**Depuis le 1er janvier 2018 le bail est une matière régionale.**

**Quelles sont les principales modifications à Bruxelles ?**

**Règles communes à tous les baux d'habitation :**

- Le droit d'information du locataire en cas de vente du bien loué : avant la mise en vente d'un bien loué, le bailleur doit en avertir son locataire par lettre recommandée et ce préalablement à toute communication liée à la vente (soit préalablement à la mise du bien sur Immoweb par exemple). La notification doit être adressée par le bailleur à chacun des locataires.

- Préavis en cas d’absence d’enregistrement du bail : aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, les délais de préavis et les indemnités de sortie ne sont pas dues par le locataire pour autant qu’il ait adressé une mise en demeure d'enregistrer le bail au bailleur par lettre recommandée qui soit demeurée sans suite utile pendant un mois. Ceci vaut pour les baux de 9 ans, les baux de courte durée et les logements étudiants.

- Vente du bien loué : lors de la vente d'un bien loué dont le bail n'est pas enregistré et que le locataire occupe depuis au moins 6 mois, le nouveau propriétaire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois. Ce préavis doit toutefois être notifié au plus tard dans les 6 mois de l'acte authentique.

**Bail de résidence principale de courte durée :** nouveaux préavis pour le bail de 3 ans ou moins.

Le preneur peut à tout moment donner un préavis de 3 mois avec une indemnité d’un mois de loyer.

Le bailleur peut le faire également aux mêmes conditions mais uniquement pour occupation personnelle et pour les baux de plus d’un an.

Le bail de courte durée peut être prolongé plusieurs fois mais ne peut dépasser 3 ans.

**Logement étudiant :** de nouvelles règles mieux adaptées à la réalité des étudiants.

Le bail est de maximum 12 mois et peut être prolongé d’année en année.

Il est possible pour un bailleur qui loue à des étudiants d'obtenir un label « logement étudiant de qualité » en respectant certains critères.

Si le bien est le logement principal de l'étudiant, les règles du bail d'habitation principale s'appliquent également.

Les règles sont supplétives et sont uniquement d'application si les parties y consentent.

**Colocation :** Nouveau régime pour un bien loué par plusieurs personnes qui concluent ensemble un seul bail.

Un seul bail lie les colocataires qui peuvent également prévoir un pacte de colocation organisant les règles de vie entre eux.

Les colocataires sont solidaires vis-à-vis du bailleur, qui pourra réclamer le loyer à chacun d’eux.

En cas de départ d’un colocataire le préavis est de 2 mois, sans indemnité, pour autant qu’il trouve un nouveau colocataire accepté par les autres.

Les règles sont supplétives et sont uniquement d'application si les parties y consentent.

**Bail glissant :**

Un CPAS ou une société de logement sociaux, peuvent désormais, avec l'accord du bailleur, conclure un bail de résidence principale pour le sous-louer simultanément à une personne dont elle est responsable du suivi.

Bail conclu par un organisme social (type CPAS) par lequel le bien est sous-loué à une personne (accompagnée au niveau social) qui pourra à terme devenir locataire direct du bailleur.

La personne morale assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal.  
Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale sont atteints, le bail de résidence principale est cédé au sous-locataire, qui devient le locataire principal et direct du bailleur.

**Pour plus de renseignements** <https://logement.brussels/>