. Elles fixent le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Il peut être dérogé aux exigences, visées à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2, si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences visées à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2 ;
- 2° les travaux envisagés sont décrits avec précision dans le bail ;
- 3° le début des travaux est fixé dans un délai raisonnable ;
- 4° aucun loyer n'est exigible pendant la durée convenue pour les travaux, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

Tant que le bien loué présente des défauts impliquant un risque de sécurité ou de santé, le bailleur ne peut pas habiter le bien loué. Le Gouvernement flamand établit les défauts impliquant un risque de sécurité ou de santé et peut fixer des règles relatives à la preuve de la réparation de ces défauts.

Si le bien a été mis en conformité avec les exigences, visées à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2, le preneur demande une attestation de conformité telle que visée à l'article 7 du Code flamand du Logement.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée qui peut comprendre plus de neuf ans, à la faculté de mettre fin anticipativement au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

À la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

CHAPITRE III. — *Au cours de la location**Section 1^{re}. — Disposition générale***Art. 14.** Obligation d'assurer la jouissance paisible

Le bailleur est tenu de donner au preneur la jouissance paisible du bien loué pour la durée de la location.

Sous réserve de l'application de l'alinéa 1^{er}, le bailleur peut entrer dans le bien à des moments convenus afin de pouvoir respecter ses obligations conformément à l'article 25 et afin de s'assurer si le preneur respecte ses obligations.

*Section 2. — Durée du contrat***Art. 15.** Début du délai de préavis

Dans tous les cas où le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le congé est donné.

Art. 16. Durée de neuf ans

Chaque bail auquel le présent titre s'applique, est censé être conclu pour une durée de neuf ans.

Le bail prend fin à l'expiration d'une période de neuf ans si le bailleur a notifié un congé au moins six mois avant l'échéance. Si le bailleur a notifié un congé, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Si le bailleur n'a pas notifié de congé dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Art. 17. Congé notifié par le bailleur pour occupation personnelle

§ 1^{er}. Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement.

Le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, s'il a l'intention de faire occuper le bien personnellement et effectivement par le conjoint ou le partenaire cohabitant légal du bailleur, ou par les descendants, les enfants adoptifs, les ascendants ou les collatéraux jusqu'au troisième degré du bailleur ou de son conjoint ou cohabitant légal. Le délai de préavis est de six mois, sauf si le congé est donné pendant le premier triennat. Dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. À la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

§ 2. L'occupation du bien doit commencer dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution du bien par le preneur. Le bien doit rester occupé de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne satisfait pas aux conditions visées à l'alinéa 1^{er}, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 3. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Art. 18. Congé notifié par le bailleur pour des travaux de rénovation en profondeur

§ 1^{er}. Le bailleur peut à tout moment mettre fin au bail s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, et si toutes les conditions suivantes sont remplies :

1° les travaux sont exécutés dans le respect des dispositions décrétales et réglementaires en matière d'aménagement du territoire ;

2° les travaux sont exécutés à la partie occupée par le preneur ;

3° les travaux sont d'un coût dépassant trois années de loyer du bien loué. Si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, les travaux sont d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le délai de préavis est de six mois, sauf si le congé est donné pendant le premier triennat. Dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le bailleur transmet les documents suivants au preneur au moment du congé :

1° le permis d'environnement pour des actes urbanistiques qui lui est octroyé, si celui-ci est requis pour les travaux ; et

2° un devis détaillé ou une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût ou un contrat d'entreprise.

§ 2. Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution du bien par le preneur. Après la fin des travaux, le bailleur demande une attestation de conformité telle que visée à l'article 7 du Code flamand du Logement.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

À la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux conformément aux conditions visées au présent article.

§ 3. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Art. 19. Congé notifié par le bailleur sans motif

§ 1^{er}. À l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

L'indemnité, visée à l'alinéa 1^{er}, est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration respectivement du premier ou du deuxième triennat.

§ 2. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Art. 20. Congé notifié par le preneur

§ 1^{er}. Le preneur peut à tout moment mettre fin au bail, dans le respect d'un délai de préavis de trois mois.

Si le bail prend fin pendant le premier triennat suite au congé notifié par le preneur, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin pendant respectivement la première, la deuxième ou la troisième année.

Tant que le bail n'est pas enregistré après le délai de deux mois, visé à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le délai de préavis visé à l'alinéa 1^{er} et l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne s'appliquent pas. Le preneur informe le bailleur du congé, qui prend cours à partir du premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le congé a été donné.

§ 2. Si le bailleur met fin au bail conformément aux articles 17 à 19, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité visée au paragraphe 1^{er}.

Si le preneur met fin au bail en application de l'alinéa 1^{er}, le bailleur demeure tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial ou du paiement de l'indemnité visée aux articles 17 à 19.

Art. 21. Durée courte

§ 1^{er}. Par dérogation à l'article 16, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Les articles 17 à 20 inclus ne s'appliquent pas à ce bail.

Sous réserve de l'application des articles 34 et 35, § 2, le bail visé à l'alinéa 1^{er} peut être prorogé une fois et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Le bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée déterminée dans le contrat.

Nonobstant toute clause contraire ou tout contrat contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau bail est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, les articles 16 à 20 inclus restent d'application et le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 34, 35 et 36, § 3.

§ 2. Le preneur peut à tout moment mettre fin au contrat de location, dans le respect d'un délai de préavis de trois mois.

