

**Avant-projet de décret modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail
d'habitation**

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre du Logement est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

Article 1^{er}. Dans l'article 2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le 6° est remplacé par ce qui suit :

« 6° l'étudiant : la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur. »

Article 2. Dans l'article 62, §1er, du même décret, les modifications suivantes sont apportées :

1° À l'alinéa 1er, les mots « un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative » sont remplacés par les mots « un montant équivalent à deux mois de loyer » ;

2° À l'alinéa 3, les mots « la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les » sont remplacés par le mot « les » ;

3° À l'alinéa 4, les mots « celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution » sont remplacés par le mot « , l'institution » ;

4° À l'alinéa 5, les mots « , d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, » sont abrogés.

Article 3. Dans l'article 77 du même décret, il est ajouté un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale de l'étudiant lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail. »

Article 4. Dans l'article 79 du même décret, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots « pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci » sont insérés entre les mots « secondaire ou supérieur » et les mots « ou, à défaut, une copie » ;

2°) au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est abrogé ;

3°) au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le mots « trois » est à chaque fois remplacé par le mot « six » ;

4°) au paragraphe 2, alinéa 2, les mots « une même durée » sont remplacés par les mots « une durée de deux mois » ;

5°) au paragraphe 2, alinéa 3 est abrogé.

Article 5. Dans l'article 80 du même décret, les alinéas 2 et 3 sont remplacés par ce qui suit :

« Il prend fin de plein droit à l'expiration du terme convenu.

Au terme de la durée d'un an, si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation.

Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à un an, il prend fin de plein droit à l'expiration du terme convenu.

Au terme de la durée initiale, si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Dans le cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial. »

Article 6. Dans le même décret, il est inséré un article 82/1 rédigé comme suit :

« Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 20 du présent décret, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une garantie locative, celle-ci ne peut pas excéder un montant équivalent à deux mois de loyer. »

Article 7. Le présent décret entre en vigueur en date du XXX.

Namur, le ...

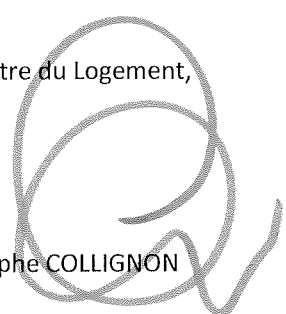
Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,



Elio DI RUPO

Le Ministre du Logement,



Christophe COLLIGNON

Exposé des motifs

Le décret relatif au bail d'habitation, instaurant un régime particulier pour les baux étudiants, est entré en vigueur, en Région wallonne, en date du 1^{er} septembre 2018. Ce régime, de nature impérative, avait pour objectif d'édicter des normes équilibrées mais protectrices au regard du statut de l'étudiant.

Depuis son entrée en vigueur, la pratique de cette législation, mais également la crise sanitaire liée à la pandémie de covid 19, sont venues éprouver certaines dispositions.

Dès lors, le texte en projet vise à procéder aux modifications détaillées ci-après pour remédier aux biais constatés.

Actuellement, l'article 79 dispose qu'un étudiant est tenu d'apporter la preuve de sa qualité d'étudiant endéans un certain délai, à défaut de quoi le bail sera régi par les dispositions de droit commun. Dans la pratique, cela a conduit à une non-application importante du régime spécifique du bail étudiant alors même que l'occupant du logement était un étudiant. Par ailleurs, les délais repris dans le décret peuvent s'avérer insuffisant pour les étudiants étrangers. Afin de garantir l'effectivité de l'impérativité de ce régime spécifique et la poursuite de son objectif, l'obligation d'apporter la preuve de la qualité d'étudiant en début de bail n'est plus sanctionnée par l'application du régime de droit commun. Cette obligation est toutefois maintenue afin que chaque partie puisse savoir dans quel cadre législatif s'inscrit le contrat. En cas de conflit, il reviendra au juge de paix de s'assurer de la qualité d'étudiant et de l'application du régime impératif. Par ailleurs, les délais ont été allongés de trois à six mois.

Concernant la nécessité de notifier un congé un mois avant le terme du bail, à défaut de quoi ce dernier est réputé reconduit de manière tacite, il s'est avéré que cette disposition demeurait relativement méconnue et que sa bonne application demandait une charge de travail considérable, notamment aux établissements disposant d'un nombre important de logements. C'est pourquoi le texte en projet vise à supprimer l'obligation de notifier un congé pour que le bail prenne fin.

Enfin, actuellement, le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ne contient aucune disposition relative à la garantie locative pour les baux étudiants. La disposition relative à la garantie locative se situe en effet dans le chapitre relatif aux baux de résidence principale et ne s'applique donc pas aux baux étudiants. Par ailleurs, la déclaration de politique régionale de la Wallonie prévoit que la garantie locative sera réduite à deux mois de loyers quelle que soit sa forme. Le décret proposé dispose donc que la garantie locative, dans le cadre d'un bail étudiant, mais également dans le cadre de la résidence principale et de la colocation, ne pourra excéder deux mois de loyer.

Commentaires des articles de l'avant-projet de décret modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Article 1^{er}. Cet article redéfinit la notion d'étudiant à la suite de la suppression de l'obligation d'apport de la preuve de la qualité d'étudiant.

Article 2. Cet article modifie l'article 62 du décret relatif au bail d'habitation afin de porter l'ensemble des garanties locatives à deux mois de loyer.

Article 3. Cet article modifie l'article 77 afin d'y insérer un alinéa 2 prévoyant qu'est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Article 4. Cet article modifie l'article 79 en maintenant l'obligation d'apporter la preuve de la qualité d'étudiant afin que chaque partie identifie le cadre législatif dans lequel le bail s'inscrit, mais en ne sanctionnant plus cette obligation par l'application du régime de droit commun. En cas de conflit, il reviendra au juge de paix de s'assurer de la qualité d'étudiant et de l'application du régime impératif. Par ailleurs, les délais pour apporter la preuve de la qualité d'étudiant ont été allongés de trois à six mois.

Article 5. Cet article modifie l'article 80 afin que le bail prenne fin à l'expiration du terme convenu, sans nécessité de donner un congé.

Article 6. Cet article prévoit que la garantie locative, dans le cadre d'un bail étudiant, ne peut être supérieur à deux mois de loyer.

Article 7. Cet article fixe l'entrée en vigueur du présent décret.