Si le preneur met fin anticipativement au bail, le preneur a droit à une indemnité qui est égale à un mois et demi, un mois ou un demi mois de loyer, selon que le bail prend fin pendant la première, la deuxième ou la troisième année, en tenant compte de la date de début du premier bail.

Tant que le bail n'est pas enregistré après le délai de deux mois, visé à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le délai de préavis visé à l'alinéa 1^{er} et l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne s'appliquent pas. Le preneur informe le bailleur du congé, qui prend cours à partir du premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le congé a été donné.

Art. 22. Baux de plus de neuf ans

§ 1^{er}. Par dérogation à l'article 16, le bail peut être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Le bail prend fin à l'expiration du délai convenu si le bailleur a notifié un congé au moins six mois avant l'échéance.

Si le bailleur n'a pas notifié de congé dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Si le bailleur met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat suivant en application de l'article 19, § 1^{er}, l'indemnité est égale à trois mois de loyer.

§ 2. Lorsque le bail est conclu entre un preneur privé d'une part et une agence de location sociale agréée comme service locatif conformément à l'article 56 du Code flamand du Logement, ou la Société flamande du Logement social, visée à l'article 30 du Code flamand du Logement d'autre part, et le bail est conclu pour une durée égale ou supérieure à quinze années, les parties peuvent convenir d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation anticipée, visée à l'article 20, § 1^{er}.

Art. 23. Baux pour la vie

Par dérogation à l'article 16, les parties peuvent conclure un bail pour la vie. Ce bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les articles 17 à 19 inclus, à moins que les parties n'en disposent autrement.

Art. 24. Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

Sous peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, par remise contre récépissé ou par signification d'un exploit d'huissier de justice, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire ou supprimer l'indemnité due en application de l'article 19.

Le preneur ne peut introduire qu'une seule demande de renouvellement de la prorogation dans les mêmes conditions.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder le renouvellement de la prorogation dans les mêmes conditions, visées à l'alinéa 3.

*Section 3. — L'état de l'habitation pendant le bail***Art. 25.** Obligation d'entretien et de réparation du bailleur

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien de manière à ce qu'il peut servir à l'utilisation pour laquelle il est loué.

Le bailleur effectue pendant la durée de location toutes réparations nécessaires, sauf les réparations qui sont à charge du preneur.

Art. 26. Obligation d'entretien et de réparation du preneur

Le preneur est responsable des petites réparations. En outre, le preneur est tenu d'effectuer les réparations occasionnées par une utilisation contraire à l'affectation ou à une utilisation raisonnable d'une part, et les réparations occasionnées par un manquement à son obligation de notification visée à l'article 28, § 2, d'autre part, sauf s'il démontre que le bailleur avait connaissance à temps, sans notification, des réparations nécessaires. Les réparations occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure, sont toutefois à charge du bailleur.

Le Gouvernement flamand arrête une liste de petites réparations qui doivent en tout cas être considérées comme des petites réparations.

Les parties peuvent convenir de limiter ou d'exclure l'obligation de réparation du preneur, visée à l'alinéa 1^{er}.

Art. 27. Réparations urgentes

Si, en cours de location, le bien loué requiert des réparations urgentes qui ne peuvent être remises jusqu'à la fin de la location, le preneur doit les tolérer, quels que soient les inconvénients qu'il devra subir, même s'il sera privé de la jouissance d'une partie du bien loué pendant les réparations.

Au cas où ces réparations dureraient plus de 30 jours, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle le preneur a été privé.

Si les réparations empêchent l'occupation normale, le preneur peut faire résilier le bail.

Art. 28. Utilisation raisonnable du bien

§ 1^{er}. Le preneur est tenu de respecter une utilisation raisonnable du bien loué, selon la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

Si le preneur n'utilise pas le bien conformément à la destination visée à l'alinéa 1^{er}, ou s'il le donne une destination désavantageuse pour le bailleur, ce dernier peut faire résilier le bail, selon les circonstances.

§ 2. Le preneur est tenu d'informer le bailleur des réparations nécessaires qui sont à charge du bailleur.

Art. 29. Responsabilité en matière d'incendie

§ 1^{er}. Le preneur répond de l'incendie et des dégâts causés par l'eau, à moins qu'il ne prouve que l'incendie s'est déclaré sans sa faute.

Il est tenu de conclure une assurance dont les effets ne sont pas suspendus, afin d'assurer sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts causés par l'eau.

§ 2. Le bailleur est tenu de conclure une assurance dont les effets ne sont pas suspendus, afin d'assurer sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts causés par l'eau.

§ 3. Les assurances, visées aux paragraphes 1^{er} et 2, doivent être conclues auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Art. 30. Responsabilité pour les personnes de son habitation ou ses sous-locataires

Le preneur est responsable, vis-à-vis du bailleur, des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de son habitation ou de ses sous-locataires.

*Section 4. — Cession du bail et sous-location***Art. 31.** Cession du bail

La cession du bail est interdite, sauf en cas d'une autorisation écrite préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future sauf clause contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail. Le preneur répond vis-à-vis du bailleur et du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Art. 32. Sous-location

§ 1^{er}. Le preneur qui affecte le bien loué comme sa résidence principale ne peut pas sous-louer la totalité du bien.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, une commune, une régie communale autonome, un Centre public d'Action sociale, une association telle que visée à la partie 3, titre 4, chapitre 2, du décret du 22 décembre 2017 sur l'administration locale, une association sans but lucratif ou un organisme d'intérêt public régi par la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, la Société flamande du Logement social, visée à l'article 30 du Code flamand du Logement, et une société à finalité sociale, peuvent sous-louer la totalité du bien à une ou plusieurs personnes physiques, si toutes les conditions suivantes sont remplies :

1° les personnes physiques précitées sont des personnes démunies ou se trouvent dans une situation sociale difficile ;

2° les personnes physiques précitées affectent exclusivement le bien comme leur résidence principale ;

3° le bailleur a donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.

Le paragraphe 2, alinéas 2 à 5 inclus, s'appliquent à la sous-location précitée.

§ 2. Moyennant l'accord du bailleur, le preneur peut sous-louer une partie du bien à condition que la partie restante reste affectée comme sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le présent titre, sous réserve des alinéas 2 à 6 inclus.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur. S'il est mis fin au bail principal pendant le premier triennat du contrat de sous-location, le sous-locataire a droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le contrat de sous-location prend fin respectivement la première, la deuxième ou la troisième année.

Dans les cas visés aux alinéas 4 et 5, l'article 24 ne s'applique pas.

§ 3. Le preneur répond vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Section 5. — Aspects financiers du bail

Sous-section 1^{ère}. — Le loyer, les frais et les charges

Art. 33. Obligation de paiement

Le preneur paie le loyer et les frais et charges dans le délai convenu.

Art. 34. Indexation

§ 1^{er}. Si le bail est conclu par écrit, le loyer est adapté au coût de la vie, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sauf si cette adaptation a été exclue expressément.

L'adaptation visée à l'alinéa 1^{er} ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

§ 2. Le loyer est adapté au coût de la vie sur la base des fluctuations de l'indice calculé et dénommé à cet effet, dénommé ci-après l'indice santé.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant obtenu en application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice initial.}}$$

Le loyer de base est le loyer résultant du bail ou d'un arrêt, à l'exclusion de tous les frais et charges, que le bail met explicitement à charge du preneur.

Le nouvel indice est égal à l'indice santé du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice initial est l'indice santé du mois précédant le mois de l'entrée en vigueur du bail ou de la révision du loyer.

§ 3. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation visée au présent article, sont réductibles à celle-ci.

Art. 35. Révision du loyer

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 13, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 % au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le juge peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10 % au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les exigences visées à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'au jour de la décision définitive.

Dans le cas visé à l'article 23, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, les parties peuvent convenir à tout moment de réviser le loyer parce que des investissements économiseurs d'énergie ont été effectués au bien.

Des investissements économiseurs d'énergie sont des investissements qui améliorent la performance énergétique du bien, visée à l'article 1.1.3, 42°/1 du décret sur l'Énergie du 8 mai 2009.

À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait des investissements visés à l'alinéa 1^{er}, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 10 % au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le juge statue en équité.

Le loyer révisé produit ses effets à partir du mois après que les investissements, visés à l'alinéa 1^{er}, ont été complètement réalisés.

Si les investissements étaient nécessaires en vue de mettre le bien en conformité avec les exigences, visées à l'article 12, § 1^{er}, alinéa 2, aucune révision du loyer ne peut être convenue entre les parties ou être autorisée par le juge.

Art. 36. Comptabilisation des frais et des charges

§ 1^{er}. Les frais et charges relatifs à l'exercice de droits réels sur l'habitation sont à charge du bailleur, tandis que les frais et charges relatifs à l'utilisation de l'habitation louée sont à charge du preneur.

Le précompte immobilier pour le bien immobilier loué ne peut pas mis à charge du preneur.

Le Gouvernement flamand établit une liste non exhaustive des frais pouvant être portés en compte au preneur ou au bailleur.

§ 2. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils correspondent aux dépenses réelles.

Les frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les pièces justificatives des frais et charges sont transmis au preneur à sa demande.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§ 3. Chaque partie peut cependant en tout temps demander au juge de paix une révision des frais et charges fixes ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge se prononce notamment sur la base du développement des dépenses réelles et détermine à partir de quand la révision produira ses effets.

Le juge décide de la conversion si celle-ci est possible, et détermine à partir de quand la conversion produira ses effets.

Sous-section 2. — La garantie

Art. 37. Garantie locative

§ 1^{er}. Pour assurer le respect de ses obligations, le preneur ne peut donner qu'une des formes de garantie, visées à l'alinéa 2. La garantie ne peut excéder un montant équivalent à 3 mois de loyer.

La garantie peut prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'un établissement financier, soit une sûreté réelle au nom du preneur auprès d'un établissement financier, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et un établissement financier. Moyennant l'accord du bailleur, la garantie peut également être fournie par une caution par une personne physique ou morale.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé ou une sûreté réelle, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte ou sur la sûreté réelle pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et un établissement financier, c'est le CPAS qui en fait la demande auprès de l'établissement financier qui autorise la garantie en faveur du bailleur.

Le Gouvernement flamand arrête le formulaire par lequel l'établissement financier confirme à l'égard des bailleurs que la garantie locative est octroyée, quelle que soit la manière dont cette garantie est constituée.

La caution concerne tous les engagements du bail. Les obligations de la caution restent en vigueur après la prorogation du contrat et après la conversion en un contrat d'une durée de neuf ans.

§ 2. Le bailleur qui est en possession de la garantie et s'abstient de la placer au compte individualisé du preneur, est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci. Les intérêts sont capitalisés.

Dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, le preneur a également le droit de communiquer au bailleur que ces fonds, à savoir la garantie majorée de l'intérêt capitalisé, seront considérés par lui comme un loyer. Le preneur est ensuite tenu de placer le même montant sur un compte individualisé à son nom.

§ 3. Il ne peut être disposé du compte bancaire ou de la sûreté réelle, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

L'action judiciaire du bailleur de libération de la garantie locative à son profit se prescrit à l'expiration d'un an après la fin du bail.

Section 6. — Transfert du bien loué

Art. 38. Transfert du bien loué

Avant la conclusion du contrat de transfert d'un droit réel, le bailleur informe le candidat-titulaire du droit réel du fait que le bien est loué ainsi que du type de bail. Le contrat de transfert du droit réel mentionne que le bien est loué et reprend les données de ce bail.

Si le droit réel relatif au bien loué est transféré, l'attributaire est subrogé à tous les droits et obligations du bailleur qui sont liés au droit réel à la date de la passation de l'acte authentique ou à la date d'élaboration du transfert du droit réel entre le bailleur et l'attributaire si celui-ci a lieu ultérieurement. La disposition précédente s'applique même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

CHAPITRE IV. — *Fin de la location*

Art. 39. Obligation de restitution des lieux par le preneur

§ 1^{er}. Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

§ 2. Si l'une des parties en fait la demande, les parties dressent un état des lieux détaillé, contradictoirement et à frais communs, à la fin de la location. Cet état des lieux est établi au plus tard au moment de la remise et de l'acceptation des clés du logement locatif.

À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois après le délaissement des lieux, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 3. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur au début de la location, le preneur doit remettre le bien tel qu'il l'a reçu, suivant cet état, à l'exception de ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, et à l'exception de ce qui requiert des réparations qui sont à charge du bailleur.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé au début de la location, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire, qui peut être fournie par tous les moyens.

Art. 40. Résiliation du bail par dissolution

Le bail est dissous si le bien loué a été dégradé ou si le bailleur ou le preneur ne respecte pas ses obligations.

En cas de dissolution du bail par la faute du preneur, celui-ci est tenu de payer le loyer pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 41. Résiliation du bail suite à la dégradation du bien par cas fortuit

Si, pendant la durée du bail, le bien loué est détruit en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si le bien n'est détruit qu'en partie par cas fortuit, le preneur peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 42. Décès du preneur ou du bailleur

§ 1^{er}. Le bail n'est pas dissous suite au décès du bailleur.

§ 2. En cas de décès du dernier preneur, le bail est dissous de plein droit à la fin du deuxième mois après le décès du dernier preneur, sauf si les héritiers du preneur ont déclaré dans ce délai de continuer le bail.

Si le bail est résilié de plein droit conformément à l'alinéa 1^{er}, une indemnité d'un mois de loyer est due au bailleur.

Si le bien n'a pas été délaissé à la fin du délai visé à l'alinéa 1^{er}, le bailleur peut requérir la désignation d'un curateur par le juge. Le juge établit sur place une description de l'équipement ménager, ainsi que de l'argent et des titres mobiliers trouvés à l'endroit où il intervient. Le juge les confie à un curateur qu'il désigne en bas de son procès-verbal.

Le curateur a les compétences et les obligations visées à l'article 813 du Code civil, mais uniquement à l'égard de l'équipement ménager, de l'argent et des titres mobiliers trouvés dans la résidence du défunt où le juge est intervenu. Le curateur n'est toutefois pas tenu de faire établir un inventaire et il peut réaliser la totalité ou une partie des objets qui lui sont confiés, soit en vente publique, soit de gré à gré, après un délai de trente jours, à compter de sa désignation. Ce délai peut être raccourci par le juge.

Les compétences du curateur prennent fin si les héritiers ou les légataires universels ou les légataires à titre universel qui acceptent la succession, se sont présentés et indemnisent le curateur pour des frais non réglés éventuels.

Le juge estime l'état des honoraires et des frais du curateur. Après la cessation de la mission du curateur, le juge décide du solde positif éventuel et de la garantie locative.

CHAPITRE V. — Contestations**Section 1. — Compétence****Art. 43.** Compétence du juge de paix

§ 1^{er}. Quel que soit le montant de la demande, le juge de paix prend connaissance des litiges relatifs aux baux relevant du présent titre, et des actions y afférentes.

Seul le juge de paix de l'endroit où se situe le bien, a la compétence de prendre connaissance de l'action.

§ 2. Par dérogation à l'article 584 du Code judiciaire, le juge de paix statue au provisoire sur les litiges, visés au paragraphe 1^{er}, dont il reconnaît l'urgence.

Sous réserve de l'article 45, § 1^{er}, alinéas 1^{er}, 2 et 3, les articles 1035 à 1041 inclus du Code judiciaire s'appliquent.

Art. 44. Exclusion de la possibilité d'arbitrage

Toute convention d'arbitrage conclue avant la naissance d'un litige ou à l'occasion d'un litige, dont le juge prend connaissance en application de l'article 43, est nulle de plein droit.

Section 2. — Procédure**Art. 45.** Introduction par requête

§ 1^{er}. Toute action relative aux baux relevant de l'application du présent titre, peut être introduite par requête déposée auprès du greffe du tribunal de paix.

Sous peine de nullité, la requête mentionne :

1° les jour, mois et an ;

2° les nom, prénom, date de naissance et domicile du requérant ;

3° les nom, prénom, date de naissance et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle l'action est introduite ;

4° l'objet et le résumé des moyens de l'action ;

5° la signature du requérant ou de son avocat ;

6° une attestation de composition de ménage.

Un certificat du domicile et de la date de naissance de la personne telle que visée à l'alinéa 2, 3°, est joint à la requête. Le certificat est délivré par l'administration communale.

L'attestation de composition du ménage, visée à l'alinéa 2, 6°, est délivrée par l'administration communale.

Le greffier convoque les parties par pli judiciaire et par lettre ordinaire à comparaître lors de la séance, fixée par le juge, dans les quinze jours suivant l'inscription de la requête au rôle général. La convocation doit être accompagnée d'une copie de la requête.

§ 2. Par dérogation à l'article 1026 du Code judiciaire, la signature du requérant ou de l'avocat de la partie est requise pour les actions relatives aux baux relevant de l'application du présent titre.

Art. 46. Notification au CPAS

§ 1^{er}. Le présent article s'applique à toute action introduite par requête, par assignation ou par comparution volontaire tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail relevant de l'application du présent titre.

§ 2. Si l'action est introduite par requête ou par comparution volontaire, le greffier envoie sans délai, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par lettre recommandée avec récépissé, une copie de la requête au Centre public d'Action sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'Action sociale de la résidence du preneur.

Si l'action est introduite par assignation, le huissier de justice envoie sans délai, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par lettre recommandée avec récépissé, une copie de l'assignation au Centre public d'Action sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'Action sociale de la résidence du preneur.

§ 3. Le Centre public d'Action sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

Art. 47. Conciliation

Le juge tente de concilier les parties.

En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure a lieu au fond. Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées.

Art. 48. Exécution de l'expulsion - délai

L'expulsion, visée à l'article 46, ne peut être exécutée qu'à l'expiration d'un délai d'un mois après la signification du jugement, sauf si un des cas suivants se produit :

1° le bailleur prouve l'abandon du bien ;

2° les parties ont convenu d'un autre délai et cet accord a été repris au jugement ;

3° le juge prolonge ou réduit le délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille. Le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine ;

4° le juge a statué en référé sur la base de l'article 43, § 2. Le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine. Ce délai tient notamment compte du caractère urgent de l'affaire.

En tout état de cause, l'huissier de justice doit aviser le preneur ou les occupants du bien de la date effective de l'expulsion en respectant un délai minimal de sept jours calendaires.

Art. 49. Exécution de l'expulsion - biens

Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion, visée à l'article 46, l'huissier de justice notifie à la personne que les biens qui se trouveront encore dans l'habitation après le délai légal ou le délai fixé par le juge seront mis sur la voie publique à ses frais. Il notifie également que si les biens précités encombrant la voie publique et que le propriétaire des biens ou ses ayants droit les y laisse, qu'ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale, sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques.

L'huissier de justice mentionne la communication, visée à l'alinéa 1^{er}, dans l'exploit de signification.

Art. 50. Notification du jugement au CPAS

Lors de la signification de tout jugement ordonnant une expulsion, le huissier de justice envoie sans délai, par lettre recommandée avec récépissé, une copie du jugement au Centre public d'Action sociale de l'endroit où se situe le bien.

Le Centre public d'Action sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

CHAPITRE VI. — Dispositions spécifiques relatives à la colocation

Art. 51. Époux et cohabitants légaux

§ 1^{er}. L'époux ou le cohabitant légal est preneur de plein droit, que le bail soit conclu avant ou après le mariage contracté ou la cohabitation légale contractée.

Le preneur communique les données de l'époux ou du cohabitant légal au bailleur.

§ 2. Les preneurs sont solidairement et indivisiblement tenus, à l'égard du bailleur, à l'exécution des obligations qui découlent du bail, étant entendu qu'un preneur n'est pas tenu aux obligations nées avant qu'il devenait preneur. Les preneurs exercent ensemble les droits découlant du bail.

§ 3. En cas de cessation du mariage ou de la cohabitation légale, les preneurs déterminent de commun accord qui continue le bail. Les preneurs communiquent sans délai les données de l'époux ou du cohabitant légal qui continue le bail, et à partir de quand, au bailleur. À défaut d'un accord entre les preneurs, le juge détermine à la demande d'une des parties, quelle partie pourra continuer le bail, et à partir de quand l'autre époux ou cohabitant légal cesse d'être preneur.

Si le bail a initialement été signé par les deux preneurs, le bailleur peut s'adresser au preneur pour le paiement du loyer pendant six mois après que ce dernier ne soit plus preneur.

Art. 52. Cohabitation de fait

§ 1^{er}. Le preneur ou les preneurs et une autre personne ayant sa résidence principale dans le bien, peuvent demander conjointement au bailleur de consentir à ce que cette autre personne devienne également preneur.

Si le bailleur n'y a pas consenti dans les trois mois, le preneur ou les preneurs et cette autre personne peuvent demander conjointement au juge que cette autre personne devienne preneur à partir d'une date à fixer dans le jugement.

Le juge refuse la demande d'acceptation d'une personne comme preneur uniquement si :

1° cette personne n'a pas sa résidence principale dans le bien depuis au moins un an et a un ménage commun durable avec le preneur ;

2° vu les constatations sur le ménage commun et sa durée, la demande ne vise manifestement qu'à fournir à court terme la position de preneur à cette personne ;

3° cette personne fournit une garantie insuffisante du point de vue financier pour un respect convenable du bail ;

4° la norme d'occupation, établie en vertu de l'article 5, § 1^{er}, alinéa 3, du Code flamand du Logement, était dépassée.

§ 2. Les preneurs sont solidairement et indivisiblement tenus, à l'égard du bailleur, à l'exécution des obligations qui découlent du bail, étant entendu qu'un preneur n'est pas tenu aux obligations nées avant qu'il devenait preneur. Les preneurs exercent ensemble les droits découlant du bail.

§ 3. Un preneur peut résilier le bail à titre personnel aux conditions visées au présent titre. L'indemnité visée à l'article 20, § 1^{er}, alinéa 2, et 21, § 2, alinéa 2, n'est pas due.

Le preneur, visé à l'alinéa 1^{er}, peut proposer un nouveau preneur au bailleur et au preneur ou aux preneurs restants.

Si le bailleur et le ou les preneurs restants n'y ont pas consenti dans les trois mois, le preneur visé à l'alinéa 1^{er} peut demander au juge que cette personne devienne preneur à partir d'une date à fixer dans le jugement.

Le juge refuse la demande d'acceptation d'une personne comme preneur uniquement si :

1° cette personne fournit une garantie insuffisante du point de vue financier pour un respect convenable du bail ;

2° le ou les preneurs restants font savoir explicitement qu'ils ne peuvent pas accepter cette personne ;

3° la norme d'occupation, établie en vertu de l'article 5, § 1^{er}, alinéa 3, du Code flamand du Logement, était dépassée.

Après l'acceptation par le bailleur et le ou les preneurs restants ou après une décision judiciaire portant acceptation d'un nouveau preneur, le preneur visé à l'alinéa 1^{er} n'est plus tenu, à l'expiration du congé, au respect des obligations de preneur.

À défaut de proposition d'un nouveau preneur ou à défaut d'acceptation d'un nouveau preneur par le bailleur et le ou les preneurs restants, ou après une décision judiciaire, le bailleur peut s'adresser au preneur, visé à l'alinéa 1^{er}, pour le paiement du loyer pendant six mois après qu'il ne soit plus preneur.

TITRE III. — Baux pour le logement d'étudiants

Art. 53. Champ d'application

Le présent titre s'applique aux baux où l'occupant est un étudiant et n'affecte pas le bien loué comme sa résidence principale avec l'autorisation explicite ou tacite.

Est considéré comme étudiant, toute personne inscrite auprès d'un établissement d'enseignement à temps plein.

Art. 54. Caractère contraignant de ces dispositions

Les dispositions du présent titre sont impératives.

Art. 55. Exigence d'un document

L'article 8 s'applique aux baux conclus sur la base du présent titre.

Le Gouvernement flamand établit une notice explicative vulgarisatrice pour les baux relevant de l'application du présent titre.

Art. 56. État des lieux

Les articles 9 et 39 s'appliquent aux baux conclus sur la base du présent titre.

Art. 57. Obligation de livraison et état du bien en début du bail

L'article 12 s'applique aux baux conclus sur la base du présent titre.

Art. 58. Obligation d'entretien et de réparation du preneur et du bailleur

Les articles 25 et 28 s'appliquent aux baux conclus sur la base du présent titre.

Le Gouvernement flamand établit une liste spécifique de petites réparations relevant du champ d'application du présent titre.

Art. 59. Cession du bail et sous-location

La cession du bail et la sous-location sont interdites, sauf en cas d'une autorisation écrite préalable du bailleur.

Le bailleur consent à la cession du bail ou à la sous-location à un étudiant si le preneur participe à un programme d'échange d'études ou accomplit un stage. Le bailleur ne peut s'y opposer que s'il invoque des raisons légitimes.

En cas de sous-location du bien, le preneur reste responsable à l'égard du bailleur quant au respect des obligations du bail.

Art. 60. Établissement du loyer et comptabilisation des frais et des charges

Le bailleur et le preneur conviennent dans le bail un loyer qui comprend une indemnité tant pour l'utilisation du bien loué par le preneur que pour tous les frais et charges, à l'exception de la consommation d'énergie, d'eau et de télécommunications et de la taxe sur les secondes résidences.

Art. 61. Indexation du loyer

§ 1^{er}. Le présent article ne s'applique pas aux baux où un établissement d'enseignement loue à des étudiants qui répondent aux conditions d'obtention d'un loyer réduit.

§ 2. Si la durée du bail dépasse un an, le loyer est adapté au coût de la vie, une fois par an, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sauf si cette adaptation a été exclue expressément.

L'adaptation, visée à l'alinéa 1^{er}, se fait conformément à l'article 34.

§ 3. Si une habitation fait l'objet de baux consécutifs avec le même preneur, le loyer de base ne peut pas dépasser le loyer fixé au bail initial. Le loyer peut être adapté proportionnellement conformément à l'article 34, sauf si la valeur locative normale du bien a entre-temps augmenté d'au moins 20% suite à de nouvelles circonstances, ou d'au moins 10% suite à des travaux dans le bien loué.

Nonobstant toute clause contraire ou tout contrat contraire, le juge diminue le loyer jusqu'au loyer qui était exigible en vertu du bail initial, adapté proportionnellement conformément à l'article 34, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément à l'alinéa 1^{er}.

Art. 62. Garantie locative

§ 1^{er}. Le preneur peut donner une garantie au bailleur pour assurer le respect de ses obligations. Cette garantie peut prendre la forme d'une somme d'argent ou d'une sûreté réelle auprès d'un établissement financier au nom du preneur, et ne peut excéder la valeur de deux mois de loyer. La garantie doit être fournie par le preneur au plus tôt trois mois avant l'entrée en vigueur du bail.

§ 2. La somme d'argent constituée comme garantie est soit placée sur un compte individualisé auprès d'un établissement financier au nom du preneur, soit versée sur un compte indiqué par le bailleur. Le mode de constitution de la garantie est mentionné dans le bail.

Si la garantie est placée sur un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Si la garantie est versée sur un compte indiqué par le bailleur, le bailleur paie des intérêts au preneur sur le montant de la garantie, au taux moyen du marché financier, à partir du moment où le preneur a versé la garantie. Les intérêts sont capitalisés.

§ 3. Il ne peut être disposé du compte bancaire visé au paragraphe 2, alinéa 2, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

La somme d'argent versée sur un compte indiqué par le bailleur, majorée des intérêts, visés au paragraphe 2, alinéa 3, est remboursée par le bailleur au preneur dans les trois mois après que le preneur a quitté le bien, sauf si le bailleur a contesté dans ce délai la remise, par lettre recommandée à l'égard du preneur.

Art. 63. Interdiction de reconduction tacite

Le bail prend fin à l'expiration de la durée visée au contrat.

Une clause sur la base de laquelle le bail est reconduit tacitement si le bail n'est pas résilié explicitement, est réputée non écrite.

Art. 64. Cessation du bail

§ 1^{er}. Le preneur peut mettre fin au bail dans les cas suivants :

1° avant l'entrée en vigueur du bail ;

2° à la fin de ses études, moyennant présentation d'une pièce justificative de l'établissement d'enseignement ;

3° en cas de décès d'un des parents ou d'une autre personne qui pourvoit à son entretien, moyennant présentation d'une pièce justificative.

Dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, 1°, une indemnité de congé de deux mois de loyer est due si le bail est résilié moins de trois mois avant l'entrée en vigueur du bail.

Dans les cas, visés à l'alinéa 1^{er}, 2° et 3°, le délai de préavis est de deux mois. Le délai de préavis prend cours au premier jour du mois suivant le mois pendant lequel le congé est donné.

§ 2. Le bail est résilié de plein droit suite au décès du preneur, au premier jour du mois qui suit le décès.

Art. 65. Contestations

Le chapitre 5 du titre 2, à l'exception des articles 46 et 50, s'applique par analogie aux baux conclus sur la base du présent titre.

TITRE IV. — Dispositions modificatives**CHAPITRE 1^{er}. — Modifications du décret du 15 juillet 1997 contenant le code flamand du Logement**

Art. 66. À l'article 4 du Code flamand du Logement, modifié en dernier lieu par le décret du 15 décembre 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, est complété par un point 5°, rédigé comme suit :

« 5° apportant un soutien ciblé afin de stimuler une offre qualitative et abordable de logements locatifs sur le marché locatif privé, en aspirant à un équilibre entre les intérêts des preneurs et des bailleurs. » ;

2° le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, est complété par un point 6°, rédigé comme suit :

« 6° la sécurité d'occupation. ».

Art. 67. Dans l'article 10, alinéa 1^{er}, du même décret, remplacé par le décret du 29 mars 2013, le membre de phrase « l'article 3, § 3, du livre 3, titre 8, chapitre 2, section 2, du Code civil » est remplacé par le membre de phrase « l'article 18 du Décret flamand sur la location d'habitations ».

Art. 68. L'article 29bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même décret, est complété par un point 7°, rédigé comme suit :

« 7° les opérations des organisations de bailleurs agréées, visées à l'article 77septies, qui sont subventionnées en vertu de l'article 77octies. ».

Art. 69. Dans le titre VI du même décret, modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, il est inséré un chapitre IIIbis, rédigé comme suit :

« Chapitre IIIbis. Subventionnement d'organisations de bailleurs agréées ».

Art. 70. Dans le titre VI du même décret, modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, il est inséré au chapitre IIIbis, inséré par l'article 69, un article 77septies, rédigé comme suit :

« Art. 77septies. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand peut agréer des organisations de bailleurs dont le fonctionnement ou une activité partielle est subventionné(e) conformément à l'article 77octies.

Pour être agréée, l'organisation de bailleurs doit satisfaire au moins à toutes les conditions suivantes :

1° l'organisation de bailleurs représente des bailleurs privés ou des agents immobiliers ;

2° l'organisation de bailleurs est active en Région flamande ;

3° l'organisation de bailleurs s'engage à accomplir les missions qui lui sont imposées par le Code flamand du Logement et ses arrêtés d'exécution ;

4° l'organisation de bailleurs s'engage à accepter le contrôle du Gouvernement flamand.

Le Gouvernement flamand fixe la procédure de l'agrément et du retrait de l'agrément. Le Gouvernement flamand peut imposer des conditions supplémentaires pour être agréée comme organisation de bailleurs, entre autres en ce qui concerne la représentativité, l'échelle et la distribution régionale.

§ 2. Les organisations de bailleurs agréées contribuent à la réalisation du droit au logement pour tous et défendent les intérêts des bailleurs ou des agents immobiliers sur le marché locatif privé.

Les organisations de bailleurs agréées fournissent des informations sur une base individuelle ou collective sur toutes les matières relatives à la location d'habitations. Elles peuvent fournir une assistance juridique aux bailleurs.

§ 3. Le Gouvernement flamand peut retirer l'agrément d'une organisation de bailleurs. ».

Art. 71. Dans le titre VI du même décret, modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, il est inséré au même chapitre IIIbis, un article 77octies, rédigé comme suit :

« Art. 77octies. Dans les limites des crédits inscrits à cet effet au budget de la Région flamande, le Gouvernement flamand peut, aux conditions qu'il fixe, accorder des subventions pour le fonctionnement ou des activités partielles des organisations de bailleurs agréées, visées à l'article 77septies, ou pour des projets au caractère complémentaire et/ou innovateur, effectués par des organisations de bailleurs agréées ou par d'autres acteurs. Le subventionnement à charge du budget des dépenses de la Région flamande ne peut jamais être supérieur à 100% des frais totaux. ».

Art. 72. Dans le même décret, il est inséré un article 79bis, rédigé comme suit :

« Art. 79bis. Le Gouvernement flamand définit les conditions auxquelles les familles et les personnes isolées nécessitant un logement peuvent contracter un prêt sans intérêts pour la garantie locative, et désigne une ou plusieurs instances responsables de l'octroi de ce prêt au nom de la Région flamande.

Dans les limites des crédits inscrits à cet effet au budget de la Région flamande, la Région flamande peut accorder une allocation à l'instance ou aux instances, visées à l'alinéa 1^{er}, pour le financement de la distribution et la gestion des prêts pour garantie locative, visés à l'alinéa 1^{er}. Le Gouvernement flamand arrête les conditions d'octroi de l'allocation précitée.

Pour les aspects non réglés dans le présent article ou dans les arrêts pris en exécution de celui-ci, les dispositions du livre VII, titre 4, chapitres 1^{er} et 4, et titre 5, du Code de droit économique s'appliquent. ».

Art. 73. Dans l'article 91, § 3, du même décret, le membre de phrase « de la Section 1^{ère} et 2 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du Code civil sont d'application pour autant qu'elles ne dérogent pas aux réglementations précitées ou contrares à leur philosophie » est remplacé par le membre de phrase « du livre III, titre VIII, chapitre II, section I, du Code civil et du Décret flamand sur la location d'habitations sont d'application ».

Art. 74. Dans l'article 92, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3°, du même décret, inséré par le décret du 15 décembre 2006 et modifié par le décret du 14 octobre 2016, le membre de phrase « en dérogation à l'article 3 de la division II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil en matière de loyer, » est abrogé.

CHAPITRE II. — *Modification du décret du 23 décembre 2011 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2012*

Art. 75. Dans l'article 58 du décret du 23 décembre 2011 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2012, les mots « domaine politique RWO » sont remplacés par les mots « domaine politique de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire ».

Art. 76. Dans l'article 61 du même décret, les mots « et aux intermédiaires » sont insérés entre les mots « aux bailleurs ou aux locataires » et « qui remplissent ».

CHAPITRE III. — *Modifications du décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale*

Art. 77. L'article 1.1.2, 5°, du décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale, est complété par les mots « ou du Décret flamand sur la location d'habitations ».

Art. 78. L'article 2.1.21, 5°, du même décret, est complété par les mots « ou du Décret flamand sur la location d'habitations ».

TITRE V. — *Dispositions finales*

Art. 79. Le livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil est abrogé, à l'exception de l'article 10.

L'article 10 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II du Code civil, est abrogé.

Art. 80. Le livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, tel qu'en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent décret, reste d'application aux baux écrits qui ont été conclus avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 81. L'article 36 ne s'applique pas aux contrats de sous-location conclus après l'entrée en vigueur du présent décret, tant que le bail principal n'a pas été conclu après l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 82. L'article 60 ne s'applique pas aux baux conclus après l'entrée en vigueur du présent décret, qui suivent immédiatement un bail qui a été conclu entre le même preneur et bailleur avant l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 83. Le présent décret ne s'applique pas aux baux écrits qui ont été conclus avant la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 84. Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019, à l'exception de l'article 37 et de l'article 79, alinéa 2, qui entrent en vigueur à la date fixée par le Gouvernement flamand.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 9 novembre 2018.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
G. BOURGEOIS

La Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Intégration
civique, du Logement, de l'Egalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,
L. HOMANS

—
Note

(1) *Session 2017-2018*

Documents : – Projet de décret : 1612 – N° 1

– Rapport de l'audience : 1612 – N° 2

Session 2018-2019

– Amendements : 1612 – N° 3

– Articles adoptés par la commission en première lecture : 1612 – N° 4

– Rapport : 1612 – N° 5

– Texte adopté en séance plénière : 1612 – N° 6

Annales - Discussion et adoption : Séance du 24 octobre 2018.

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2018/32370]

30 NOVEMBER 2018. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 29*bis*, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, artikel 38, § 1, eerste lid, 2°, vervangen bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd bij de decreten van 31 mei 2013 en 19 december 2014 en artikel 99, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 15 december 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte;

Gelet het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29*bis* van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 5 juli 2018;

Gelet op advies 2018/16 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 30 augustus 2018;

Gelet op de adviesaanvraag binnen 30 dagen, die op 26 oktober 2018 bij de Raad van State is ingediend, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het advies niet is meegedeeld binnen die termijn;

Gelet op artikel 84, § 4, tweede lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Aan artikel 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, wordt een punt 34° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“34° agentschap Wonen-Vlaanderen: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen.”.

Art. 2. In artikel 10, eerste lid, van hetzelfde besluit, wordt de zinsnede “geactualiseerd, zoals bepaald in artikel 40” vervangen door de zinsnede “aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de keuze werd gemaakt en de maand juni die aan de aanpassing van de maximale huurprijs voorafgaat.”.